

1. Varde Park - Projektbeskrivelse

Indledning

På vegne af bygherren Varde Park ApS søges med nærværende brev om etablering af et forventet datacenter campus med mulighed for sektorkobling i henhold til Miljøvurderingslovens § 18.

Anlægget er i dialog med flere aktører om at aftage overskudsvarme fra data centrene, for derigennem at udnytte dette og er ligeledes åben for flere aktører.

Anlægget vurderes at være omfattet af krav om miljøvurdering. Datacenteret i sig selv vil have en elektrisk kapacitet på ca. 800 MW med tilhørende nødgeneratoranlæg med en samlet elektrisk kapacitet på ca. 860 MW og dermed en endnu højere termisk effekt. Det samlede anlæg er således omfattet af krav om miljøkonsekvensvurdering, da det indgår på Miljøvurderingslovens bilag 1: Der er i 2025 indgået nettilslutningsaftale med Energinet og det skal tilsluttes en ny transformerstation ved Furtmose.

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

2. Baggrund

Varde Kommune oplever stor interesse for etablering af datacentre. Der er derfor igangsat forarbejde til planlægning for datacentre på et større areal i Varde syd. Der er tidligere udsendt idéoplæg omhandlende matr.nr. 30c, 30e, 31d, 143f, 143g, 143m og 143p i Varde Markjorder. Idéoplægsfasen for dette område blev afsluttet tilbage i august 2023. Matrikel 143 m samt dele af 5x er i mellemtiden omlagt til matrikel nummer 207.

Planområdet som lægges til i denne projektbeskrivelse, omfatter matr.nr.: 5k i Gellerup, Varde Jorder, del af 207, 135d, 135e, 143e, 143i, 143k og 143n, som alle ligger i Varde Markjorder, samt dele af Roustvej. Områderne er angivet med rød streg på figur 1.

Med den ønskede arealudvidelse på ca 12 Ha, vil det samlede areal til planlægningen for datacenter udgøre ca 112 Ha.



3. Placering

Anlægget ønskes placeret ved Varde, øst for Varde mellem Varde By og Varde Søndre Plantage. Det fremtidige site har et areal på ca. 112 ha. Området er vist på Figur 2.



Figur 2

Lokalplansområde (rød streg)

Området er relativt fladt med sandede jorde, dog med et dallandskab i det nordlige område som bevares og ikke bebygges inden for området og i de nærmeste omgivelser.

Landskabet er domineret af dyrkede marker.

Landskabet er karakteriseret ved at være et landbrugslandskab med enkelte beboelser (7 stk. i alt) som alle er erhvervet og overtaget af Varde Park/endelige købsaftaler foreligger men hvor overtagelsesdatoen ikke er indtrådt endnu.

Indenfor området forefindes en del ledninger jf. LedningsEjerRegistret. Disse fjernes/omlægges i nødvendigt omfang til at være langs randen af området.

Det er forventningen at ejendomme inden for området nedrives, men enkelte bygninger kan evt. genanvendes til nye funktioner. Dette vil tillige blive undersøgt nærmere i den efterfølgende fase.

Det er forventningen at de nuværende matrikler sammatruleres til 1 i nord og 1 i syd, hvor Roustvejs matriklen (offentlig vej) forbliver som den er i dag.

Der er indhentet oversigt på alle nuværende servitutter på matriklerne.

