

Sammenfattende redegørelse inklusiv overvågningsprogram – supplement til miljøvurderingen af lokalplan 24.10.L03, tillæg 02 til Kommuneplan 2025 og tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029

Forud for den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 24.10.L03, tillæg 02 til Kommuneplan 2025 og tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029 skal Varde Kommune udarbejde en sammenfattende redegørelse inklusiv et overvågningsprogram, jf. § 13 stk. 2 og § 34 stk. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

I den sammenfattende redegørelse skal beskrives:

- 1) hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- 2) hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- 3) hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- 4) hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

Planernes indhold

I det følgende gennemgås planernes indhold. Beskrivelsen findes også i miljørapportens kapitel 5.1.

Lokalplan 24.10.L03

Lokalplanområdet 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. Med lokalplan 24.10.L03 udlægges området til erhverv og må kun anvendes til et sektorkoblet anlæg bestående af datacenter og væksthushaveneri med tilhørende service- og teknikfunktioner, herunder administration og transformerstation og arealer til regnvandsopsamling og -håndtering. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelsens omfang og udseende, beplantning, terrænregulering og offentlig adgang til området samt parkering, interne veje og stier.

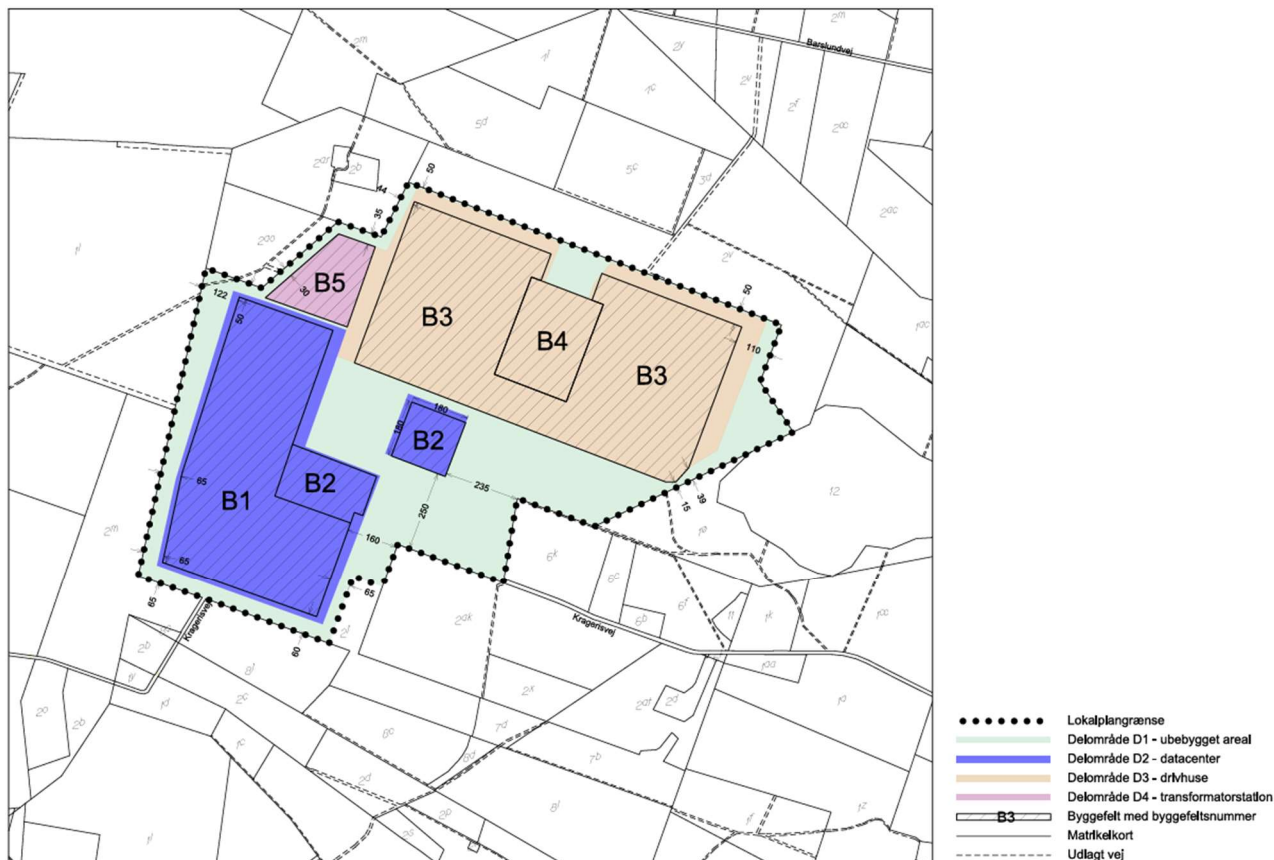
Anvendelse

Området må kun anvendes til et sektorkoblet anlæg bestående af datacenter og væksthushaveneri med tilhørende service- og teknikfunktioner, herunder administration og transformerstation og arealer til regnvandsopsamling og -håndtering. Service- og teknikfunktioner kan desuden omfatte besøgsfaciliteter, logistikfunktioner og lignende, herunder mindre tekniske installationer, som er nødvendige for virksomhedernes drift, nødstrømsanlæg, anlæg til oplagring og udnyttelse af overskudsenergi, områder til vandhåndtering og lignende anlæg til drift af datacenter og væksthushaveneri. Der må desuden etableres anlæg til offentlige og almene forsyningsanlæg og master inden for området. Sådanne anlæg vil understøtte områdets primære anvendelse til sektorkoblet anlæg.

