

REFERAT Økonomi- og Personaleudvalget d. 14-04-2026

Mødedato Tirsdag d. 14. april 2026 kl. 16:00

Mødested Nymindegab Kro

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Orientering. Sektorkoblet anlæg ved Ølgod: planlægning, miljøvurdering og godkendelser.....	5
Forslag. Kommuneplantillæg for et sektorkoblet anlæg ved Ølgod.....	9
Forslag. Lokalplan for et sektorkoblet anlæg ved Ølgod.....	14
Forslag. Tillæg til Spildevandsplan - Spildevandskloakering for sektorkoblet anlæg ved Ølgod.....	19
Arealerhvervelse anlæg og udvidelse af offentlige veje - sektorkoblet anlæg ved Ølgod.....	23
Nedlæggelse af offentlige veje og private fællesveje - sektorkoblet anlæg ved Ølgod.....	28
Miljøkonsekvensvurdering - sektorkoblet anlæg ved Ølgod.....	32
Hensigtserklæring om midlertidig fritagelse for stigning i ejendomsskat - sektorkoblet anlæg ved Ø	37
Underskriftsside.....	41

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

1 (ÅBEN) GODKENDELSE AF DAGSORDEN

Sagsnr.
Sagsbh.

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

Fraværende

Inger Marie Kristensen.

Tidligere beslutninger

.

Bilag

Punkt 2: Orientering. Sektorkoblet anlæg ved Ølgod: planlægning, miljøvurdering og godkendelser

GEO-2025-08174

2 (ÅBEN) ORIENTERING. SEKTORKOBLET ANLÆG VED ØLGOD: PLANLÆGNING, MILJØVURDERING OG GODKENDELSER

Sagsnr. GEO-2025-08174
Sagsbh. ahun

SAGSFREMSTILLING

Sagskomplekset for et sektorkoblet anlæg ved Krageris består af de syv beslutningssager, der fremgår af listen herunder. Alle sager behandles i Økonomi- og Personaleudvalget og endeligt i Byrådet. Forkortelsen i parentes angiver det politiske udvalg, som har førstebehandling af den enkelte sag. Som et sammenhængende sagskompleks skal der være overensstemmelse mellem beslutningerne til de enkelte dagsordenspunkter.

- Forslag til Tillæg 02 til Kommuneplan 2025 (PUU)
- Forslag til Lokalplan 24.10.L03 inkl. udbygningsaftale (PUU)
- Forslag til Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029 (TMU)
- Ekspropriationsvillighed for offentlig vej (TMU)
- Nedlæggelse af offentlige og private fællesveje (TMU)
- Miljøkonsekvensvurdering og § 25-tilladelse (VVM-tilladelse) (PUU)
- Midlertidig fritagelse for forøget grundskyld og dækningsafgift, jf. ejendomsskattelovens § 10 (ØPU)

Introduktion

Byrådet behandlede 3. december 2024 ansøgningen om et sektorkoblet anlæg ved Krageris og besluttede, at der skulle arbejdes videre med projektet. Det sektorkoblede anlæg består af datacenter og væksthushavtneri, hvor overskudsvarme fra datacentret anvendes til opvarmning af havtneriets væksthuse.

Der gøres opmærksom på, at miljørapportens kapitel 2 indeholder et overbliksskabende ikke-teknisk resumé af projektet.

I det følgende opsummeres de planer, tilladelser og tilkendegivelser, der skal politisk behandles som del af sagskomplekset. Anlæggets realisering kræver desuden øvrige godkendelser, dispensationer og tilladelser, f.eks. nedsivningstilladelse og dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, som dog ikke kræver politisk behandling.

Forslag til Tillæg 02 til Kommuneplan 2025

Projektområdet er ikke omfattet af en kommuneplanramme i Kommuneplan 2025. Der skal derfor vedtages et tillæg til kommuneplanen, før lokalplan 24.10.L03 for området kan vedtages.

Forslag til Lokalplan 24.10.L03 inkl. udbygningsaftale

Det sektorkoblede anlæg er lokalplanpligtigt, og der er derfor udarbejdet et forslag til en lokalplan for projektområdet. Lokalplanen er projektspecifik og giver alene mulighed for, at der i området kan etableres datacenter, væksthushavtneri og tilhørende anlæg og friarealer som beskrevet i projektbeskrivelsen.

Projektudvikleren har tilbudt at stå for og finansiere udvidelse af Kragerisvej mellem Herningvej og projektområdet, etableringen af et kanaliseringsanlæg på Herningvej i forbindelse hermed samt etablering af en ny sekundær vej mellem Herningvej og projektområdet. Der er derfor udarbejdet en udbygningsaftale efter planlovens bestemmelser. Udbygningsaftalen er vedhæftet lokalplanforslaget.

Forslag til Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029

Projektet medfører, at der vil skulle afledes sanitært spildevand fra projektområdet. Området er ikke omfattet af spildevandsplanen, og der er derfor udarbejdet et forslag til tillæg til spildevandsplanen, hvori de relevante dele af projektområdet udlægges til spildevandskloakering.

Ekspropriationsvillighed for offentlig vej

Det er fra projektudviklers side en betingelse for udbygningsaftalen, at Varde Kommune udtrykker ekspropriationsvillighed til erhvervelse af de nødvendige arealer for etablering af vejanlæggene.

Nedlæggelse af offentlige og private fællesveje

Med projektets realisering ændres forløbet af Kragerisvej, der er en offentlig vej, inden for projektområdet, og vejen opdeles. Der skal derfor tages stilling til vejens nedlæggelse. Fremtidige veje inden for projektområdet vil være private fællesveje.

Miljøvurdering og § 25-tilladelse

Projektet er omfattet af pligt om miljøkonsekvensvurdering, og projektudvikleren har derfor frivilligt anmodet om, at der foretages miljøkonsekvensvurdering af projektet. Der skal ligeledes foretages miljøvurdering af planerne. Der er stort sammenfald mellem de emner, der skal vurderes for planerne og projektet, og de to miljøvurderinger er derfor samlet i en fælles miljørapport.

På baggrund af miljørapporten og høringen heraf skal Varde Kommune træffe afgørelse efter miljøvurderingslovens § 25, om der kan gives tilladelse til projektet. Forvaltningen har udarbejdet forslag til § 25-tilladelse, der indeholder en række forudsætninger og vilkår for projektets gennemførelse. Forslaget til § 25-tilladelsen skal i offentlig høring sammen med miljørapporten, planerne, tilslutningstilladelse, indvindingstilladelse og miljøgodkendelse, før der kan træffes en endelig afgørelse.

Midlertidig fritagelse for forøget grundskyld og dækningsafgift, jf. ejendomsskattelovens § 10

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 24.10.L03 overføres projektområdet til byzone. På baggrund af den nye mulighed for at udnytte området til datacenter og væksthushaveneri forventes det, at grundværdien stiger med mere end 20 pct. Byrådet kan derfor meddele hel eller delvis fritagelse for stigning i grundskylden og dækningsafgiften, jf. ejendomsskattelovens § 10. Det er en forudsætning for fritagelsen, at ejendommene ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt i dag. Fritagelse vil sikre de nuværende ejere mod uforholdsmæssig stor skattestigning i perioden frem til projektudviklers overtagelse.

Tværkommunal miljøvurdering

Projektområdet ligger i Varde Kommune, og Varde Kommune er således planmyndighed. Projektet tilsluttes elnettet på N1's transformatorstation ved Ådum i Ringkøbing-Skjern Kommune. Nettilslutningen er en forudsætning for projektet, og kabelanlægget er derfor omfattet af miljørapporten, og Ringkøbing-Skjern Kommune er VVM-myndighed på den del af anlægget, som ligger i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Det er aftalt, at Varde Kommune og Ringkøbing-Skjern Kommune gennemfører miljøvurderingen som en samlet myndighedsproces, hvor Varde Kommune er koordinerende myndighed. Varde Kommune står derfor for offentlig høring og borgermøder på vegne af begge kommuner.

Politikerne i Ringkøbing-Skjern Kommune blev orienteret om processen på Teknik- og Miljøudvalgets møde 24. juni 2025. § 25-tilladelsen for den del af projektet, som ligger i Ringkøbing-Skjern Kommune, behandles af Ringkøbing-Skjern Kommunes Plan- og Trafikudvalget på møde den 28. april 2026.

FORVALTNINGENS VURDERING

Forvaltningen vurderer, at det samlede plangrundlag og projekt er i overensstemmelse med Byrådets beslutning om at understøtte etablering af fyrtårnsprojekter med sektorkobling i kommunen.

Forvaltningen vurderer ligeledes, at det ovenfor præsenterede sagskompleks repræsenterer de nødvendige beslutninger for projektets gennemførelse.

KONSEKVEN 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 målrettet på at tiltrække f.eks. store datacentre og andre pladskrævende virksomheder, der kan

udnytte de gode pladsforhold og vores infrastrukturelle styrker i forhold til elforsynings- og bredbåndsnettet." Det sektorkoblede anlæg er et resultat af denne indsats.

Det forventes, at det samlede sektorkoblede anlæg vil rumme op til 600 arbejdspladser, og projektet kan derfor være med til at indfri vækststrategiens målsætning om forøgelse af antallet af arbejdspladser i Varde Kommune.

RETSGRUNDLAG

Planloven
Miljøvurderingsloven
Miljøvurderingsbekendtgørelsen
Ejendomsskatteloven
Vejloven
Miljøbeskyttelsesloven
Spildevandsbekendtgørelsen
Habitatbekendtgørelsen

ØKONOMI

Ingen

HØRING

Forslagene til lokalplan, kommuneplantillæg, spildevandsplantillæg, miljørapporten, tilslutningstilladelse, indvindingstilladelse, miljøgodkendelse og § 25-tilladelsen skal i offentlig høring i min. 8 uger, før planerne kan vedtages endeligt, og der kan gives § 25-tilladelse.

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet, **at** orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Anbefalingen blev godkendt.

Fraværende

Inger Marie Kristensen

Tidligere beslutninger

PLAN- OG UDVIKLINGSUDVALGET
den 14-04-2026

Beslutning foreligger ikke endnu.

TEKNIK- OG MILJØUDVALGET
den 14-04-2026

Beslutning foreligger ikke endnu.