4. Eksisterende planlægning og øvrige bindinger

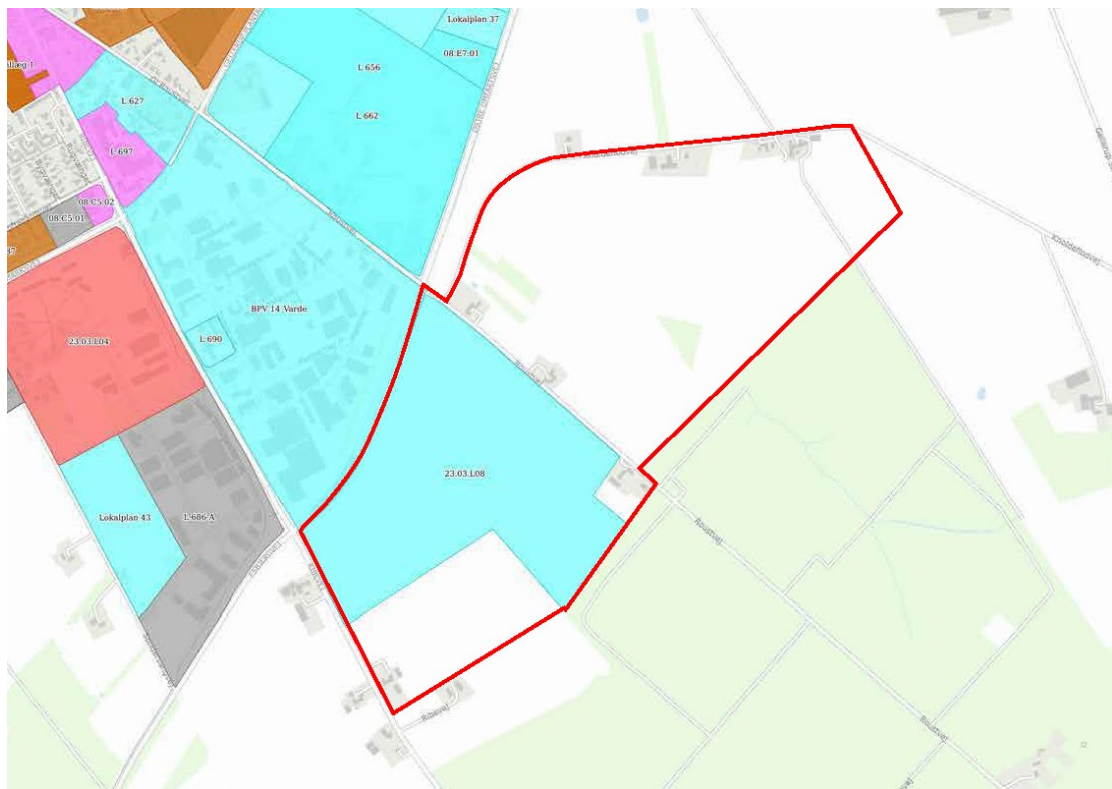
Lokalplan

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

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

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

Den øvrige del af planområdet er ikke lokalplanlagt.



Figur 3

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

Kommuneplan 2021

Kommuneplanrammer og perspektivarealer

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

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

Kommuneplan 2025

Kommuneplan 2025 er endelig vedtaget i slut december 2025. Revisionen af kommuneplanen er todelt, idet arealudlæg behandles i et selvstændigt kommuneplantillæg. Planområdet er ikke omfattet af Kommuneplan 2025, og området vil derfor blive udlagt via et kommuneplantillæg med dertilhørende kommuneplanramme. Idéoplægget fungerer som for høring til dette kommuneplantillæg, og derfor indeholder dette idéoplæg et afsnit om Kommuneplan 2025.

5. Anlæg og bygninger

Projektet er et samlet datacenter opdelt i flere blokke med understøttende faciliteter. I datacentrets servere genereres store mængder overskudsvarme. Der skal arbejdes videre mod flere sektorkoblede løsninger. Der er allerede dialog med DinForsyning der vil kunne aftage en vis mængde overskudsvarme og der skal arbejdes videre med andre samarbejdspartnere for at udnytte en større grad af overskudsvarmen herunder undersøge om dette kan bruges til DAC anlæg.

Den forventede indretning af plan- og projektområdet er vist på figur 4



Figur 4

Byggezoner i nord og syd.

Området er opdelt i et nordligt areal og et sydligt areal, med Roustvej som opdelende matrikel imellem.

I alt er der planlagt op til 12 datacenterblokke med tilhørende nødstrømsanlæg og køleanlæg. Datacenterblokkene placeres parvis, med lokal administration i mellem.