Lokalplanområdet inddeles i fire delområder som vist på figuren på side 2. Den centrale del af lokalplanområdet (delområde D1) udlægges til ubebygget område med afskærmende beplantning samt naturarealer. I den vestlige del af området udlægges areal til datacenter (delområde D2), mens der i den nordlige del af området udlægges areal til væksthushaveneri (delområde D3). I lokalplanområdets nordvestlige hjørne udlægges areal til transformatorstation (delområde D4).

Bebyggelsens omfang og placering

Der udlægges med lokalplanen byggefelter, som fremtidig bebyggelse skal placeres inden for. For de enkelte byggefelter fastsættes maksimalt etageareal og bygningshøjde, herunder højde på og antal af fritstående konstruktioner som master, skorstene og lignende.



Figur 1: Lokalplankortet, kortbilag 3

Datacenter

Datacenterbebyggelsen vil bestå af datahaller, som planlægges etableret i byggefelt B1, og tilhørende administrationsbygninger, varmegenvindingsanlæg og besøgscenter, som placeres i byggefelt B2. Bebyggelse må have en højde på maks. 25 m i byggefelt B1 og maks. 15 m i byggefelt B2. Det samlede etageareal for bebyggelse i byggefelt B1 og B2 må være maks. 225.000 m², og det bebyggede areal må være maks. 200.000 m². Der må som del af datacentret etableres besøgsfaciliteter med et etageareal på maks. 1.000 m². I tilknytning til datacenterbebyggelsen må der inden for byggefelt B1 etableres maksimum 225 fritstående skorstene, master, siloer og lignende konstruktioner højere end 8,5 m. Der må inden for byggefelt B2 etableres én fritstående konstruktion f.eks. skorsten, silo, mast eller lignende højere end 8,5 m.

Væksthusgartneri

Gartneribebyggelsen må have en højde på maks. 10 m i byggefelt B3, hvor drivhusene planlægges etableret, og maks. 15 m i byggefelt B4, hvor servicebygninger, tanke m.v. planlægges etableret. Det samlede etageareal og bebyggede areal for byggefelt B3 og B4 må være maks. 475.000 m². Inden for byggefelt B3 og B4 må der etableres samlet maks. 25 fritstående skorstene, master, siloer og lignende konstruktioner højere end 8,5 m. Heraf må 5 skorstene og/eller master etableres med en højde på op til 17,5 m.

Øvrig bebyggelse

Bebyggelsen i byggefelt B5, der skal anvendes til transformatorstation og lignende tekniske anlæg, må have en højde på maks. 8,5 m og et etageareal på maks. 5.000 m². Master og lignende konstruktioner må dog have en højde på maks. 15 m. Der må i byggefeltet etableres maks. 25 fritstående skorstene, master og lignende konstruktioner højere end 8,5 m.

Uden for byggefelterne må der ikke etableres bebyggelse – undtaget er dog transformatorstationer mindre end 30 m², områder til vandhåndtering, underjordiske anlæg, overdækning af parkeringspladser og lignende inden for delområde D2 og D3 samt underjordiske anlæg i delområde D1. Desuden må der

etableres et fugleobservationstårn eller lignende i delområde D1. Bygningen må have en højde på maks. 8,5 m og et bebygget areal på maks. 25 m².

Ubebyggede arealer

Delområde D1 udlægges til ubebyggede arealer og natur, og lokalplanen indeholder bestemmelser for etablering af skov- og hedearealer. Lokalplanen indeholder plantelister og krav til beplantningens etablering, så skov- og hedearealerne så vidt muligt udvikles gennem naturlig succession. Dog indeholder lokalplanen bestemmelse om etablering af afskærmende beplantning med henblik at mindske projektets visuelle påvirkning af omgivelserne.

Der fastsættes krav om etablering af stier til sikring af offentlig adgang til og gennem området. Stierne vil give mulighed for at færdes mellem skovene, der omgiver lokalplanområdet, samt at opleve de nye naturområder inden for lokalplanområdet.

Veje

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den eksisterende Kragerisvej fra øst. Der etableres en ny sekundær vej mellem lokalplanområdet og Herningvej, og lokalplanen indeholder bestemmelse om, at øvrige vejadgange til lokalplanområdet kun må anvendes til stier, markoverkørsler og rednings veje. Der vil dog fortsat være offentlig gennemkørsel på Plantagevej, der går gennem lokalplanområdets nordvestlige hjørne.

Der udlægges nye offentligt tilgængelige veje inden for lokalplanområdet. Herudover vil der være interne veje mellem og omkring datacenter- og gartneribegyggelsen.

Forbindelser til marker

Matr.nr. 2i Vognslund By, Ølgod i den sydlige del af lokalplanområdet vil blive delt i to matrikler, idet lodsejeren afstår jord til projektet, men bevarer den del af sin jord, der ligger uden for lokalplanområdet. Der skal sikres en forbindelse til markoverkørslen til matriklen, idet den vil blive afskåret fra offentlig vejadgang via Kragerisvej. Med lokalplanen omlægges desuden den private fællesvej, der går fra den offentlige del af Kragerisvej til Kragerisvej 15 nord for lokalplanområdet. Markvejen mellem vejene inden for lokalplanområdet og Kragerisvej 15 vil gå øst om bebyggelse i byggefelt B3.

Tillæg 02 til Kommuneplan 2025

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde 24.10.E04 med samme udstrækning som lokalplanområdet. Den fremtidige zonestatus for rammeområdet er byzone. Da rammeområdet er uden tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone, er der søgt om tilladelse til at fravige indefra-og-ud-princippet, jf. planlovens § 11 a, stk. 8. Ministeren for byer og landdistrikter meddelte den 26. januar 2026 tilladelse hertil, jf. planlovens § 11 a, stk. 9.