Bilag

Punkt 3: Forslag. Kommuneplantillæg for et sektorkoblet anlæg ved Ølgod

GEO-2025-02885

Bilag

Forslag til Tillæg 02 til Kommuneplan 2025

Miljørapport for sektorkoblet anlæg ved Krageris, Ølgod

Miljørapport - Bilag 1_Afgrænsningsnotat Krageris

Miljørapport - Bilag 2_Resumé af indkomne bemærkninger fra første offentlighedsfase

Miljørapport - Bilag 3_Resumé af indkomne bemærkninger fra første offentlighedsfase, supplerende høring

Miljørapport - Bilag 4_Håndtering af returskyllevand fra jernfiltre, Rambøll

Miljørapport - Bilag 5_Vand- og spildevandsbalance

Miljørapport - Bilag 6_Regn- og spildevandshåndtering, Søren Jensen Rådgivende Ingeniører

Miljørapport - Bilag 7_Grundvandsmodelrapport, Rambøll

Miljørapport - Bilag 8_Påvirkning af hydrologiske ændringer, EKJ Rådgivende Ingeniører

Miljørapport - Bilag 9_Luftemission - immissionsberegninger datacenter, C7 Consulting

Miljørapport - Bilag 10_Luftemission - immissionsberegninger drivhuse, C7 Consulting

Miljørapport - Bilag 11_Luftemission - depositionsregning, C7 Consulting

Miljørapport - Bilag 12_Trafiknotat, Raw Mobility

Miljørapport - Bilag 13_Geotechnical Ground Investigation Report, 4AP Geoteknik

Miljørapport - Bilag 14_Skyggediagrammer, GPP Arkitekter

Miljørapport - Bilag 15_Støjrapport - anlægsfase, Niras

Miljørapport - Bilag 16_Støjrapport – drift, NIRAS

Miljørapport - Bilag 17_Opsummering af udendørs belysningsforhold. IVE Rådgivning

Miljørapport - Bilag 18_Visualiseringer, GPP Arkitekter

Miljørapport - Bilag 19_Landskabskarakteranalyse, LYTT

Miljørapport - Bilag 20_Naturvurderingsrapport, EKJ Rådgivende Ingeniører

Miljørapport - Bilag 21_Jordnotat. Tidlige studier i jordhåndtering, LYTT

Miljørapport - Bilag 22_Naturstrategi, LYTT

Afgørelse m. planlægningstilladelse til Varde Kommune for sektorkoblet projekt i Krageris

Plan- og Landdistriktsstyrelsens bemærkninger til tilladelse efter planlovens § 11 a, stk. 9

3 (ÅBEN) FORSLAG. KOMMUNEPLANTILLÆG FOR ET SEKTORKOBLET ANLÆG VED ØLGOD

Sagsnr. GEO-2025-02885
Sagsbh. ahun

SAGSFREMSTILLING

Forslag til Tillæg 02 til Kommuneplan 2025 er udarbejdet for at muliggøre lokalplanlægning for et sektorkoblet anlæg ved Krageris, Ølgod.

Byrådet behandlede den 3. december 2024 ansøgningen om et sektorkoblet anlæg ved Krageris, og det blev besluttet, at der skulle arbejdes videre med projektet. Det sektorkoblede anlæg består af datacenter og væksthushusgartneri, hvor overskudsvarme fra datacentret anvendes til opvarmning af gartneriets væksthuse.

Sagskomplekset, der skal muliggøre etablering af anlægget, omfatter:

- Tillæg 02 til Kommuneplan 2025
- Lokalplan 24.10.L03 inkl. udbygningsaftale
- Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029
- Sag om ekspropriationsvillighed for offentlig vej
- Sag om nedlæggelse af offentlige og private fællesveje
- Miljøkonsekvensvurdering med § 25-tilladelse (VVM-tilladelse)
- Sag om midlertidig fritagelse for forøget grundskyld og dækningsafgift, jf. ejendomsskattelovens § 10

Der skal være overensstemmelse mellem beslutningerne til de enkelte sager i sagskomplekset.

For uddybning af projektet og sagskomplekset henvises til orienteringspunkt "Krageris. Orientering. Sektorkoblet anlæg: Planlægning, miljøvurdering og godkendelser".

Forslag til Tillæg 02 til Kommuneplan 2025

Det sektorkoblede anlæg er lokalplanpligtigt, og forvaltningen har derfor med bistand fra projektudvikler udarbejdet et lokalplanforslag for projektet. Lokalplanområdet er ikke omfattet af en kommuneplanramme. Forvaltningen har derfor udarbejdet forslag til Tillæg 02 til Kommuneplan 2025, som skal vedtages, før forslag til lokalplan 24.10.L03 for projektet kan vedtages.

Planområdet ligger uden tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone, og planlægningen er således ikke i overensstemmelse med planlovens § 11 a, stk. 8. Efter ansøgning fra Varde Kommune har ministeren for byer og landdistrikter dog meddelt tilladelse til planlægningen, jf. planlovens § 11 a, stk. 9. Tilladelsen omfatter vilkår vedrørende anvendelses- og rækkefølgebestemmelser, der er indarbejdet i forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg.

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde 24.10.E04. Rammeområdet, der har samme afgrænsning som lokalplanområdet, udlægges til erhvervsområde med et sektorkoblet anlæg med datacenter og væksthushusgartneri. Med kommuneplantillægget ændres udpegningerne af særligt værdifulde landbrugsområder, områder til placering af store husdyrbrug, områder, hvor skovrejsning er ønsket, landskabstypen landbrugslandskab, herunder Ølgod Skov- og landbrugslandskab og mastezoner, så udpegningerne ikke omfatter rammeområde 24.10.E04. Herudover udpeges et nyt erhvervsområde til produktionsvirksomheder med 500 m konsekvensområde omkring.

Det ansøgte er omfattet af pligt om miljøvurdering. Der er derfor fælles for forslagene til Tillæg 02 til Kommuneplan 2025, Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029 og Lokalplan 24.10.L03 udarbejdet en miljørapport efter miljøvurderingsloven. Miljørapporten rummer både en miljøkonsekvensvurdering af det konkrete projekts væsentlige virkninger på miljøet (tidl. VVM) samt en miljøvurdering af planerne.

Sagen er en A-sag, hvor planforslag som udgangspunkt, efter indstilling fra Plan- og Udviklingsudvalget, godkendes i Økonomi- og Personaleudvalget, mens den endelige plan vedtages af Byrådet. Dog er planforslaget en del af et større sagskompleks med spildevandstillæg, lokalplan, miljøvurdering m.m. På grund af forskellige beslutningsprocesser i de forskellige sagstyper og sagskompleksets karakter følges dagsordenspunkterne til Byrådet ved både forslag og endelig vedtagelse.

Vedtagelse af Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029 er en forudsætning for, at lokalplanen kan realiseres.

FORVALTNINGENS VURDERING

Et forslag til afgrænsning af miljørapportens indhold har været i offentlig høring forud for den samlede miljøvurdering af planforslagene og det konkrete projekt. Der indkom i alt 23 høringssvar. Alle høringssvar er taget i betragtning og, hvor det er vurderet relevant, indarbejdet i afgrænsningsnotatet. Resumé og vurdering af høringssvarene fremgår af bilag til miljørapporten.

På baggrund af miljørapportens vurdering af kommuneplantillægget vurderer forvaltningen, at planforslaget kan gennemføres uden væsentlig miljøpåvirkning, herunder at den foreslåede bygningshøjde ikke vil medføre en væsentlig landskabelig påvirkning grundet de omgivende skove. Det vurderes ligeledes, at kommuneplantillægget ikke vil medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder og bilag IV-arter.

Det har været væsentligt for vurderingen, at der er fastsat specifikke bestemmelser for rammområdet om bl.a.,

- at der skal reserveres plads til en offentlig sti gennem området,
- at bebyggelse må have en bygningshøjde på maks. 25 m,
- at der ved udformning af den fremtidige bebyggelse i området skal tages hensyn til områdets og det omkringliggende områdes landskabstype (landbrugslandskab) og landskabskarakter, og
- at der ved planlægning skal tages hensyn til beskyttede naturområder og eksisterende værdifuld natur og økologiske forbindelser inden for området, herunder at friarealer skal udføres som naturområder med mulighed for regnvandshåndtering.

Der er tale om et projekt med stor offentlig bevågenhed, og det er derfor forvaltningens vurdering, at der bør afholdes borgermøde om det samlede sagskompleks. Borgermødet afholdes ca. 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene, da høringsperioden er 8 uger.

KONSEKVEN 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 målrettet på at tiltrække f.eks. store datacentre og andre pladskrævende virksomheder, der kan udnytte de gode pladsforhold og vores infrastrukturelle styrker i forhold til elforsynings- og bredbåndsnettet." Det sektorkoblede anlæg er et resultat af denne indsats.

Det forventes, at det samlede sektorkoblede anlæg vil rumme op til 600 arbejdspladser, og projektet kan derfor være med til at indfri vækststrategiens målsætning om forøgelse af antallet af arbejdspladser i Varde Kommune.

RETSGRUNDLAG

Kommuneplan 2025
Planloven
Miljøvurderingsloven

ØKONOMI

Ingen.

HØRING

Forslaget til kommuneplantillægget og miljørapporten skal i offentlig høring i 8 uger, før kommuneplantillægget kan endeligt vedtages.

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at forslag til Tillæg 02 til Kommuneplan 2025 og den tilhørende miljøvurdering vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger, og

at der afholdes borgermøde i forbindelse med den offentlige høring.

Beslutning

Anbefalingen blev godkendt.

Fraværende

Inger Marie Kristensen.

Tidligere beslutninger

PLAN- OG UDVIKLINGSUDVALGET den 14-04-2026

Beslutning foreligger ikke endnu.