Varmegenindvindingsanlæg som skal sikre udnyttelse af overskudsvarmen fra datacentrene placeres mod Nord tæt på Knoldeflodvej for evt. etablering af lokal sektorkoblet industri modsat vejen. Desuden vil der blive etableret en fælles administrationsbygning til datacentrene i den nordlige del.

Der er ligeledes dialog med Evida som ønsker at udvide deres nuværende ventilanlæg ved Knoldeflodvej med en kompressorbygning mm. Dette skal der arbejdes videre med i den kommende fase.

Af sikkerhedsmæssige årsager vil datacentrene med tilhørende anlæg blive indhegnet, men hegn agtes trukket så langt tilbage som muligt.

Datacentrets bygninger planlægges at dække et samlet areal på op til 400.000 m² med en byggehøjde på op til 27 m. plus tekniske anlæg på tag svarende til i en samlet højde på 32 m. Skorstene til nødstrømsanlæggene etableres ligeledes i max 40 meters højde. Der forventes at skulle etableres ca. 120 skorstene. Oplagring af brændsel til nødgeneratorerne (diesel eller HVO biodiesel) sker i nedgravede tanke eller såkaldte Belly tanks hvor tanken er placeret under nødgeneratoren. Den totale oplagsmængde af diesel kan være under 5.000 tons, og vil dermed ligge under tærskelværdien for risikovirkomhed. Dette skal dog undersøges nøjere i den kommende fase.

Bygningskomplekset forventes i sin endelige form at have mellem 200 og 350 faste arbejdspladser. Der udlægges derfor parkeringspladser svarende til 350 arbejdspladser. Antallet af parkeringspladser vil blive bearbejdet i den næste fase.

Det overvejes at forbinde den nordlige og sydlige del med en underjordisk tunnel under Roustvej for at kunne foretage person, bil og varetransport på tværs uden at påvirke den offentlige Roustvej. Dette skal dog undersøges nøjere. Tunnel placering er angivet på figur 5 under afsnittet veje og forbindelser.

Bebyggelsesprocenten i den nye lokalplan, fastsættes til maks. 120 %, som i eksisterende lokalplan 23.03.L08, der i dag er delvist gældende for området.

I tabellen nedenfor fremgår de ønskede rammer for bygningshøjder, som er gældende for både den nordlige og sydlige del af det kommende LP område.

Datahaller højde	27 m høje i to etager + 5 m tekniske anlæg på taget – sammenlagt 32 m.
Øvrige tekniske anlæg	Skorstene og lynafledere kan opføres i en højde op til 40 m.

Samlet etagemeter fordelt i nord og syd:

	Nordlige areal	Sydlige areal
Total etagemeter	140.000 m ²	260.000 m ²
Område areal	59,57 Ha	51,96 Ha

6. Veje og forbindelser

Adgangen til området skal ske fra Roustvej via Østre Omfartsvej. Roustvej skal udbygges i overensstemmelse med den oprindelige lokalplan 23.03.L08 og tilpasses den forventede trafikmængde. I den forbindelse skal der blandt andet tages stilling til behovet for etablering af en buslomme i forbindelse med et eventuelt kommende busstoppested for arbejdsstedet.