Tilladelsen blev meddelt med følgende vilkår for den videre planlægning for det ansøgte projekt:

1. Der kan kun planlægges for de aktiviteter, som er angivet projektbeskrivelsen af 21. oktober 2025. Der kan på arealet planlægges for etableringen af et sektorkoblet anlæg bestående af datacenter og væksthushaveneri med tilhørende service- og teknikfunktioner, herunder administration og transformerstation og arealer til regnvandsopsamling og -håndtering.
2. Etableringen af datacentret forudsætter, at væksthushaveneriet er etableret, eller at etablering og ibrugtagning af datacentre og væksthuse sker samtidig.

Vilkårene er indarbejdet i bestemmelserne for rammeområde 24.10.E04. Således udlægges området til et sektorkoblet anlæg bestående af datacenter og væksthushaveneri med tilhørende service- og teknikfunktioner, herunder administration og transformerstation og arealer til regnvandsopsamling og -håndtering, og det fastsættes i rammebestemmelserne, at væksthushaveneri skal etableres før eller samtidigt med datacenter.

Kommuneplanrammen fastsætter en bygningshøjde på maks. 25 m, en bebyggelsesprocent på maks. 100 og et samlet etageareal på maks. 725.000 m².

Med kommuneplantillægget tilrettes desuden kommuneplanens udpegninger af særligt værdifuldt landbrugsområde, områder til store husdyrbrug, skovrejsningsområde, landskabstype og landskabskarakterområde samt mastezoner, så de ikke omfatter planområdet. Herudover udpeges et nyt erhvervsområde

for produktionsvirksomheder tilsvarende delområde 2 i lokalplan 24.10.L03, se figuren side 2. Der udlægges et 500 m bredt konsekvensområde omkring erhvervsområdet til produktionsvirksomheder.

Bestemmelsen om etablering af væksthushaveneri før eller samtidigt med datacenter tilføjes ligeledes kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, jf. pkt. 11.1.2 i Tillæg 01 til Kommuneplan 2025.

Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029

Spildevandplantillægget udlægger dele af lokalplanområdet til planlagt spildevandskloak. Det planlagte spildevandskloakerede opland tilsluttes via trykledning til DIN Forsynings eksisterende spildevandssystem i Ølgod. Tillægget er ligeledes grundlaget for kommunens ekspropriationsvillighed til etablering af tilhørende trykledning til Ølgod.

Miljøhensyn i planerne

Forud for vedtagelsen af forslagene til lokalplan 24.10.L03, tillæg 02 til Kommuneplan 2025 og tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029 var følgende miljøhensyn indarbejdet i planerne:

Ressourcer

Området disponeres med henblik på at minimere behovet for terrænbearbejdning, f.eks. placeres drivhuse, som har det største gulvareal, på de mest terrænflade dele af området (LP). Derudover fastsætter lokalplanen bestemmelser om terrænregulering gennem en terrænreguleringsplan, som skal sikre, at overskudsjord i videst muligt omfang genanvendes inden for planområdet af hensyn til jordbalancen (LP pkt. 8.3). Endelig sikrer planerne gennem anvendelsesbestemmelser, at der etableres et sektorkoblet anlæg, hvor overskudsvarme fra datacentret kan anvendes til opvarmning af et væksthushaveneri (KPT, LP pkt. 1.1 og 3.1).

Vand

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet, så afstrømning til omgivelserne og heraf følgende miljøpåvirkning undgås (LP pkt. 8.6.1).

Luft

Af hensyn til luftforurening ifm. brug af nødgeneratorer gives der mulighed for etablering af skorstene med en højde på op til 25 m (LP pkt. 6.3).

Befolkningen

Lokalplanen sikrer vejadgang til matr.nr. 2i Vognslund By, Ølgod samt til Kragerisvej 15 (LP pkt. 5.1.3). Derudover udlægges offentligt tilgængelige stier på tværs af området, hvilket understøtter offentlighedens adgang og sikrer rekreative forbindelser gennem planområdet (LP pkt. 1.1, 5.5.1, 5.5.2 og 10.1).

Jordbund

Området disponeres på en måde, der begrænser behovet for terrænbearbejdning. Dette sker blandt andet ved at placere drivhusene, der har det største gulvareal, på de mest terrænflade dele af området (LP pkt. 6.3.6 og 8.3.1).

Menneskers sundhed

For at begrænse visuelle og landskabelige påvirkninger etableres afskærmende beplantning (LP pkt. 8.1.4 og 10.1), lige som der kan etableres støjskærme efter behov (LP pkt. 8.7). Lokalplanen indeholder desuden en række bestemmelser om lys og visuelle forhold, herunder krav til vinduer og facadelamper (LP

pkt. 7.1.2 og 7.1.3), vejbelysning (LP pkt. 5.3) og skiltning (LP pkt. 7.6 og 8.4). Endvidere stilles der krav om matte facader for at begrænse refleksioner (LP pkt. 7.2.2, 7.3.2 og 7.4.2).

Klima

Klimaindsatsen understøttes gennem etableringen af et sektorkoblet anlæg, hvor overskudsvarme kan nyttiggøres (KPT, LP pkt. 1.1 og 3.1). Derudover stilles krav om lokal håndtering af regnvand inden for planområdet (LP pkt. 8.6.1).

Landskab

I kommuneplanens rammebestemmelser for området fastsættes det, at der "ved udformning af den fremtidige bebyggelse i området [skal] tages hensyn til områdets og det omkringliggende områdes land- skabstype (landbrugslandskab) og landskabskarakter", og "friarealer skal udføres som naturområder med mulighed for regnvandshåndtering" (KPT).