Bilag

1. Forslag til Tillæg 02 til Kommuneplan 2025 (9337532 - GEO-2025-02885)
2. Miljørapport for sektorkoblet anlæg ved Krageris, Ølgod (9335210 - GEO-2025-01350)
3. Miljørapport - Bilag 1_Afgrænsningsnotat Krageris (9335152 - GEO-2025-01350)
4. Miljørapport - Bilag 2_Resumé af indkomne bemærkninger fra første offentlighedsfase (9258315 - GEO-2025-01350)
5. Miljørapport - Bilag 3_Resumé af indkomne bemærkninger fra første offentlighedsfase, supplerende høring (9258316 - GEO-2025-01350)
6. Miljørapport - Bilag 4_Håndtering af returskyllevand fra jernfiltrre, Rambøll (9258317 - GEO-2025-01350)
7. Miljørapport - Bilag 5_Vand- og spildevandsbalance (9335085 - GEO-2025-01350)
8. Miljørapport - Bilag 6_Regn- og spildevandshåndtering, Søren Jensen Rådgivende Ingeniører (9258319 - GEO-2025-01350)
9. Miljørapport - Bilag 7_Grundvandsmodelrapport, Rambøll (9258320 - GEO-2025-01350)
10. Miljørapport - Bilag 8_Påvirkning af hydrologiske ændringer, EKJ Rådgivende Ingeniører (9258321 - GEO-2025-01350)
11. Miljørapport - Bilag 9_Luftemission - immissionsberegninger datacenter, C7 Consulting (9335086 - GEO-2025-01350)
12. Miljørapport - Bilag 10_Luftemission - immissionsberegninger drivhuse, C7 Consulting (9335087 - GEO-2025-01350)
13. Miljørapport - Bilag 11_Luftemission - depositionsberregning, C7 Consulting (9335088 - GEO-2025-01350)
14. Miljørapport - Bilag 12_Trafiknotat, Raw Mobility (9335089 - GEO-2025-01350)
15. Miljørapport - Bilag 13_Geotechnical Ground Investigation Report, 4AP Geoteknik (9258326 - GEO-2025-01350)
16. Miljørapport - Bilag 14_Skyggediagrammer, GPP Arkitekter (9258327 - GEO-2025-01350)
17. Miljørapport - Bilag 15_Støjrapport - anlægsfase, Niras (9335102 - GEO-2025-01350)
18. Miljørapport - Bilag 16_Støjrapport - drift, NIRAS (9258329 - GEO-2025-01350)
19. Miljørapport - Bilag 17_Opsummering af udendørs belysningsforhold. IVE Rådgivning (9258330 - GEO-2025-01350)
20. Miljørapport - Bilag 18_Visualiseringer, GPP Arkitekter (9258331 - GEO-2025-01350)
21. Miljørapport - Bilag 19_Landskabskarakteranalyse, LYTT (9258332 - GEO-2025-01350)
22. Miljørapport - Bilag 20_Naturvurderingsrapport, EKJ Rådgivende Ingeniører (9258333 - GEO-2025-01350)
23. Miljørapport - Bilag 21_Jordnotat. Tidlige studier i jordhåndtering, LYTT (9258334 - GEO-2025-01350)

- 24. Miljørapport - Bilag 22_Naturstrategi, LYTT (9258335 - GEO-2025-01350)
- 25. Afgørelse m. planlægningstilladelse til Varde Kommune for sektorkoblet projekt i Krageris (9292204 - GEO-2024-10005)
- 26. Plan- og Landdistriktsstyrelsens bemærkninger til tilladelse efter planlovens § 11 a, stk. 9 (9346373 - GEO-2024-10005)

Punkt 4: Forslag. Lokalplan for et sektorkoblet anlæg ved Ølgod

GEO-2024-10005

Bilag

Forslag til Lokalplan 24.10.L03

Udbygningsaftale, Krageris

Fuldmagter, udbygningsaftale, Krageris

Udbygningsaftale - Bilag: Princip for veje

Miljørapport for sektorkoblet anlæg ved Krageris, Ølgod

Miljørapport - Bilag 1 _Afgrænsningsnotat Krageris

Miljørapport - Bilag 2 _Resumé af indkomne bemærkninger fra første offentlighedsfase

Miljørapport - Bilag 3 _Resumé af indkomne bemærkninger fra første offentlighedsfase, supplerende høring

Miljørapport - Bilag 4 _Håndtering af returskyllevand fra jernfiltre, Rambøll

Miljørapport - Bilag 5 _Vand- og spildevandsbalance

Miljørapport - Bilag 6 _Regn- og spildevandshåndtering, Søren Jensen Rådgivende Ingeniører

Miljørapport - Bilag 7 _Grundvandsmodelrapport, Rambøll

Miljørapport - Bilag 8 _Påvirkning af hydrologiske ændringer, EKJ Rådgivende Ingeniører

Miljørapport - Bilag 9 _Luftemission - immissionsberegninger datacenter, C7 Consulting

Miljørapport - Bilag 10 _Luftemission - immissionsberegninger drivhuse, C7 Consulting

Miljørapport - Bilag 11 _Luftemission - depositionsberregning, C7 Consulting

Miljørapport - Bilag 12 _Trafiknotat, Raw Mobility

Miljørapport - Bilag 13 _Geotechnical Ground Investigation Report, 4AP Geoteknik

Miljørapport - Bilag 14 _Skyggediagrammer, GPP Arkitekter

Miljørapport - Bilag 15 _Støjrapport - anlægsfase, Niras

Miljørapport - Bilag 16 _Støjrapport – drift, NIRAS

Miljørapport - Bilag 17 _Opsummering af udendørs belysningsforhold. IVE Rådgivning

Miljørapport - Bilag 18 _Visualiseringer, GPP Arkitekter

Miljørapport - Bilag 19 _Landskabskarakteranalyse, LYTT

Miljørapport - Bilag 20 _Naturvurderingsrapport, EKJ Rådgivende Ingeniører

Miljørapport - Bilag 21 _Jordnotat. Tidlige studier i jordhåndtering, LYTT

Miljørapport - Bilag 22 _Naturstrategi, LYTT

Plan- og Landdistriktsstyrelsens bemærkninger til tilladelse efter planlovens § 11 a, stk. 9

4 (ÅBEN) FORSLAG. LOKALPLAN FOR ET SEKTORKOBLET ANLÆG VED ØLGOD

Sagsnr. GEO-2024-10005
Sagsbh. ahun

SAGSFREMSTILLING

Forslag til Lokalplan 24.10.L03 er udarbejdet med henblik på at give mulighed for etablering af et sektorkoblet anlæg med datacenter og væksthushavneri ved Krageris.

Byrådet behandlede den 3. december 2024 ansøgningen om et sektorkoblet anlæg ved Krageris, og det blev besluttet, at der skulle arbejdes videre med projektet. Det sektorkoblede anlæg består af datacenter og væksthushavneri, hvor overskudsvarme fra datacentret anvendes til opvarmning af havneriets væksthuse.

Sagskomplekset, der skal muliggøre etablering af anlægget, omfatter:

- Tillæg 02 til Kommuneplan 2025
- Lokalplan 24.10.L03 inkl. udbygningsaftale
- Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029
- Sag om ekspropriationsvillighed for offentlig vej
- Sag om nedlæggelse af offentlige og private fællesveje
- Miljøkonsekvensvurdering med § 25-tilladelse (VVM-tilladelse)
- Sag om midlertidig fritagelse for forøget grundskyld og dækningsafgift, jf. ejendomsskattelovens § 10

Der skal være overensstemmelse mellem beslutningerne til de enkelte sager i sagskomplekset.

For uddybning af projektet og sagskomplekset henvises til orienteringspunkt "Krageris. Orientering. Sektorkoblet anlæg: Planlægning, miljøvurdering og godkendelser".

Forslag til lokalplan 24.10.L03

Lokalplanområdet, der ligger ved Krageris nordøst for Ølgod, er ca. 174 ha. Planområdet ligger uden tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone, og planlægningen er således ikke i overensstemmelse med planlovens § 11 a, stk. 8. Efter ansøgning fra Varde Kommune har ministeren for byer og landdistrikter dog meddelt tilladelse til planlægningen, jf. planlovens § 11 a, stk. 9. Tilladelsen omfatter vilkår vedrørende anvendelses- og rækkefølgebestemmelser, der er indarbejdet i forslaget til lokalplanen.

Området grænser op til det åbne land mod syd og afgrænses af eksisterende plantager mod nord, øst og vest. Skovene kaster skovbyggelinjer på lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et datacenter med et samlet etageareal på op til 225.000 m² og en bygningshøjde på op til 25 m i lokalplanområdets vestlige del og et væksthushavneri med et samlet etageareal på op til 475.000 m² i områdets nordlige del. Drivhusene må være op til 10 m høje, mens havneriets øvrige bygninger og anlæg, der placeres mellem drivhusene, må være op til 15 m høje, enkelte skorstene dog 17,5 m. Der må etableres transformatorstationer i projektområdets nordvestlige hjørne. Transformatorstationers bygninger må have et samlet etageareal på op til 5.000 m² og en bygningshøjde på op til 8,5 m. Transformatorstationers master og lignende må være op til 15 m høje.

Den centrale del af lokalplanområdet udlægges til natur og regnvandshåndtering, og i tilknytning hertil etableres en varmecentral med besøgscenter. Friarealer i den vestlige del af området vil blive anlagt som skov, mens de østlige friarealer udlægges til hede- og overdrevsarealer. Der skal etableres afskærmende beplantning langs projektområdets nordvestlige og sydlige afgrænsning.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra øst, hvor Kragerisvej udvides, og der etableres en ny sekundær vej mellem området og Herningvej. Ved realisering af lokalplanen deles Kragerisvej i to. Den østlige del af vejen bør gives et nyt navn.

Med henblik på at sikre udvidelse af Kragerisvej mellem projektområdet og Herningvej samt etablering af en ny sekundær vej mellem projektområdet og Herningvej er der udarbejdet et udkast til en udbygningsskema, der skal offentliggøres sammen med lokalplanforslaget.

Det ansøgte er omfattet af pligt om miljøvurdering. Der er derfor fælles for forslagene udarbejdet en miljørapport efter miljøvurderingsloven til Tillæg 02 til Kommuneplan 2025, Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029 og Lokalplan 24.10.L03. Miljørapporten rummer både en miljøkonsekvensvurdering af det konkrete projekts væsentlige virkninger på miljøet (tidl. VVM) samt en miljøvurdering af planerne.

Sagen er en A-sag, hvor planforslag som udgangspunkt, efter indstilling fra Plan- og Udviklingsudvalget, godkendes i Økonomi- og Personaleudvalget, mens den endelige plan vedtages af Byrådet. Dog er lokalplanforslaget en del af et større sagskompleks med spildevandstillæg, kommuneplantillæg, miljøvurdering m.m. På grund af forskellige beslutningsprocesser i de forskellige sagstyper og sagskompleksets karakter følges dagsordenspunkterne til Byrådet ved både forslag og endelig vedtagelse.

Arealet overgår fra landzone til byzone, og efter planlovens § 47 A har grundejer derfor mulighed for i en periode på 4 år at forlange, at kommunen overtager den til byzone overførte ejendom/del af ejendommen for et beløb fastsat af taksationsmyndighederne efter de regler, der gælder for ekspropriation af ejendomme. Ansøger har erklæret, at det er ansøgers hensigt inden den endelige behandling af planerne at fremsende en fraskrivelseserklæring, hvor ansøger fraskriver sig denne ret.