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

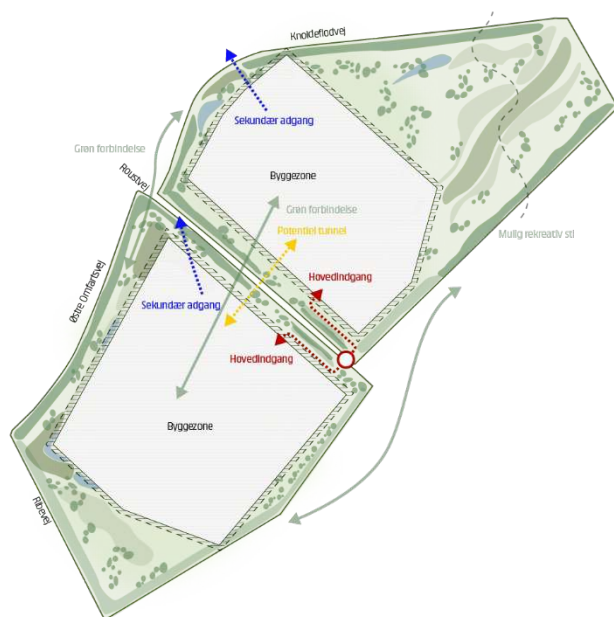
For at sikre en robust og fleksibel trafikafvikling kan der desuden være behov for at etablere supplerende, sekundære adgangsveje. Disse kan fungere som alternative adgangsmuligheder i tilfælde af, at de primære adgangsveje midlertidigt ikke kan benyttes som følge af eksempelvis vejarbejde, uheld eller andre hændelser tættere på Østre Omfartsvej og Knoldeflodvej, for henholdsvis den sydlige og nordlige del af planområdet.

Den eksisterende afskærmende beplantning langs Knoldeflodvej skal fastholdes og udvides. Derudover skal der etableres afskærmende beplantning på begge sider af Roustvej med henblik på at understøtte områdets landskabelige indpasning og afskærmning.

Rekreative forbindelser

Der arbejdes overordnet med muligheden for at etablere en offentlig rekreativ sti i det nordlige hjørne af området. Stien kan bidrage til at skabe bedre adgang til og sammenhæng med de rekreative arealer samt understøtte områdets landskabelige og rekreative kvaliteter.

Muligheden for stiens konkrete placering, udformning, tilgængelighed og tilslutning til det omkringliggende stinet skal detaljeres og afklares i en senere fase af projektet.



Figur 5

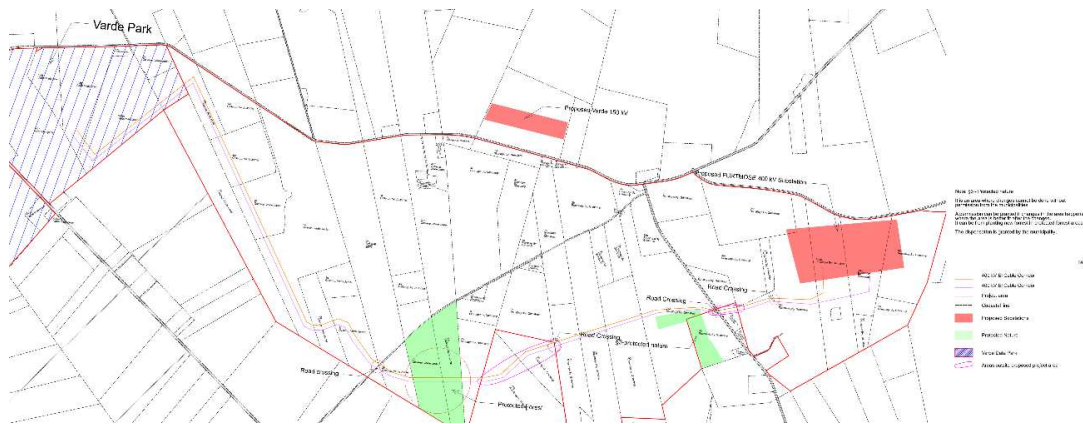
Diagram over vejeadgange, mulig tunnel placering samt ,evt rekreativ stiforløb, mm.

7. El- og dataforsyning

Der skal fremføres højspændingskabel til sitet. Føringsvejen er endnu ikke fastlagt endelig men mulig skitseret trace til transformerstation Furtmose ses her. Fremføringen forventes dog at være forholdsvis uproblematisk da den kan føres langs veje, skydes under beskyttede naturtyper mm så ingen væsentlig miljøpåvirkning.

Der ses dog også på alternative føringsvej. Vurderingen af dette vil foregå i et parallelt forløb med projektet

Der er ikke truffet beslutning om fiberforsyning endnu.