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser, der skal sikre den landskabelig indpasning af anlægget. Der skal etableres afskærmende beplantning (LP pkt. 8.1.4 og 10.1), og der må ikke etableres vejbelys- ning langs lokalplanområdets afgrænsning mod syd og øst (LP pkt. 5.3.1). Desuden reguleres lysforhol- dene gennem bestemmelser om vinduer og facadelamper (LP pkt. 7.1.2 og 7.1.3), vejbelysning (LP pkt. 5.3), skiltning (LP pkt. 7.6 og 8.4) samt krav om matte facader for at reducere refleksioner (LP pkt. 7.2.2, 7.3.2 og 7.4.2). Bygningernes facader skal udføres i afdæmpede farver (LP pkt. 7.2.2, 7.3.2, 7.4.1 og 7.5.1). Herudover udlægges ny natur inden for området (LP pkt. 3.4 og 8.1.1), og områdets dispone- ring sikrer afstand mellem ny bebyggelse og de omkringliggende skove (LP pkt. 6.2.1). Endelig skal nye forsyningsledninger etableres som jordkabler (LP pkt. 8.7.1).

Jordarealer

Inden for planområdet udlægges nye naturarealer (LP pkt. 3.4 og 8.1.1). Samtidig disponeres området således, at der opretholdes afstand mellem ny bebyggelse og de omkringliggende skove (LP pkt. 6.2.1).

Biodiversitet

"Der skal ved planlægning tages hensyn til beskyttede naturområder og eksisterende værdifuld natur og økologiske forbindelser inden for området" (KPT).

Udover tiltagene beskrevet under *Landskab*, herunder afskærmende beplantning, udlæg af ny natur, af- stand til omkringliggende skove, begrænsninger for belysning samt krav til bygningernes udformning og tekniske anlæg, indeholder lokalplanen bestemmelser, der skal sikre kvaliteten af den nye natur (LP pkt. 8.1.1-8.1.4), herunder etablering af ledelinjer (LP pkt. 8.1.3.1 og 10.1).

En del af den eksisterende træbeplantning skal bevares (LP pkt. 8.1.4.1), og der er mulighed for at fast- holde eksisterende læhegn og øvrige træer (LP pkt. 8.1.5.2). For at mindske påvirkningen af dyrelivet må vejbelysning ikke etableres nærmere skovbryn end 25 m (LP pkt. 5.3.3), lige som der ikke må etableres ny beplantning nærmere eksisterende skove end 10 m (LP pkt. 8.1.2.1).

Kulturarv

Planerne vurderes ikke at medføre en væsentlig påvirkning af kulturarvsmæssige forhold, og planerne indeholder derfor ikke bestemmelser med relation hertil.

Materielle goder

Med lokalplanen udlægges nye naturområder, der vil have en rekreativ værdi (LP pkt. 3.4 og 8.1.1), og der fastsættes bestemmelser, der skal sikre offentlighedens mulighed for at færdes på tværs af lokalplan- området og mellem de omkringliggende skove (KPT, LP pkt. 5.5.1, 5.5.2 og 5.5.4).

Større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker

Planerne vurderes ikke at medføre en væsentlig miljøpåvirkning af forhold med relation til større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker, og planerne indeholder derfor ikke bestemmelser herfor.

Bemærkninger

Ved indsigelsesfristens udløb den 25. juni 2026 var der indkommet 42 høringsvar, som kan ses i *Resumé af indkomne bemærkninger til forslag til Tillæg 02 til Kommuneplan 2025, Lokalplan 24.10.L03, Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029, miljørapport og § 25-tilladelser samt udkast til vurdering af disse*.

Høringsvarene omhandler deposition; økologiske forbindelser og funktionalitet; dyreliv og -arter; bilag IV-arter og beskyttede naturtyper; fældning af granskov og læhegn; lokalsamfund; trafiksikker og trafikafvikling; vejadgang på tværs af plan- og projektområdet; støj og lavfrekvent støj; sundhedsmæssige konsekvenser for naboer; lysforurening og skyggepåvirkning; mental sundhed; arealdisponering; landbrugsarealer; ledninger og kabelanlæg; grundvandsmodel; hydrologi og vandressourcer; kloakering; klimahandlingsplan; grøn omstilling; ejendomsværdier; skovbyggelinje og jagt; landskabsvurdering og visuel påvirkning; visualisering; elforsyning; materialer; varme; kumulative effekter; alternativer; anlægsfasen; tilladelse efter planlovens § 11 a, stk. 9; proces og borgerinddragelse samt generelle bemærkninger til planlægningen. Herudover var der enkelte konkrete bemærkninger til forslagene og udkastene til kommuneplantillæg, § 25-tilladelse, tilslutningstilladelse og miljøgodkendelse.

Høringsvarene er beskrevet i resuméet af indkomne bemærkninger, som er vedlagt denne sammenfattende redegørelse. Resuméet indeholder ligeledes en vurdering af høringsvarene og afledte justering beskrives. På baggrund af høringsvarene foretages rettelser til udkastet til § 25-tilladelse til det sektorkoblede anlæg, som planerne skal give mulighed for.

Det vurderes, at bemærkningerne ikke i sig selv bør medføre ændringer til planerne, men høringsvarene og bygherres fortsatte detaljering af projektet har givet anledning til en gennemgang af lokalplanens bestemmelser, og på baggrund heraf foretages ændringer af lokalplanen som beskrevet herunder. Alle rettelser fremgår af desuden lokalplanen vedlagt til den politiske behandling. Her er tilføjelser markeret med grøn, mens tekst, som udgår, er markeret med ~~rød-overstregning~~. For sammenlignelighedens skyld benyttes ikke farvemarkering, men før- og efterreferencer i beskrivelsen herunder.