Forslag til Tillæg 02 til Kommuneplan 2025, Varde Kommune skal vedtages, før forslag til lokalplan 24.10.L03 kan vedtages.

Vedtagelse af Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029 er en forudsætning for, at lokalplanen kan realiseres.

FORVALTNINGENS VURDERING

Et forslag til afgrænsning af miljørapportens indhold har været i offentlig høring forud for den samlede miljøvurdering af planforslagene og det konkrete projekt. Der indkom i alt 23 høringssvar. Alle høringssvar er taget i betragtning og, hvor det er vurderet relevant, indarbejdet i afgrænsningsnotatet. Resumé og vurdering af høringssvarene fremgår af bilag til miljørapporten.

På baggrund af miljørapportens vurdering af lokalplanforslaget vurderer forvaltningen, at planforslaget kan gennemføres uden væsentlig miljøpåvirkning, herunder at de store bygningsvolumener ikke vil medføre en væsentlig landskabelig påvirkning grundet de omgivende skove og krav om afskærmende beplantning. Det vurderes ligeledes, at lokalplanforslaget ikke vil medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder og bilag IV-arter.

Forvaltningen vurderer, at vejnavnet Symbiosen er hensigtsmæssigt som nyt vejnavn til den østlige del af Kragerisvej, da vejnavnet adskiller sig fra øvrige vejnavne i området og understøtter fortællingen om det sektorkoblede anlæg.

Der er tale om et projekt med stor offentlig bevågenhed, og det er derfor forvaltningens vurdering, at der bør afholdes borgermøde om det samlede sagskompleks. Borgermødet afholdes ca. 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene, da høringsperioden er 8 uger.

KONSEKVEN 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 målrettet på at tiltrække f.eks. store datacentre og andre pladskrævende virksomheder, der kan

udnytte de gode pladsforhold og vores infrastrukturelle styrker i forhold til elforsynings- og bredbåndsnettet." Det sektorkoblede anlæg er et resultat af denne indsats.

Det forventes, at det samlede sektorkoblede anlæg vil rumme op til 600 arbejdspladser, og projektet kan derfor være med til at indfri vækststrategiens målsætning om forøgelse af antallet af arbejdspladser i Varde Kommune.

RETSGRUNDLAG

Kommuneplan 2025

Planloven

Miljøvurderingsloven

ØKONOMI

Ingen.

HØRING

Lokalplanforslaget og miljørapporten skal i offentlig høring i 8 uger, før lokalplanen kan endeligt vedtages.

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at forslag til lokalplan 24.10.L03 og den tilhørende miljøvurdering vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger,

at udkast til udbygningsaftale tiltrædes og offentliggøres,

at der afholdes borgermøde i forbindelse med den offentlige høring, og

at vejnavnet Symbiosen benyttes for Kragerisvej øst for planområdet.

Beslutning

Anbefalingen blev godkendt.

Fraværende

Inger Marie Kristensen.

Tidligere beslutninger

PLAN- OG UDVIKLINGSUDVALGET den 14-04-2026

Beslutning foreligger ikke endnu.

Bilag

1. Forslag til Lokalplan 24.10.L03 (9337533 - GEO-2024-10005)
2. Udbygningsaftale, Krageris (9256604 - GEO-2024-10005)
3. Fuldmagter, udbygningsaftale, Krageris (9258939 - GEO-2024-10005)
4. Udbygningsaftale - Bilag: Princip for veje (9112469 - GEO-2024-10005)
5. Miljørapport for sektorkoblet anlæg ved Krageris, Ølgod (9335210 - GEO-2025-01350)
6. Miljørapport - Bilag 1_Afgrænsningsnotat Krageris (9335152 - GEO-2025-01350)
7. Miljørapport - Bilag 2_Resumé af indkomne bemærkninger fra første offentlighedsfase (9258315 - GEO-2025-01350)
8. Miljørapport - Bilag 3_Resumé af indkomne bemærkninger fra første offentlighedsfase, supplerende høring (9258316 - GEO-2025-01350)
9. Miljørapport - Bilag 4_Håndtering af returskyllevand fra jernfjltre, Rambøll (9258317 - GEO-2025-01350)
10. Miljørapport - Bilag 5_Vand- og spildevandsbalance (9335085 - GEO-2025-01350)
11. Miljørapport - Bilag 6_Regn- og spildevandshåndtering, Søren Jensen Rådgivende Ingeniører (9258319 - GEO-2025-01350)
12. Miljørapport - Bilag 7_Grundvandsmodelrapport, Rambøll (9258320 - GEO-2025-01350)

13. Miljørapport - Bilag 8_Påvirkning af hydrologiske ændringer, EKJ Rådgivende Ingeniører (9258321 - GEO-2025-01350)
14. Miljørapport - Bilag 9_Luftemission - immissionsberegninger datacenter, C7 Consulting (9335086 - GEO-2025-01350)
15. Miljørapport - Bilag 10_Luftemission - immissionsberegninger drivhuse, C7 Consulting (9335087 - GEO-2025-01350)
16. Miljørapport - Bilag 11_Luftemission - depositionsberægning, C7 Consulting (9335088 - GEO-2025-01350)
17. Miljørapport - Bilag 12_Trafiknotat, Raw Mobility (9335089 - GEO-2025-01350)
18. Miljørapport - Bilag 13_Geotechnical Ground Investigation Report, 4AP Geoteknik (9258326 - GEO-2025-01350)
19. Miljørapport - Bilag 14_Skyggediagrammer, GPP Arkitekter (9258327 - GEO-2025-01350)
20. Miljørapport - Bilag 15_Støjrapport - anlægsfase, Niras (9335102 - GEO-2025-01350)
21. Miljørapport - Bilag 16_Støjrapport - drift, NIRAS (9258329 - GEO-2025-01350)
22. Miljørapport - Bilag 17_Opsummering af udendørs belysningsforhold. IVE Rådgivning (9258330 - GEO-2025-01350)
23. Miljørapport - Bilag 18_Visualiseringer, GPP Arkitekter (9258331 - GEO-2025-01350)
24. Miljørapport - Bilag 19_Landskabskarakteranalyse, LYTT (9258332 - GEO-2025-01350)
25. Miljørapport - Bilag 20_Naturvurderingsrapport, EKJ Rådgivende Ingeniører (9258333 - GEO-2025-01350)
26. Miljørapport - Bilag 21_Jordnotat. Tidlige studier i jordhåndtering, LYTT (9258334 - GEO-2025-01350)
27. Miljørapport - Bilag 22_Naturstrategi, LYTT (9258335 - GEO-2025-01350)
28. Plan- og Landdistriktsstyrelsens bemærkninger til tilladelse efter planlovens § 11 a, stk. 9 (9346373 - GEO-2024-10005)

Punkt 5: Forslag. Tillæg til Spildevandsplan - Spildevandskloakering for sektorkoblet anlæg ved Ølgod

GEO-2025-06061

Bilag

Forslag. Tillæg 19 - Spildevandsplan 2019-2029 - Spildevandskloakering af Krageris

Miljørapport for sektorkoblet anlæg ved Krageris, Ølgod

Miljørapport - Bilag 1_Afgrænsningsnotat Krageris

Miljørapport - Bilag 2_Resumé af indkomne bemærkninger fra første offentlighedsfase

Miljørapport - Bilag 3_Resumé af indkomne bemærkninger fra første offentlighedsfase, supplerende høring

Miljørapport - Bilag 4_Håndtering af returskyllevand fra jernfiltrre, Rambøll

Miljørapport - Bilag 5_Vand- og spildevandsbalance

Miljørapport - Bilag 6_Regn- og Spildevandshåndtering, SJ Rådgivende Ingeniører

Miljørapport - Bilag 7_Grundvandsmodelrapport, Rambøll

Miljørapport - Bilag 8_Påvirkning af hydrologiske ændringer, EKJ Rådgivende Ingeniører

Miljørapport - Bilag 9_Luftemission - immissionsberegninger datacenter, C7 Consulting

Miljørapport - Bilag 10_Luftemission - immissionsberegninger drivhuse, C7 Consulting

Miljørapport - Bilag 11_Luftemission - depositionsberregning, C7 Consulting

Miljørapport - Bilag 12_Trafiknotat, Raw Mobility

Miljørapport - Bilag 13_Geotechnical Ground Investigation Report, 4AP Geoteknik

Miljørapport - Bilag 14_Skyggediagrammer, GPP Arkitekter

Miljørapport - Bilag 15_Støjrapport - anlægsfase, Niras

Miljørapport - Bilag 16_Støjrapport – drift, NIRAS

Miljørapport - Bilag 17_Opsummering af udendørs belysningsforhold. IVE Rådgivning

Miljørapport - Bilag 18_Visualiseringer, GPP Arkitekter

Miljørapport - Bilag 19_Landskabskarakteranalyse, LYTT

Miljørapport - Bilag 20_Naturvurderingsrapport, EKJ Rådgivende Ingeniører

Miljørapport - Bilag 21_Jordnotat. Tidlige studier i jordhåndtering, LYTT

Miljørapport - Bilag 22_Naturstrategi, LYTT

5 (ÅBEN) FORSLAG. TILLÆG TIL SPILDEVANDSPLAN - SPILDEVANDSKLOAKERING FOR SEKTORKOBLET ANLÆG VED ØLGOD

Sagsnr. GEO-2025-06061
Sagsbh. mhem

SAGSFREMSTILLING

Forslag til Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029 er udarbejdet med henblik på at projektområdet for det sektorkoblet anlæg ved Krageris, Ølgod kan blive spildevandskloakeret.

Byrådet behandlede den 3. december 2024 ansøgningen om et sektorkoblet anlæg ved Krageris, og det blev besluttet, at der skulle arbejdes videre med projektet. Det sektorkoblede anlæg består af datacenter og væksthushaveneri, hvor overskudsvarme fra datacentret anvendes til opvarmning af havneriets væksthuse.

Sagskomplekset, der skal muliggøre etablering af anlægget, omfatter:

- Tillæg 02 til Kommuneplan 2025
- Lokalplan 24.10.L03 inkl. udbygningsaftale
- Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029
- Sag om ekspropriationsvillighed for offentlig vej
- Sag om nedlæggelse af offentlige og private fællesveje
- Miljøkonsekvensvurdering med § 25-tilladelse (VVM-tilladelse)
- Sag om midlertidig fritagelse for forøget grundskyld og dækningsafgift, jf. ejendomsskattelovens § 10

Der skal være overensstemmelse mellem beslutningerne til de enkelte sager i sagskomplekset.