Figur 6

Mulig el trace fra området til Furtmose Transformerstation

8. Vand- og spildevandsforsyning

Der skal fremføres forsyning af regnvands-, spildevandskloak og vand fra Din Forsyning

Regnvand udledes for den sydlige del af site til det stik der er afsat ved Østre Omfartsvej. I Nord udledes det til Gjellerup bæk gennem dallandskabet

På begge sider vil der blive indarbejdet store åbne forsinkelsesbassiner til at håndtere regnvand, samt der vil blive etableret lokal nedsivning i det omfang det er teknisk muligt. Dette vil blive tydeliggjort i de kommende fase.

Spildevand udledes for den sydlige del af site til det stik der er afsat ved Østre Omfartsvej.

Der skal afsættes et kloakstik til den nordlige del. Placering er ikke afklaret men forventes enten på Roustvej eller Knoldeflodvej.

Der forventes ikke nogen særlig form for processpildevand men blot almindelig sanitær spildevand fra wc-, bade-, køkkenfaciliteter og gulvvaskemaskiner.

Site forventes tilsluttet med 2 nye vandstik for hhv. den nordlige og sydlige del.

Regnvand

Ved planlægningens realisering vil dele af området blive befæstet, hvilket vil forøge afstrømningen af regnvand fra området. Det skal sikres, at den øgede afstrømning ikke vil påvirke naturområderne ved Varde Å. Det planlægges at hovedparten af regnvandet håndteres internt på området, via forskellige bassiner hvor nogle vil have permanent vandspejl og andre vil være nedsivningsarealer. Områderne med regnvandshåndtering vil dermed fremstå som et større grønt beplantet sammenhængende bælte af vådområder, åben engkarakter og høj beplantning, og fungere som en grøn buffer mellem datacenter og de tilstødende områder og Varde By.



Figur 7

Diagrammet viser scenariet ved en 100 års hændelse, hvor alle bassiner i området fyldes med regnvand.

9. Landskab og natur

Inden for området er der ikke registreret arealer, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 og omfatter eng, mose og separate hedearealer.



Figur 8

Placering af plan og projektområde med omkringliggende beskyttede naturområder og fredskov

Skovene øst for er udlagt som fredskov og afkaster i dag en skovbyggelinje på 300 m inden for planområdet.

Rundt om hele site vil der blive etableret et grønt vegetationsområde i sammenhæng med regnvandsbassiner for opsamling og forsinkelse af regnvand. Og dette planlægges at være delvist åbent for offentlig adgang og rekreative formål således beskyttelseshegnet placeres så tæt på bygningerne som muligt og bagved de grønne vegetationsområder og dermed ikke umiddelbart synlige.

Det eksisterende dalstrøg skal i sit terræn bevares og forstærkes/tydeliggøres via en landskabsbearbejdning som understøtter en øget natur i lavningen og en mulig økologisk forbindelse mellem Søndre Plantage og Varde Ådal.

Den samlede landskabsbearbejdning vil skabe et datacenterområde med en naturpræget overgangszone mellem byggeri og de tilstående byområder og veje.