Afskærmende beplantning vest for byggefelt B1

Lokalplanen indeholder bestemmelse om etablering af en sammenhængende beplantning på tværs af lokalplanområdet som afskærmning af datacenterbebyggelse i lokalplanens byggefelt B1. Første punkt i lokalplanforslagets pkt. 10.2 var formuleret således:

10.2: Ny bebyggelse i byggefelt B1 må ikke tages i brug før:

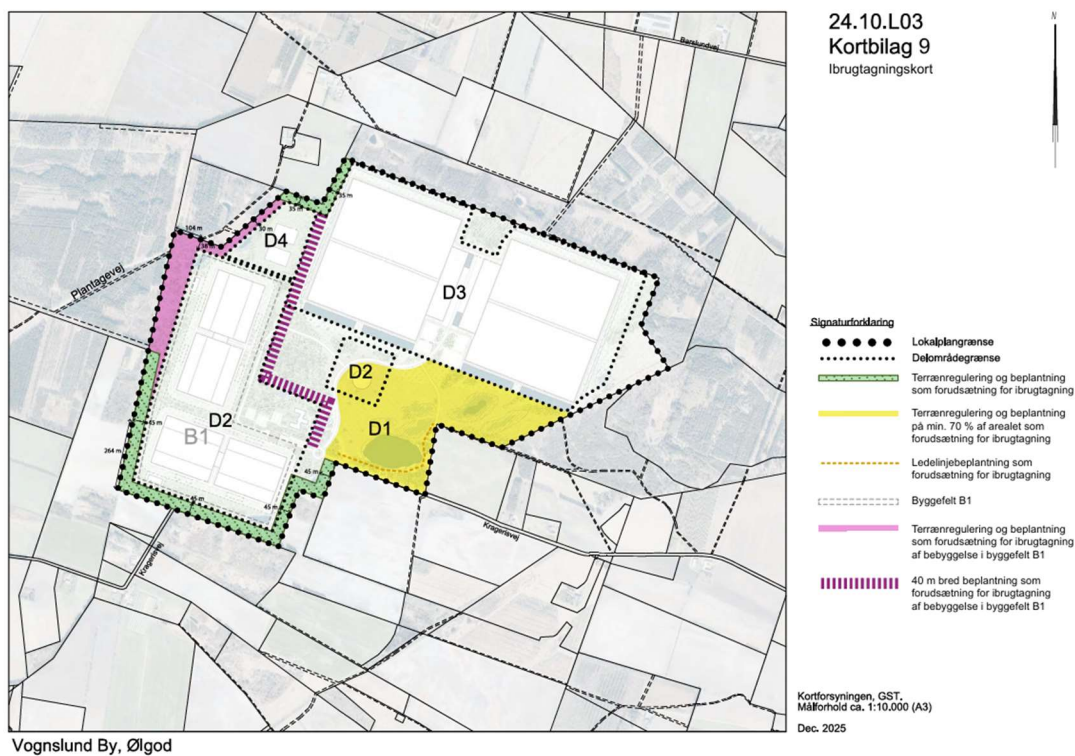
- Der er etableret sammenhængende beplantning med en bredde på min. 40 m i overensstemmelse med pkt. 8.1.1-8.1.4 fra den afskærmende beplantning mod nord til den afskærmende beplantning mod syd i princippet som vist på kortbilag 9. ...

Den afskærmende beplantning var markeret med en stiplede linje på lokalplanens kortbilag 9 som vist på Figur 2. Hensigten med formuleringen om, at beplantningen skulle placeres "i princippet" som vist på kortbilaget, var at give mulighed for, at beplantningen kunne gives et andet forløb end den retvinklede markering på kortbilaget. Denne hensigt var ikke tydelig, og bestemmelse ændres derfor til:

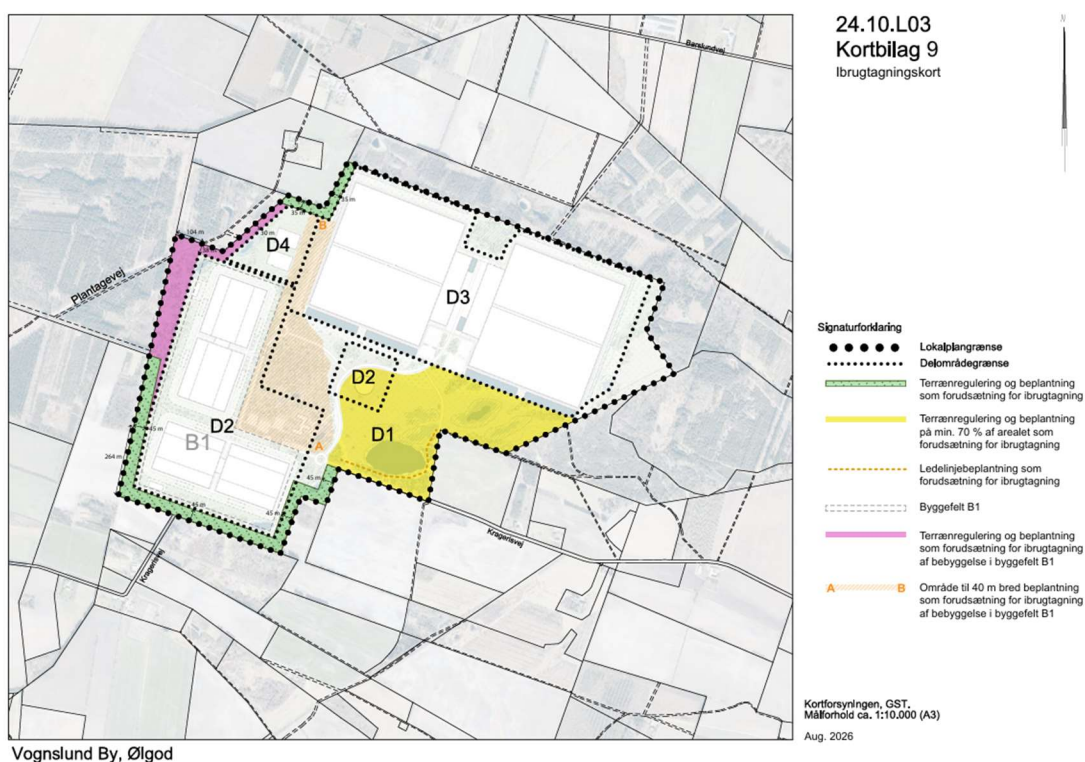
10.2: Ny bebyggelse i byggefelt B1 må ikke tages i brug før