For uddybning af projektet og sagskomplekset henvises til orienteringspunkt "Krageris. Orientering. Sektorkoblet anlæg: Planlægning, miljøvurdering og godkendelser".

Forslag til Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029

Forslag til Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029 udlægger dele af projektområdet til spildevandskloak. Spildevandet skal pumpes til rensning på DIN Forsynings renseanlæg i Skovlund. Skovlund Renseanlæg har renskapacitet både i processen og i udledningstilladelsen. Der bliver stillet krav til tilbageholdes af spildevand inden for projektområdet for at sikre, at der ikke sker flere overløb fra fælleskloakken end ved nuværende forhold. Spildevandet håndteres i dag lokalt ved den enkelte ejendom.

Ved spildevandskloakering skal regnvand håndteres internt i projektområdet. Den ene del af regnvandet anvendes til vanding af afgrøder i væksthushavneriet, og den anden del nedsives i området. Centralt i området udlægges et naturområde, hvor der etableres søer og vådområder til opsamling og nedsivning af regnvand samt til styrkelse af biodiversiteten og naturoplevelsen.

Tillægget skal ligeledes give DIN Forsyning plangrundlaget for at etablere de nødvendige ledningsanlæg til området og opkræve tilslutningsbidrag.

Indholdet i bilag 2-24 går igen på dagsordenspunkter om kommuneplantillægget, lokalplan samt miljøkonsekvensvurdering med § 25-tilladelse. I denne sag udgør bilagene 2-24 miljøvurderingen.

Dagsordenspunkterne om tillæg til Spildevandsplan 2019-2029, kommuneplantillægget, lokalplanen samt miljørapporten er et sammenhængende sagskompleks, og derfor skal beslutningerne til disse dagsordenspunkter være ens.

Projektet er omfattet af pligt om miljøvurdering. Der er derfor fælles for forslagene til Tillæg 02 til Kommuneplan 2025, Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029 og til Lokalplan 24.10.L03 udarbejdet en miljørapport efter miljøvurderingsloven. Miljørapporten rummer både en miljøkonsekvensvurdering af det konkrete projekts væsentlige virkninger på miljøet (tidl. VVM) samt en miljøvurdering af planerne.

Endelig anmodes der om Byrådets tilkendegivelse af villighed til ekspropriation til trykledningen fra området ved Krageris til DIN Forsynings pumpestation i Ølgod, hvis der ikke kan indgås frivillig aftale.

Spildevandsplan 2019-2029 kan ses på Varde Kommunes hjemmeside.

FORVALTNINGENS VURDERING

På baggrund af miljørapportens vurdering af forslaget til Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029 vurderer forvaltningen, at tillægget kan godkendes uden væsentlig miljøpåvirkning.

Forvaltningen vurderer, at forslag til Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029 sikrer, at DIN Forsyning har det planlægningsmæssige grundlag for at spildevandskloakere projektområdet ved Krageris samt opkræve tilslutningsbidrag.

Forvaltningen vurderer ligeledes, at DIN Forsyning med forslaget får plangrundlaget for at etablere de nødvendige trykledninger til området.

KONSEKVEN 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 målrettet på at tiltrække f.eks. store datacentre og andre pladskrævende virksomheder, der kan udnytte de gode pladsforhold og vores infrastrukturelle styrker i forhold til elforsynings- og bredbåndsnettet." Det sektorkoblede anlæg er et resultat af denne indsats.

Det forventes, at det samlede sektorkoblede anlæg vil rumme op til 600 arbejdspladser, og projektet kan derfor være med til at indfri vækststrategiens målsætning om forøgelse af antallet af arbejdspladser i Varde Kommune.

RETSGRUNDLAG

Miljøbeskyttelsesloven

Miljøvurderingsloven

Habitatbekendtgørelsen

Lov om betalingsregler for spildevandsforsyningssekskabet m.v.

Bekendtgørelse om spildevandstilladelser m.v. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4.

HØRING

Forslag til Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029 skal i offentlig høring i 8 uger, og dette skal ske sideløbende med tilhørende miljørapport, forslag til Tillæg 02 til Kommuneplan 2025 og Lokalplan 24.10.L03.

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at forslag til Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029 vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger,

at der meddeles en forhåndstilkendegivelse til DIN Forsyning om, at Byrådet er villigt til at ekspropriere i nødvendigt omfang, hvis der ikke kan indgås frivillig aftale,

at der berammes tidspunkt for åsteds- og forligsforretning snarest muligt, hvis der ikke kan opnås frivillige aftaler, og

at der udpeges mindst et medlem fra Teknik- og Miljøudvalget til deltagelse i åsteds- og forligsforretningen.

Beslutning

Anbefalingen blev godkendt.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

TEKNIK- OG MILJØUDVALGET

den 14-04-2026

Beslutning foreligger ikke endnu.

Bilag

1. Forslag. Tillæg 19 - Spildevandsplan 2019-2029 - Spildevandskloakering af Krageris (9117507 - GEO-2025-06061)
2. Miljørapport for sektorkoblet anlæg ved Krageris, Ølgod (9335210 - GEO-2025-01350)
3. Miljørapport - Bilag 1_Afgrænsningsnotat Krageris (9335152 - GEO-2025-01350)
4. Miljørapport - Bilag 2_Resumé af indkomne bemærkninger fra første offentlighedsfase (9258315 - GEO-2025-01350)
5. Miljørapport - Bilag 3_Resumé af indkomne bemærkninger fra første offentlighedsfase, supplerende høring (9258316 - GEO-2025-01350)
6. Miljørapport - Bilag 4_Håndtering af returskyllevand fra jernfiltrre, Rambøll (9258317 - GEO-2025-01350)
7. Miljørapport - Bilag 5_Vand- og spildevandsbalance (9335085 - GEO-2025-01350)
8. Miljørapport - Bilag 6_Regn- og Spildevandshåndtering, SJ Rådgivende Ingeniører (9425285 - GEO-2024-10005)
9. Miljørapport - Bilag 7_Grundvandsmodelrapport, Rambøll (9258320 - GEO-2025-01350)
10. Miljørapport - Bilag 8_Påvirkning af hydrologiske ændringer, EKJ Rådgivende Ingeniører (9258321 - GEO-2025-01350)
11. Miljørapport - Bilag 9_Luftemission - immissionsberegninger datacenter, C7 Consulting (9335086 - GEO-2025-01350)
12. Miljørapport - Bilag 10_Luftemission - immissionsberegninger drivhuse, C7 Consulting (9335087 - GEO-2025-01350)
13. Miljørapport - Bilag 11_Luftemission - depositionsberregning, C7 Consulting (9335088 - GEO-2025-01350)
14. Miljørapport - Bilag 12_Trafiknotat, Raw Mobility (9335089 - GEO-2025-01350)
15. Miljørapport - Bilag 13_Geotechnical Ground Investigation Report, 4AP Geoteknik (9258326 - GEO-2025-01350)
16. Miljørapport - Bilag 14_Skyggediagrammer, GPP Arkitekter (9258327 - GEO-2025-01350)
17. Miljørapport - Bilag 15_Støjrapport - anlægsfase, Niras (9335102 - GEO-2025-01350)
18. Miljørapport - Bilag 16_Støjrapport - drift, NIRAS (9258329 - GEO-2025-01350)
19. Miljørapport - Bilag 17_Opsummering af udendørs belysningsforhold. IVE Rådgivning (9258330 - GEO-2025-01350)
20. Miljørapport - Bilag 18_Visualiseringer, GPP Arkitekter (9258331 - GEO-2025-01350)
21. Miljørapport - Bilag 19_Landskabskarakteranalyse, LYTT (9258332 - GEO-2025-01350)
22. Miljørapport - Bilag 20_Naturvurderingsrapport, EKJ Rådgivende Ingeniører (9258333 - GEO-2025-01350)
23. Miljørapport - Bilag 21_Jordnotat. Tidlige studier i jordhåndtering, LYTT (9258334 - GEO-2025-01350)
24. Miljørapport - Bilag 22_Naturstrategi, LYTT (9258335 - GEO-2025-01350)

Punkt 6: Arealerhvervelse anlæg og udvidelse af offentlige veje - sektorkoblet anlæg ved Ølgod

GEO-2025-09141

Bilag

Bilag 1 - kortbilag

Bilag 2 - Oversigt over ekspropriationsforløb

Bilag 3 - 2024_188_20_Trafikanalyse_v6_20250930

Bilag 4 - Infrastruktur

Bilag 5 - Vejforløb Krageris 8.12.25

6 (ÅBEN) AREALERHVERVELSE ANLÆG OG UDVIDELSE AF OFFENTLIGE VEJE - SEKTORKOBLET ANLÆG VED ØLGOD

Sagsnr. GEO-2025-09141
Sagsbh. mgkr

SAGSFREMSTILLING

Realiseringen af det sektorkoblede anlæg ved Krageris nødvendiggør en udvidelse af den trafikale infrastruktur og arealerhvervelser hertil.

Byrådet behandlede den 3. december 2024 ansøgningen om et sektorkoblet anlæg ved Krageris, og det blev besluttet, at der skulle arbejdes videre med projektet. Det sektorkoblede anlæg består af datacenter og væksthushavestue, hvor overskudsvarme fra datacentret anvendes til opvarmning af havestuens væksthuse.

Sagskomplekset, der skal muliggøre etablering af anlægget, omfatter:

- Tillæg 02 til Kommuneplan 2025
- Lokalplan 24.10.L03 inkl. udbygningsaftale
- Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029
- Sag om ekspropriationsvillighed for offentlig vej
- Sag om nedlæggelse af offentlige og private fællesveje
- Miljøkonsekvensvurdering med § 25-tilladelse (VVM-tilladelse)
- Sag om midlertidig fritagelse for forøget grundskyld og dækningsafgift, jf. ejendomsskattelovens § 10

Der skal være overensstemmelse mellem beslutningerne til de enkelte sager i sagskomplekset.

For uddybning af projektet og sagskomplekset henvises til orienteringspunkt "Krageris. Orientering. Sektorkoblet anlæg: Planlægning, miljøvurdering og godkendelser".

Sagens baggrund

Varde Kommune vurderer, at realiseringen af det sektorkoblede anlæg ved Krageris nødvendiggør en udvidelse af den eksisterende Kragerisvej samt etablering af en ekstra vejadgang (sekundærvej) til anlægget. Vejene etableres som kommunale veje mellem det sektorkoblede anlæg og statsvejen Herningvej.