Eksisterende forhold

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

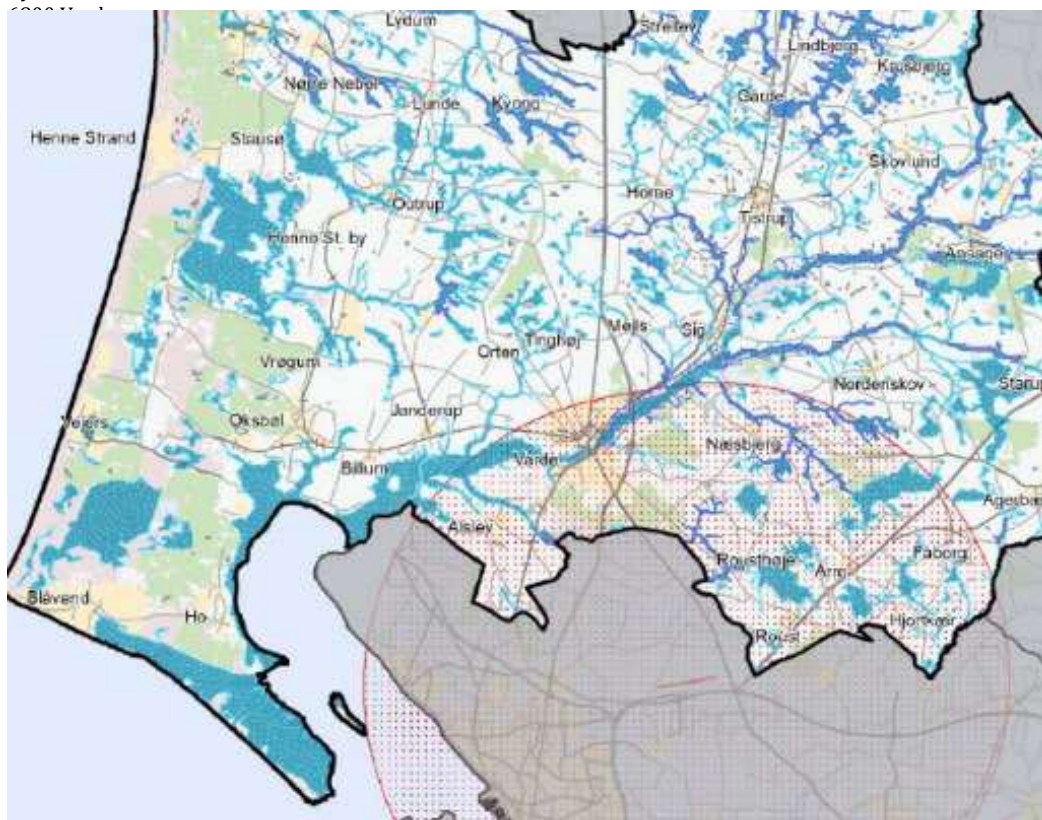
Terrænet er let bølgende. Området syd for Roustvej skråner let mod nordvest, hvor Østre Omfartsvej er hævet over planområdet, og dermed fungerer som en dæmning for regnvand fra området.

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



Figur 9

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



Figur 10

Øvrige forhold. Området ligger indenfor en 13 km høringszone ifølge Kommuneplan 2025.

Høringszone

Området ligger ifølge Kommuneplan 2025 også indenfor en 13 km høringszone for etablering af søer og vådområde.

Landskab

Den nordøstlige del af planområderne ligger inden for landskabsudpegninger til dallandskab og overgangslandskab i Kommuneplan 2025. Områderne er således omfattet af kommuneplanens retningslinjer 19.4, 19.5 og 19.9, der bl.a. fastsætter, at:

"større sammenhængende dallandskaber skal beskyttes, bevares og styrkes som sammenhængende halvkulturlandskaber og friholdes for ny bebyggelse og anlæg."

Inden for overgangslandskaber skal *"nye bygninger, anlæg og beplantning, der visuelt vil opleves fra dal- eller kystlandskaber, tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg."*



Figur 11

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



Figur 12

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

Skovbyggelinje

Sydøst for planområdet ligger Søndre Plantage, der kaster en skovbyggelinje på 300 meter inden for planområdet.

Skovbyggelinjer er fastlagt for at sikre det frie udsyn til skovene samt for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Det påtænkes at søge dispensation for skovbyggelinjen for at muliggøre byggeri indenfor projektområdet. For at sikre udsyn og bevare eksisterende skovbryn udlægges et 30 m grønt beplantningsbælte langs skoven, hvor der udsås urter og planter af lokalt egnskarakteristiske hjemmehørende arter af buske og træer.

Drikkevandsinteresser

Den sydligste del af planområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), mens den øvrige del af planområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser (OD).