- Der inden for det på kortbilag 9 skraverede areal er etableret sammenhængende beplantning med en bredde på min. 40 m i overensstemmelse med pkt. 8.1.1-8.1.4 fra pkt. A til pkt. B som vist på kortbilag 9. ...

Markering på kortbilag 9 ændres, så den stiplede streg erstattes af skravet areal som vist på Figur 3.



Figur 2: Kortbilag 9 i lokalplanforslaget



Figur 3: Nyt kortbilag 9

Sammensætning af afskærmende beplantning

For at gøre plantningen af den afskærmende beplantning tydelig indeholdt lokalplanforslaget følgende bestemmelse i pkt. 8.1.4.5:

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.

Det vurderes, at plantningen af træer med en tydelig gennemgående stamme og højde på min. 1 m kun omkring plantetidspunktet vil bidrage til den visuelle afskærmning af bebyggelsen i lokalplanområdet. Træerne vil inden for få år blive overhalet af anden beplantning, der på plantetidspunktet var lavere, og træerne vil grundet skyggepåvirkning potentielt have en negativ påvirkning på den samlede beplantnings væksthastighed de første år. Plantningen af heister vil således overvejende være af symbolsk karakter. Da plantningen af heister ikke vil have betydning for afskærmningen af bebyggelsen, vurderes det, at bestemmelsen kan omformuleres. For at sikre etableringen af en tæt afskærmende beplantning, hvor planterne sættes i en hensigtsmæssig afstand, der understøtter deres vækst, formuleres pkt. 8.1.4.5 i stedet for således:

8.1.4.5: Den afskærmende beplantning etableres med barrods skovplanter (højde 30-80 cm) med en gennemsnitlig planteafstand på 1,6 m.

Naturkvalitet

Lokalplanens bestemmelser for de ubebyggede arealer er bygget op om en naturstrategi, hvori de ubebyggede arealer udlægges til skov, hede og overdrev. Lokalplanen skal sikre, at de ubebyggede arealer udvikles med naturkvalitet, og lokalplanen indeholder således detaljerede bestemmelser for beplantning af de ubebyggede arealer. Datacenterbebyggelsen ligger inden for den del af lokalplanområdet, hvor de ubebyggede arealer skal udvikles med skov. De indhegnede arealer omkring datacenterbebyggelse må dog henligge som græsarealer af hensyn til virksomhedens drift og sikkerhed. Bygherre ønsker dog, at arealerne af hensyn til biodiversiteten også skal kunne udlægges til lysåben natur. Det vurderes hensigtsmæssigt at give mulighed herfor, og lokalplanens pkt. 8.1.2.3 omformuleres derfor fra:

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

Til:

8.1.2.3: Indhegnede ubebyggede arealer må dog også henligge som lysåben natur, herunder græsarealer.

Naturkvaliteten sikres desuden gennem et par korrektioner i tilknytning til lokalplanens planteliste. Lokalplanens pkt. 8.1.2.1 fastsætter bl.a.:

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. ...

Plantelisten på bilag 7 omfatter dog også skovfyr. Da skovfyr ikke er løvfældende, tilføjes denne som en konsekvensrettelse til pkt. 8.1.2.1, hvis første del herefter vil lyde:

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

Af hensyn til biodiversiteten og naturkvaliteten føjes desuden alm. ene (*juniperus communis*) til plantelisten på lokalplanens bilag 7.

Hegn

Bestemmelserne for etablering af hegn i delområde D3 præciseres. Den nordlige og østlige del af delområde D3 vil være omfatte skovbyggelinje selv efter en reduktion heraf. Det er afgørende for reduktion af eller dispensation fra skovbyggelinjen samt vurderingen af projektets påvirkning af flora og fauna, at skovbrynet friholdes for bebyggelse, at naturkvaliteten langs skovbrynet øges, og at der sikres fri bevægelighed for dyr. Der må således ikke etableres hegn eller anlæg, der kan begrænse dyrs færden mellem lokalplanens byggefelt B3 og B4 og skovene mod nord og øst. Dette fremgik ikke tydeligt af lokalplanforslagets bestemmelser. Derfor rettes pkt. 8.2.1 og 8.2.2 fra:

8.2.1: I delområde D1 må der kun opføres almindeligt landbrugsmæssigt 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 skal være gennemsigtige og må have en højde på maks. 5 m over terræn. ...

Til:

8.2.1: I delområde D1 og D3 uden for byggefeltene må der kun opføres almindeligt landbrugsmæssigt trådhegn, så arealerne kan afgræsses. Der må ikke etableres andre former for hegn i delområde D1 og D3 uden for byggefeltene.

8.2.2: I delområde D2 og D4 må der etableres sikringshegn omkring bygninger, parkeringsarealer, tekniske installationer m.v. I delområde D3 må der inden for byggefeltene etableres sikringshegn mellem drivhusene til indhegning af servicebygninger, læssearealer og lignende. Sikringshegn skal være gennemsigtige og må have en højde på maks. 5 m over terræn. ...

Lokalplanredegørelsen konsekvensrettes.