På statsvejen Herningvej kræver Vejdirektoratet, at der etableres et kanaliseringsanlæg til den sideudvidede Kragerisvej som den primære vejadgang til det sektorkoblede anlæg.

Kortbilag med indtegnning af området samt hvilke veje, der skal eksproprieres til, er vedlagt som bilag 1.

For at kunne realisere vejprojekterne vil der skulle træffes beslutning om villighed til at ekspropriere. Beslutningen om at ekspropriere indebærer, at der skal erhverves areal til vejanlæg og oversigtsarealer til nye kommuneveje, og at dette kan ske enten ved ekspropriation eller indgåelse af frivillige forlig. Se bilag for ekspropriationsforløb.

Udvikler har tilbudt Varde Kommune en udbygningsaftale. Formålet med udbygningsaftalen er at fastsætte bestemmelser vedrørende vejprojekterne, herunder finansiering, og i øvrigt at regulere forholdet mellem parterne.

Udvikler har tilbudt at afholde samtlige udgifter forbundet med erhvervelsen af arealer og rettigheder af, hvad art tænkes kan, herunder den erstatning, der skal betales til grundejerne, og Varde

Kommunes eventuelle udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med en eventuel ekspropriations- og taksationsproces, herunder landinspektør og advokat.

I samme udbygningsaftale er det en betingelse fra udvikleres side, at Varde Kommune ved en byrådsbeslutning udtrykker ekspropriationsvilje til arealerhvervelsen til vejprojekterne.

Åsteds- og forligsforretning

En ekspropriation er opdelt i en åstedsforretning i marken og en efterfølgende forligsforretning.

Ved åstedsforretningen skal der som minimum deltage ét medlem fra kommunalbestyrelsen, der er vejbestyrelse, og forligsforretningen skal ledes af et af de deltagende kommunalbestyrelsesmedlemmer.

Indkaldelse af lodsejerne til åstedsforretningen skal ske med mindst 4 ugers varsel.

Åsteds- og forligsforretningen ønskes afholdt snarest muligt efter lokalplanens vedtagelse. Efter åstedsforretningen har lodsejerne 4 ugers frist til at fremkomme med bemærkninger til de planlagte foranstaltninger og til selve erstatningen. Den endelige beslutning om gennemførelse af ekspropriationen træffes af Byrådet, efter denne frist er udløbet.

Lovgrundlag

Det er vejmyndighedens ansvar at holde sine offentlige veje i den stand, som trafikens art og størrelse kræver, jf. vejlovens § 8, stk. 1. Vejmyndigheden bestemmer, hvilke arbejder der skal udføres på dens veje, og afholder de udgifter, der er forbundet med sikring og andre forberedende foranstaltninger, anlæg, drift og vedligeholdelse af disse veje, medmindre andet er aftalt mellem vejmyndigheden og en anden vejmyndighed eller en fysisk eller en juridisk person eller er bestemt efter denne lov, jf. vejlovens § 8, stk. 2.

I medfør af vejlovens § 97, stk. 1 kan kommunen ekspropriere til nyanlæg, udvidelse og ændring af offentlig vej, når det er nødvendigt af hensyn til almenvellet, jf. vejlovens § 96, stk. 1.

Ekspropriationen

For at Varde Kommune kan ekspropriere skal der være en saglig trafikal begrundelse. I overvejelserne af de trafikale forhold i området skal vejmyndigheden også tage hensyn til bl.a. virksomhederne i området og deres trafikale behov.

Den endelige beslutning om, at ekspropriationen kan igangsættes, forudsætter, at lokalplanen vedtages, og at projektet gennemføres.

FORVALTNINGENS VURDERING

Kragerisvej er i dag en smal 2-sporet vej, som har en bredde på ca. 4 m, og der er ingen kørebane-afmærkning. Med de forventede trafikmængder til/fra projektområdet under anlæg og drift vurderer forvaltningen, at vejen ikke er i den stand, som trafikens art og omfang kræver, og at Kragerisvej bør udvides. Dette er både for at sikre en sikker og effektiv afvikling af modkørende trafik samt for at sikre gode forhold for de lette trafikanter, der måtte færdes på Kragerisvej.

Det er ligeledes vurderet, at modkørende lastbiltrafik skal kunne passere hinanden uden risiko for at skulle benytte rabatten, da materiel som IT-serverracks indeholdende højt ydende komponenter er følsomme og meget værdifulde, hvorfor kørsel i rabatter skal undgås. Det vurderes derfor, at kørebanen skal udvides til en samlet bredde på 7,0 m. Trafikanalyse er vedlagt som bilag 3.

For at der kan eksproprieres til en sekundær vej, er det nødvendigt, at der foretages en nærmere vurdering af, hvilke mulige linjeføringer denne kan have. Vurdering af mulige linjeføringer er vedhæftet i bilag 5.

Vurderingen er, at den sekundære vej til projektområdet mest hensigtsmæssigt etableres som en parallel vej til den eksisterende Kragerisvej (vist som V2 på bilag 4). Denne vej opfylder de nye trafikale behov og er samtidig den korteste rute mellem projektområdet og det overordnede vejnet.

Det er ligeledes vurderet, at der er en saglig trafikal begrundelse for at etablere de to vejadgange til projektområdet, og at disse skal etableres af samme karakter, dvs. at begge adgangsveje skal have en sådan bredde, at det er muligt for to lastbiler at passere hinanden.

Begrundelsen for en sekundær vej er, at den samlet set er afgørende for en høj pålidelighed i datacentre for at sikre, at de kan levere stabile, sikre og kontinuerlige tjenester til deres brugere og kunder, og det ifølge det oplyste er helt sædvanligt, at der etableres flere vejadgange til datacentre. Det gælder ligeledes for væksthusholdninger, der arbejder med daglige leverancer til ind- og udland.

Flere vejadgange til datacentrene og væksthuse sikrer først og fremmest, at trafikken kan håndteres effektivt, hvorved flaskehalse undgås. Derudover øger flere vejadgange sikkerheden. Sikkerhed er en kritisk faktor for datacentre, og flere vejadgange giver alternative ruter for nødtjenester og evakuering i tilfælde af en nødsituation. Endelig sikrer to vejadgange, at der er adgang, hvis en vej er blokeret eller under vedligeholdelse. De to adgangsveje skal have samme karakter, dels af hensyn til en hensigtsmæssig trafikafvikling, dels af hensyn til det materiel, der skal transporteres til datacentrene.

Forvaltningen bemærker, at indgrebet ved etableringen af de to vejadgange er begrænset i forhold til de berørte ejendomme, idet der alene skal afstås landbrugsjord for at kunne etablere vejudvidelsen og den nye vejadgang, idet projektudvikler har indgået købsaftaler med boligejerne på strækningen, hvor Kragerisvej påtænkes sideudvidet.

Det vurderes, at det ikke er en mulighed at udvide den eksisterende Kragerisvej med vigelommer, da det vil kunne påvirke trafikafviklingen til og fra området.

Det vurderes samlet, at der kan eksproprieres til at etablere en sideudvidelse af Kragerisvej, samt en sekundær vej fra Herningvej til det sektorkoblede anlæg.

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 målrettet på at tiltrække f.eks. store datacentre og andre pladskrævende virksomheder, der kan udnytte de gode pladsforhold og vores infrastrukturelle styrker i forhold til elforsynings- og bredbåndsnettet." Det sektorkoblede anlæg er et resultat af denne indsats.

Det forventes, at det samlede sektorkoblede anlæg vil rumme op til 600 arbejdspladser, og projektet kan derfor være med til at indfri vækststrategiens målsætning om forøgelse af antallet af arbejdspladser i Varde Kommune.

RETSGRUNDLAG

Vejloven § 8, § 97

ØKONOMI

Projektudvikler afholder alle udgifter til arealerhvervelse, anlæg og ændring af veje og kanaliseringsanlæg.

Der afsættes ikke et beløb til årligt vedligehold af den nye vej, idet det udlignes med det årlige driftsbudget Vej og Park har til de offentlige veje der nedlægges indenfor projektområdet.

Økonomiafdelingen har ikke yderligere bemærkninger.

HØRING

Ingen

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at ekspropriering kan gennemføres med endelig vedtagelse af lokalplan 24.10.L03 "Sektorkoblet anlæg ved Krageris, Ølgod",
at der meddeles en forhåndstilkendegivelse til projektudvikler om, at Byrådet er villigt til at ekspropriere i nødvendigt omfang, hvis der ikke kan indgås frivillig aftale,
at der berammes åstedsforretning snarest muligt, hvis der ikke opnås frivillige aftaler, og
at der udpeges mindst et medlem fra Udvalget for Teknik og Miljø til deltagelse i åsteds- og forligsforretningen.

Beslutning

Anbefalingen blev godkendt.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

TEKNIK- OG MILJØUDVALGET
den 14-04-2026

Beslutning foreligger ikke endnu.

Bilag

1. Bilag 1 - kortbilag (9247663 - GEO-2025-09141)
2. Bilag 2 - Oversigt over ekspropriationsforløb (9247670 - GEO-2025-09141)
3. Bilag 3 - 2024_188_20_Trafikanalyse_v6_20250930 (9247691 - GEO-2025-09141)
4. Bilag 4 - Infrastruktur (9247659 - GEO-2025-09141)
5. Bilag 5 - Vejforløb Krageris 8.12.25 (9256287 - GEO-2025-09141)

Punkt 7: Nedlæggelse af offentlige veje og private fællesveje - sektorkoblet anlæg ved Ølgod

GEO-2025-09014

Bilag

Kortbilag - Offentlige veje og private fællesveje indenfor lokalplanområdet

Omvejskørsel ved ophør af gennemkørsel på Kragerisvej

7 (ÅBEN) NEDLÆGGELSE AF OFFENTLIGE VEJE OG PRIVATE FÆLLESVEJE - SEKTORKOBLET ANLÆG VED ØLGOD

Sagsnr. GEO-2025-09014
Sagsbh. Ilam

SAGSFREMSTILLING

Realiseringen af det sektorkoblede anlæg ved Krageris nødvendiggør nedlæggelse af kommunale og private fællesveje inden for lokalplanområdet.

Byrådet behandlede 3. december 2024 ansøgningen om et sektorkoblet anlæg ved Krageris, og det blev besluttet, at der skulle arbejdes videre med projektet. Det sektorkoblede anlæg består af datacenter og væksthusegartneri, hvor overskudsvarme fra datacentret anvendes til opvarmning af gartneriets væksthuse.