Den del af området, som ligger inden for OSD er desuden udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde og indsatsområde for grundvandsbeskyttelse. Området er således omfattet af indsatsplanen for grundvandsbeskyttelse i OSD Forumlund og retningslinjerne i kapitel 24. Grundvandsbeskyttelse i Kommuneplan 2025.



Figur 13

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

Energiinfrastruktur

På tværs af planområdets nordlige del løber en højspændingsledning, derudover løber der en 40 bar gasledning gennem planområdet ved Roustvej. Der er desuden en biogasledning som løber umiddelbart udenfor planområderne som ligger op mod hhv. Roustvej og Søndre Plantage. Såvel el- som gasledninger skal respekteres eller omlægges ved etablering af ny bebyggelse inden for planområdet.



Figur 14

Gasledning gennem området.

10. Øvrige forhold

Planområdet er belastet af trafikstøj fra Østre Omfartsvej og Ribevej. Datacentre er ikke en støjfølsom anvendelse, og trafikstøj vurderes derfor ikke at have betydning for den forestående planlægning. Det er indledningsvis vurderet at de bemandede gatehouses og kontormiljø ikke vil være negativt påvirket af vejstøj ligesom datacentret selv vil generere noget støj fra de kølemaskiner der installeres.

Roustvej er trafikvej, og der er en vejreservationslinje iht. lokalplan 23.03.L08 hvor der gives mulighed for vejudvidelse og cykelsti. Der skal tages hensyn til dette i den forestående planlægning.

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

Ved udvikling af området til datacenter, vil de eksisterende bygninger indenfor planområde blive nedrevet, dog undersøges om enkelte bygninger kan bevares og få en ny funktion.

Vejdirektoratsudvidelse af Ribevej

Statsvejen Ribevej, vil blive udvidet og der eksproprieres ind på planområdet. Der vil i samme ombæring blive lånt areal til oplæg af materialer mm. undervejs i anlægsfasen.

Bevaringsværdige bygninger indenfor planområdet

Ribevej 69 er en del af Vejdirektoratets ekspropriationsareal, og vil blive anvendt til midlertidigt oplæg under etablering af udvidet statsvej/Ribevej.

Den bevaringsværdig bygning med en bevaringsværdi kategori 4, er vurderet til at kunne nedrives og der skal derfor ikke tages hensyn til dette i den forestående planlægning.

Risikovirksomhed

I tilknytning til datacentre vil der være et betydeligt lager af diesel til nødstrømsgeneratorer. Ansøger forventer derfor, at anlægget vil blive klassificeret som en risikovirksomhed, med et oplag på mellem 2.500 ton og 25.000 tons brændstof.

Det skal dog i den videre proces afklares, om området kan forsynes med diesel udefra, eller om der i stedet anvendes biodiesel, hvilket vil indebære, at anlægget ikke vil være omfattet af risikovirksomhedsreglerne. Hvis datacenteret vurderes at være en risikovirksomhed, vil dette blive indarbejdet i plangrundlaget. Afklaringen heraf indgår i den videre planproces.

11. Visualiseringer

Visualisering 1

Skråfoto visualisering



Visualisering 2

Roustvej

Opdateret visualiseringsmateriale eftersendes, efter aftale med forvaltningen.



Visualisering 3

Knoldeflodvej



Visualisering 4 Søndermarken

Opdateret visualiseringsmateriale eftersendes, efter aftale med forvaltningen.



12. Udførelse

Projektet forventes udført i flere faser, hvor der i første omgang etableres nogle datacentre blokke og tilhørende servicebygninger, lokal transformerstation mm.

Udbygning af de resterende datacentre forventes opstartet i primo 2029 med henblik på drift i 2032 og muligvis fremmes dette også afhængig af Energinets anlæg af transformerstationen.

Elforsyningen etableres ligeledes med forventet tilslutning i 2032 og muligvis tidligere hvis etableringen af den nye station i Furtmose kan fremmes.

Med venlig hilsen

Jørgen Andersen