Lys

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal mindske miljømæssige lyspåvirkning fra området. Således indeholder lokalplanen bestemmelser om vinduesarealers størrelse, vinduesplaceringer, afskærmende beplantning, lyspunkthøjder for vejbelysning, skilte, facadelamper m.m. Facadelamper må have en lyspunkthøjde på maks. 3 m over terræn, og lyskilden skal være afskærmet mod omgivelserne. Det ligger implicit i bestemmelsen, at der ikke må etableres anden for facadebelysning. Det vurderes, at dette bør gøres eksplicit. Til lokalplanens pkt. 7.1.3 tilføjes:

7.1.3: ...
Der må ikke etableres anden form for facadebelysning.

Til den tilhørende redegørelse tilføjes:

Af hensyn til påvirkningen af omgivelserne og landskabet indeholder lokalplanen bestemmelser om vinduesarealer og udendørs belysning. Facadelamper må f.eks. have en lyspunkthøjde på maks. 3 m. Der må ikke etableres anden form for facadebelysning. Hermed menes f.eks. lamper på terræn orienteret mod facader.

Jordbalance

For at understøtte etableringen af hede, overdrev og naturenge på næringsfattig jord indeholder lokalplanen krav om afgrøning af muld forud for såning. Sidste del af lokalplanens pkt. 8.1.3.4 er derfor formuleret således:

8.1.3.4: ...
Inden tilsåning skal muldlaget fjernes.

Det vurderes, at samme effekt vil kunne opnås ved dybdepløjning. Dybdepløjning har den fordel, at mulden fastholdes i området, hvilket mindsker behovet for jordflytning fra området. Det vurderes derfor hensigtsmæssigt, at lokalplanen giver mulighed for dybdepløjning som erstatning for afgrøning af muld, og sidste del af lokalplanens pkt. 8.1.3.4 ændres derfor til:

8.1.3.4: ...
Inden tilsåning skal muldlaget fjernes, eller arealet skal dybdepløjes.

Alternativer

Et nyt areal til byzone skal placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone, jf. planlovens § 11 a, stk. 8. Planområdet ligger uden direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone. Vedtagelse af lokalplan 24.10.L03, tillæg 02 til Kommuneplan 2025 og tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029 er således kun mulig, da ministeren for byer og landdistrikter har givet særtilladelse hertil, jf. planlovens § 11 a, stk. 9.

Ministerens tilladelse gælder kun for det ansøgte areal, og tilladelsen er givet på vilkår om, at der bl.a. kun kan "planlægges for de aktiviteter, som er angivet projektbeskrivelsen af 21. oktober 2025." Projektbeskrivelsen indeholder en relativt præcis beskrivelse af områdets anvendelse og disponering, herunder illustrationsplanen, der er indsat som bilag 8 i lokalplanen. Såvel planområdets placering som bestemmelserne for områdets anvendelse og disponering var således givet på forhånd. Det eneste rimelige alternativ i planlægningssammenhæng er således referencescenariet (0-alternativet).

Referencescenariet

Referencescenariet skal skabe en referenceramme, der gør det muligt at sammenholde konsekvenserne af en udvikling uden vedtagelse af planforslagene. Referencescenariet beskriver en situation, hvor planforslagene ikke vedtages, og de eksisterende forhold videreføres. Ved en videreførelse af de eksisterende forhold vil området overvejende blive anvendt til landbrug. Skovstykker og læhegn inden for området vil blive fastholdt og udskiftet løbende som følge af almindelig drift.

Beskyttede naturområder i form af sø og hede inden for planområdet

Alternativer i høringssvar

I forbindelse med den offentlige høring af planerne indkom en række forslag til alternative placeringer og indretninger af området. Disse er gennemgået i resuméet af indkomne bemærkninger, som er vedlagt denne sammenfattende redegørelse.

Overvågningsprogram

Biodiversitet

Lokalplan 24.10.L03 indeholder bestemmelser om, at fremtidigt terræn skal udformes som vist på lokalplanens kortbilag 5B, jf. lokalplanens pkt. 8.3.1. Kortbilag 5B indeholder en plan, der med 0,5 m-kurver viser de fremtidige terræforhold inden for lokalplanområdet. Terrænreguleringen fastsættes derfor relativt præcist i lokalplanen.

I miljørapporten konstateres det, at terrænregulering og etablering af bebyggelse, hvis placering er fastsat med byggefeltet i lokalplanen, kan medføre ændringer i afstrømningen af regnvand til mosen benævnt M11 og søen benævnt S15. Begge ligger umiddelbart nord for planområdet.

Modelleringen af de ændrede afvandingsforhold har vist, at der umiddelbart ikke kan afvises en væsentlig påvirkning af mose M11 og S15. Årsagen er, at der ved regnhændelser over 32 mm potentielt kan være en reduceret vandtilførsel til naturarealerne. På grund af usikkerheden om, hvorvidt der kan opstå en væsentlig tilstandsændring i såvel sø som mose, opstilles der vilkår om overvågning:

Da lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser for terrænregulering og bebyggelsens placering vurderes det, at den potentielle væsentlige miljøpåvirkning hidrører fra såvel lokalplanen som det konkrete projekt, som planerne giver mulighed for, og som er blevet miljøvurderet sammen med planerne, hvorfor overvågning beskrives her, jf. miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, nr. 4. Beskrivelse og vilkår er tilsvarende beskrivelsen af overvågningsvilkår i § 25-tilladelsen for det konkrete projekt.