Sagskomplekset, der skal muliggøre etablering af anlægget, omfatter:

- Tillæg 02 til Kommuneplan 2025
- Lokalplan 24.10.L03 inkl. udbygningsaftale
- Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029
- Sag om ekspropriationsvillighed for offentlig vej
- Sag om nedlæggelse af offentlige og private fællesveje
- Miljøkonsekvensvurdering med § 25-tilladelse (VVM-tilladelse)
- Sag om midlertidig fritagelse for forøget grundskyld og dækningsafgift, jf. ejendomsskattelovens § 10

Der skal være overensstemmelse mellem beslutningerne til de enkelte sager i sagskomplekset.

For uddybning af projektet og sagskomplekset henvises til orienteringspunkt "Krageris. Orientering. Sektorkoblet anlæg: Planlægning, miljøvurdering og godkendelser".

Sagens baggrund

I forbindelse med realiseringen af det sektorkoblede anlæg ved Krageris i Varde Kommune skal vejene i området nedlægges eller omlægges. Det fremgår af lokalplanforslaget, at den offentlige vej Kragerisvej samt de tilhørende sideveje (private fællesveje alle benævnt Kragerisvej) i lokalplanområdet skal nedlægges eller omlægges. Kort med indtegning af området samt hvilke veje, der skal nedlægges eller omlægges, er vedlagt som bilag 1. Kragerisvej gennemskærer lokalplanområdet og fungerer i dag som adgangsvej til en række ejendomme. Disse ejendomme er opkøbt i forbindelse med projektet. Vejen med tilhørende sideveje går igennem lokalplanområdet og forbinder Herningvej (rute 12) mod øst og Stejlundvej mod vest.

Kragerisvej fungerer i dag som adgangsvej til en række ejendomme langs med vejen. Alle de eksisterende ejendomme i lokalplanområdet er opkøbt i forbindelse med projektet. Nedlæggelse af Kragerisvej i lokalplanområdet vil medføre, at den resterende del af Kragerisvej ender som to blinde veje, jf. bilag 2.

Nedlæggelsen af Kragerisvej inden for lokalplanområdet betyder, at enkelte ejendomme på vejens vestlige side vil opleve omvejskørsel, når de skal mod Herningvej (rute 12). Når gennemkørsel på Kragerisvej ophører, vil trafikken til disse ejendomme i stedet skulle køre via Stejlundvej-Vindingvej og Barslundvej for at komme nordpå ad Herningvej. Dette medfører en omvej på cirka 0,5–1 km, jf. bilag 2.

Nedlæggelsen medfører ikke, at ejendomme mister vejadgang, men enkelte ejendomme vil opleve en mindre omvej.

Processen for nedlæggelse af vejene igangsættes samtidig med, at arbejdet med udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen, lokalplanen og miljøvurdering af projektet foregår.

Forudsætningen for en endelig gennemførelse af nedlæggelsen af de pågældende veje er, at lokalplanen vedtages, og at projektet gennemføres.

Lovgrundlag

Kommunen kan efter vejlovgivningen beslutte at nedlægge både offentlige veje og private fællesveje. Ved beslutningen skal der bl.a. tages hensyn til trafikale forhold og berørte ejendommers adgangsforhold.

Vejloven

Jf. vejlovens § 15 bestemmer kommunen, hvilke kommuneveje der skal flyttes, omlægges eller nedlægges, jf. lovens § 124.

Kommunen skal tage stilling til arealets fremtidige status, når den efter vejlovens § 15 har bestemt, at en kommunevej skal nedlægges, jf. lovens § 124. Beslutningen om nedlæggelse af en offentlig vej skal offentliggøres, jf. lovens § 124, stk. 6. Ejerne af ejendomme, der forventes at blive berørt af beslutningen, skal samtidig høres. Skal vejen opretholdes som privat vej eller privat fællesvej for en enkelt ejendom, pålægger kommunalbestyrelsen ejeren at overtage vejarealet, jf. lovens § 124, stk. 4.

Privatvejsloven

Private fællesveje på landet, der er taget i brug, må ikke nedlægges uden kommunens godkendelse, jf. privatvejslovens § 12, uden tilladelse, jf. samme lovs §§ 72-78.

Kommunen skal ifølge privatvejslovens § 72 tage stilling til, om en privat fællesvej skal nedlægges, hvis en grundejer med den nødvendige interesse i sagen anmoder om det. Kommunen kan af egen drift tage stilling til spørgsmålet. Kommunens stillingtagen til ansøgningen beror på en konkret vurdering, hvori der skal indgå stillingtagen til, om almene offentligretlige hensyn herunder færdselsmæssige og vejtekniske forhold taler imod nedlæggelsen.

Hvis der ikke foreligger almene offentlige hensyn, som taler imod nedlæggelse af vejen, skal kommunen ifølge privatvejslovens § 72, stk. 2 vurdere, om den del af Kragerisvej, der ønskes nedlagt, udgør eneste adgangsvej for en ejendom eller dens lodder, eller om vejen efter kommunens vurdering er af vigtighed for ejendomme med vejret til vejen.

FORVALTNINGENS VURDERING

Forvaltningen vurderer, at der ikke foreligger offentligretlige hensyn, som taler imod en nedlæggelse af vejene. Dette skyldes, at ejendommene og dermed vejene opkøbes af udvikleren. Det betyder, at vejene ikke længere tjener en bredere offentlig eller fælles funktion.

I det omfang vejen efter nedlæggelsen opretholdes som privat vej eller privat fællesvej for én enkelt ejendom, vil ejeren i medfør af vejlovens § 124, stk. 4 blive pålagt at overtage vejarealet.

Forvaltningen vurderer på den baggrund, at anmodningen om nedlæggelse af Kragerisvej samt de tilhørende sideveje med samme navn (både den offentlige vej og de private fællesveje) skal sendes i offentlig høring. Derudover skal der gennemføres direkte partshøring af de berørte parter, inden der træffes endelig afgørelse.

Den endelige nedlæggelse af vejene forudsætter, at lokalplanen vedtages, og at projektet gennemføres.

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 målrettet på at tiltrække f.eks. store datacentre og andre pladskrævende virksomheder, der kan udnytte de gode pladsforhold og vores infrastrukturelle styrker i forhold til elforsynings- og bredbåndsnettet." Det sektorkoblede anlæg er et resultat af denne indsats.

Det forventes, at det samlede sektorkoblede anlæg vil rumme op til 600 arbejdspladser, og projektet kan derfor være med til at indfri vækststrategiens målsætning om forøgelse af antallet af arbejdspladser i Varde Kommune.

RETSGRUNDLAG

Vejloven
Privatvejsloven

ØKONOMI

ingen

HØRING

Vejloven

For Kommuneveje der skal nedlægges jf. vejloven, gives der en høringsfrist på mindst 8 uger, hvor berørte grundejere kan fremsætte krav om, at vejen opretholdes helt eller delvis.

Privatvejsloven

For Private fællesveje der skal nedlægges jf. privatvejsloven gives der en frist på mindst 8 uger til at fremsætte indsigelser og ændringsforslag. Hvis det vurderes at det er ganske få, kendte vejberettigede grundejere", så kan kommunens høringsperiode sænkes til 3 uger.

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,
at der igangsættes proces for nedlæggelse af offentlige og private fællesveje i lokalplanområdet.

Beslutning

Anbefalingen blev godkendt.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

TEKNIK- OG MILJØUDVALGET
den 14-04-2026

Beslutning foreligger ikke endnu.

Bilag

1. Kortbilag - Offentlige veje og private fællesveje indenfor lokalplanområdet (9244660 - GEO-2025-09014)
2. Omvejskørsel ved ophør af gennemkørsel på Kragerisvej (9244655 - GEO-2025-09014)

Punkt 8: Miljøkonsekvensvurdering - sektorkoblet anlæg ved Ølgod

GEO-2025-01350

Bilag

Miljørapport for sektorkoblet anlæg ved Krageris, Ølgod

Udkast til § 25-tilladelse til sektorkoblet anlæg ved Krageris

Miljørapport - Bilag 1_Afgrænsningsnotat Krageris

Miljørapport - Bilag 2_Resumé af indkomne bemærkninger fra første offentlighedsfase

Miljørapport - Bilag 3_Resumé af indkomne bemærkninger fra første offentlighedsfase, supplerende høring

Miljørapport - Bilag 4_Håndtering af returskyllevand fra jernfiltre, Rambøll

Miljørapport - Bilag 5_Vand- og spildevandsbalance

Miljørapport - Bilag 6_Regn- og Spildevandshåndtering, SJ Rådgivende Ingeniører

Miljørapport - Bilag 7_Grundvandsmodelrapport, Rambøll

Miljørapport - Bilag 8_Påvirkning af hydrologiske ændringer, EKJ Rådgivende Ingeniører

Miljørapport - Bilag 9_Luftemission - immissionsberegninger datacenter, C7 Consulting

Miljørapport - Bilag 10_Luftemission - immissionsberegninger drivhuse, C7 Consulting

Miljørapport - Bilag 11_Luftemission - depositionsberregning, C7 Consulting

Miljørapport - Bilag 12_Trafiknotat, Raw Mobility

Miljørapport - Bilag 13_Geotechnical Ground Investigation Report, 4AP Geoteknik

Miljørapport - Bilag 14_Skyggediagrammer, GPP Arkitekter

Miljørapport - Bilag 15_Støjrapport - anlægsfase, Niras

Miljørapport - Bilag 16_Støjrapport – drift, NIRAS

Miljørapport - Bilag 17_Opsummering af udendørs belysningsforhold. IVE Rådgivning

Miljørapport - Bilag 18_Visualiseringer, GPP Arkitekter

Miljørapport - Bilag 19_Landskabskarakteranalyse, LYTT

Miljørapport - Bilag 20_Naturvurderingsrapport, EKJ Rådgivende Ingeniører

Miljørapport - Bilag 21_Jordnotat. Tidlige studier i jordhåndtering, LYTT

Miljørapport - Bilag 22_Naturstrategi, LYTT

UDKAST Miljøgodkendelse 5. januar 2026 - atNorth ApS datacenter - Krageris

UDKAST Tilslutningstilladelse OBU

UDKAST - Tilladelse til etablering af borer og endelig indvindingstilladelse - v2

8 (ÅBEN) MILJØKONSEKVENSVURDERING - SEKTORKOBLET ANLÆG VED ØLGOD

Sagsnr. GEO-2025-01350
Sagsbh. ahun

SAGSFREMSTILLING

Der er ansøgt om etablering af et sektorkoblet anlæg med datacenter og væksthushavtneri ved Krageris, Ølgod. Anlægget er omfattet af pligt om miljøvurdering, og der er derfor udarbejdet en miljørapport for projektet.