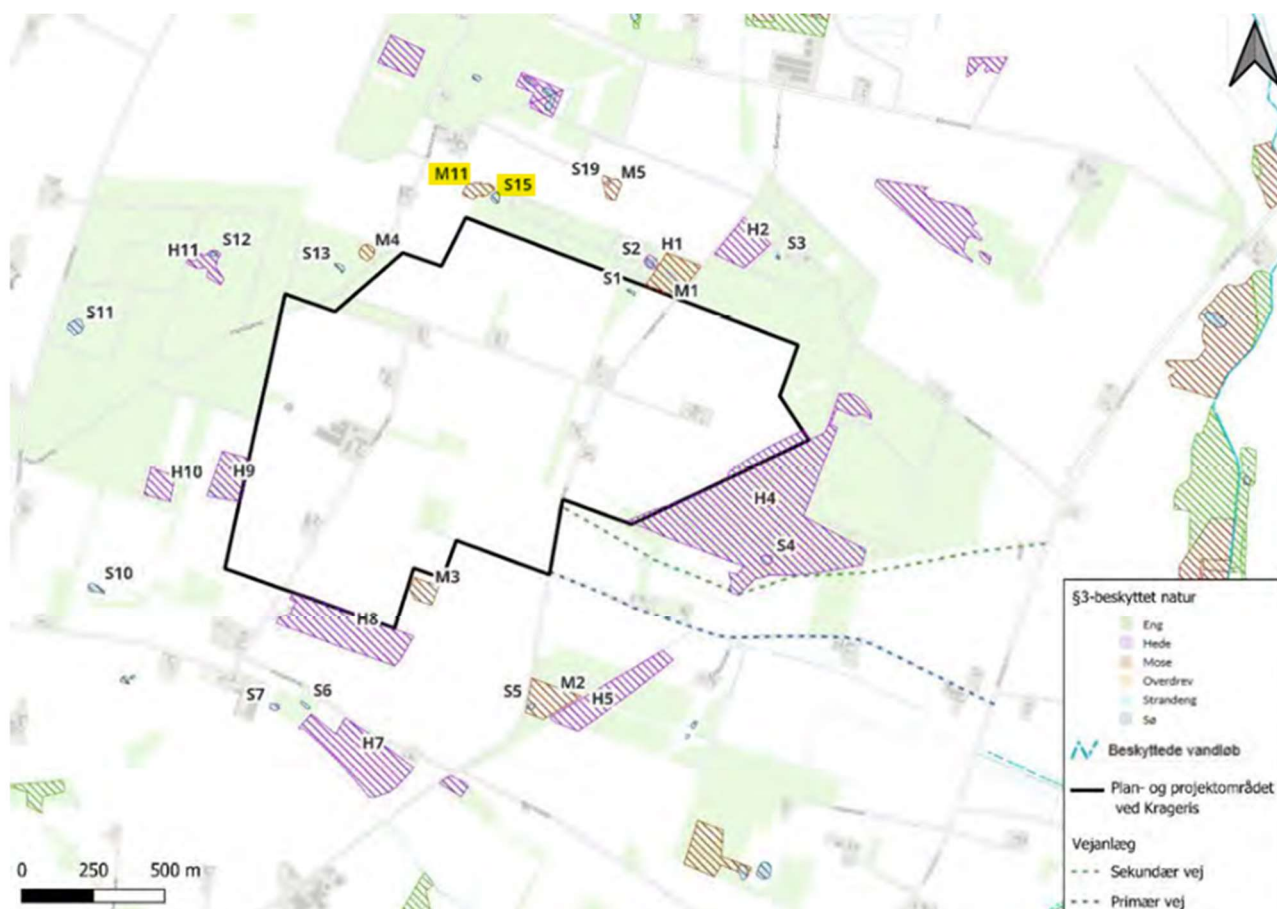
Overvågning:

Vandspejlet i sø S15 skal overvåges ved pejling.
Vegetationssammensætningen i mose M11 skal overvåges med henblik på at få sikret mod en tilstandsændring.
Varde Kommune udfører en feltregistrering med minimum 3 prøvefelter i mosens fugtigste delområde efter NOVANA-overvågningsens retningslinjer i sommer 2027.
Overvågningsens resultater skal indberettes årligt til Varde Kommune i en 10-årig periode efter området er blevet fuldt udbygget.

Søen S15 overvåges ved, at der opstilles en vandstandslogger, som kan pejle vandstanden i søen. Overvågningen pågår i 10 år fra etableringen af de første bygninger.

Mose M11 overvåges ved, at Varde Kommune udlægger minimum 3 prøvefelter i mosen, hvor der udføres en vegetationskortlægning i overensstemmelse med den tekniske vejledning for NOVANA-overvågning. Feltregistreringen bruges som baseline for at kunne overvåge en påvirkning over tid i forhold til udbredelsen af fugtighedsarterne.

Hvis der mod forventning konstateres en tilstandsændring i mose M11 eller S15, vil der blive stillet vilkår om erstatningsnatur i størrelsesorden 1:3.



Figur 4: Beskyttet natur ved plan- og projektområdet og nummerering heraf. Mosen M11 og søen S15 er markeret med gult. Kilde: Naturvurderingsrapport, EKJ Rådgivende Ingeniører – miljørapportens bilag 20

Øvrig overvågning

Der er i miljøvurderingen af planforslagene ikke identificeret øvrige væsentlige miljøpåvirkninger, der medfører behov for særskilt overvågning. Der fastsættes derfor ikke yderligere krav om overvågning på planniveau.

Miljøvurdering af planerne og miljøkonsekvensvurdering af det konkrete projekt blev foretaget i en sammenhængende proces, og miljøvurdering og miljøkonsekvensvurderingen er samlet i en fælles miljørapport. Der henvises derfor til vilkår og krav om overvågning i § 25-tilladelsen for det konkrete projekt.

Varde Kommune fører tilsyn med overholdelse af lokalplaner, tilladelser, dispensationer m.m. efter bestemmelserne i planlovens § 51.