Byrådet behandlede den 3. december 2024 ansøgningen om et sektorkoblet anlæg ved Krageris, og det blev besluttet, at der skulle arbejdes videre med projektet. Det sektorkoblede anlæg består af datacenter og væksthushavtneri, hvor overskudsvarme fra datacentret anvendes til opvarmning af havtneriets væksthuse.

Sagskomplekset, der skal muliggøre etablering af anlægget, omfatter:

- Tillæg 02 til Kommuneplan 2025
- Lokalplan 24.10.L03 inkl. udbygningsaftale
- Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029
- Sag om ekspropriationsvillighed for offentlig vej
- Sag om nedlæggelse af offentlige og private fællesveje
- Miljøkonsekvensvurdering med § 25-tilladelse (VVM-tilladelse)
- Sag om midlertidig fritagelse for forøget grundskyld og dækningsafgift, jf. ejendomsskattelovens § 10

Der skal være overensstemmelse mellem beslutningerne til de enkelte sager i sagskomplekset.

For uddybning af projektet og sagskomplekset henvises til orienteringspunkt "Krageris. Orientering. Sektorkoblet anlæg: Planlægning, miljøvurdering og godkendelser".

Miljøkonsekvensvurdering

Datacentrets nødgeneratoranlæg vil have en elektrisk kapacitet på ca. 660 MW og dermed en endnu højere termisk effekt. Nødgeneratoranlægget er således omfattet af miljøvurderingslovens bilag 1 pkt. 2 a), og det samlede sektorkoblede anlæg er derfor underlagt krav om miljøkonsekvensvurdering.

Der skal ligeledes foretages miljøvurdering af planerne for projektet (Lokalplan 24.10.L03, Tillæg 02 til Kommuneplan 2025 og Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029). Der er på den baggrund udarbejdet en fælles miljørapport for projektet og planforslagene. Miljørapporten giver dermed en samlet beskrivelse af planerne, projektet og de tilhørende miljøkonsekvenser, som kan danne grundlag for en offentlig debat og den endelige politiske beslutning om planernes og projektets eventuelle gennemførelse.

I perioderne 23. maj til 16. juni 2025 og 30. juni til 10. august 2025 har der været offentlig høring af afgrænsningen af miljørapporten, og der blev i forbindelse hermed afholdt orienteringsmøde den 11. juni 2025. Den ekstra høring skyldtes ændring i vejadgang til projektområdet.

Der indkom i alt 23 høringssvar i høringerne. Høringssvarene omhandlede klima, herunder livscyklusanalyser og klimaforpligtelser, dyreliv og biodiversitet, naturundersøgelser, skovbyggelinje, vand, herunder vandløb, grundvand og spildevand, veje og trafiksikkerhed, netbelastning, katastroferisici, mental sundhed, stråling og magnetfelter, beskæftigelse og samfund, formuetab (ejendomsværdi), affald og kemikalier, luft, jordhåndtering, mobildækning, rekreative muligheder, støj, visuel påvirkning, lysforurening, projekialternativer, projektets nedlukning og nedrivning,

kumulative miljøpåvirkninger, overvågning af miljøpåvirkning, risiko for præcedens samt proces, borgerinddragelse og øvrige bemærkninger.

Høringssvarene er behandlet i særskilte bilag til miljørapporten.

Bygherre har ansøgt om tilslutningstilladelse, indvindingstilladelse og miljøgodkendelse til projektet. Disse tilladelser erstatter delvist § 25-tilladelsen, jf. miljøvurderingsbekendtgørelsens § 10, og udkast til disse skal derfor behandles sammen med miljørapporten og § 25-tilladelsen.

Sagen er en A-sag, hvor miljørapporten som udgangspunkt godkendes i Økonomi- og Personaleudvalget, mens den endelige rapport vedtages af Byrådet. Dog er miljørapporten en del af et større sagskompleks med lokalplan, spildevandsplantillæg, kommuneplantillæg m.m. På grund af forskellige beslutningsprocesser i de forskellige sagstyper og sagskompleksets karakter følges dagsordenspunkterne til Byrådet ved både forslag og endelig vedtagelse.

FORVALTNINGENS VURDERING

Alle høringssvar fra den offentlige høring af afgrænsningsnotatet er taget i betragtning, og hvor det er vurderet relevant indarbejdet i afgrænsningsnotatet. Høringssvarene har således medført ændringer i metodebeskrivelserne for *Risiko for eksplosion eller giftudslip, Trafik (luftfart, vej, jernbane, sejlads), Ressourcer (ressourceeffektivitet), Direkte og indirekte drivhusgasemissioner og Støj, ekstern*. Forvaltningen har vurderet, at de øvrige bemærkninger enten allerede var indarbejdet i afgrænsningsnotatet eller ikke skulle undersøges nærmere.

Forvaltningen vurderer, at projektudviklergruppen har udarbejdet en grundig og omfattende miljørapport for det ansøgte projekt.

Forvaltningen vurderer, at rapporten tilfredsstillende belyser, at projektet og planforslagene kan realiseres uden at medføre en væsentlig miljøpåvirkning.

Der er tale om et projekt med stor offentlig bevågenhed, og det er derfor forvaltningens vurdering, at der bør afholdes borgermøde om det samlede sagskompleks. Borgermødet afholdes ca. 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene, da høringsperioden er 8 uger.

KONSEKVENSI 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 målrettet på at tiltrække f.eks. store datacentre og andre pladskrævende virksomheder, der kan udnytte de gode pladsforhold og vores infrastrukturelle styrker i forhold til elforsynings- og bredbåndsnettet." Det sektorkoblede anlæg er et resultat af denne indsats.

Det forventes, at det samlede sektorkoblede anlæg vil rumme op til 600 arbejdspladser, og projektet kan derfor være med til at indfri vækststrategiens målsætning om forøgelse af antallet af arbejdspladser i Varde Kommune.

RETSGRUNDLAG

Miljøvurderingsloven
Habitatbekendtgørelsen
Miljøbeskyttelsesloven

ØKONOMI

Ingen.

HØRING

Miljørapporten skal i offentlig høring i 8 uger, og dette skal ske sideløbende med tilhørende de planer, som miljørapporten omhandler.

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet, under forudsætning af at Teknik- og Miljøudvalget godkender forslag til tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029,

at miljørapporten vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger,
at udkast til § 25-tilladelse (miljøvurderingsloven) vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger,
at udkast til tilslutningstilladelse vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger,
at udkast til indvindingstilladelse vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger, og
at udkast til miljøgodkendelse vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning

Anbefalingen blev godkendt.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

PLAN- OG UDVIKLINGSUDVALGET den 14-04-2026

Beslutning foreligger ikke endnu.

Bilag

1. Miljørapport for sektorkoblet anlæg ved Krageris, Ølgod (9335210 - GEO-2025-01350)
2. Udkast til § 25-tilladelse til sektorkoblet anlæg ved Krageris (9335450 - GEO-2025-01350)
3. Miljørapport - Bilag 1_Afgrænsningsnotat Krageris (9335152 - GEO-2025-01350)
4. Miljørapport - Bilag 2_Resumé af indkomne bemærkninger fra første offentlighedsfase (9258315 - GEO-2025-01350)
5. Miljørapport - Bilag 3_Resumé af indkomne bemærkninger fra første offentlighedsfase, supplerende høring (9258316 - GEO-2025-01350)
6. Miljørapport - Bilag 4_Håndtering af returskyllevand fra jernfiltrre, Rambøll (9258317 - GEO-2025-01350)
7. Miljørapport - Bilag 5_Vand- og spildevandsbalance (9335085 - GEO-2025-01350)
8. Miljørapport - Bilag 6_Regn- og Spildevandshåndtering, SJ Rådgivende Ingeniører (9425285 - GEO-2024-10005)
9. Miljørapport - Bilag 7_Grundvandsmodelrapport, Rambøll (9258320 - GEO-2025-01350)
10. Miljørapport - Bilag 8_Påvirkning af hydrologiske ændringer, EKJ Rådgivende Ingeniører (9258321 - GEO-2025-01350)
11. Miljørapport - Bilag 9_Luftemission - immissionsberegninger datacenter, C7 Consulting (9335086 - GEO-2025-01350)
12. Miljørapport - Bilag 10_Luftemission - immissionsberegninger drivhuse, C7 Consulting (9335087 - GEO-2025-01350)
13. Miljørapport - Bilag 11_Luftemission - depositionsberregning, C7 Consulting (9335088 - GEO-2025-01350)
14. Miljørapport - Bilag 12_Trafiknotat, Raw Mobility (9335089 - GEO-2025-01350)
15. Miljørapport - Bilag 13_Geotechnical Ground Investigation Report, 4AP Geoteknik (9258326 - GEO-2025-01350)
16. Miljørapport - Bilag 14_Skyggediagrammer, GPP Arkitekter (9258327 - GEO-2025-01350)
17. Miljørapport - Bilag 15_Støjrapport - anlægsfase, Niras (9335102 - GEO-2025-01350)
18. Miljørapport - Bilag 16_Støjrapport - drift, NIRAS (9258329 - GEO-2025-01350)
19. Miljørapport - Bilag 17_Opsummering af udendørs belysningsforhold. IVE Rådgivning (9258330 - GEO-2025-01350)
20. Miljørapport - Bilag 18_Visualiseringer, GPP Arkitekter (9258331 - GEO-2025-01350)
21. Miljørapport - Bilag 19_Landskabskarakteranalyse, LYTT (9258332 - GEO-2025-01350)
22. Miljørapport - Bilag 20_Naturvurderingsrapport, EKJ Rådgivende Ingeniører (9258333 - GEO-2025-01350)
23. Miljørapport - Bilag 21_Jordnotat. Tidlige studier i jordhåndtering, LYTT (9258334 - GEO-2025-01350)
24. Miljørapport - Bilag 22_Naturstrategi, LYTT (9258335 - GEO-2025-01350)

- 25. UDKAST Miljøgodkendelse 5. januar 2026 - atNorth ApS datacenter - Krageris (9273004 - GEO-2025-04735)
- 26. UDKAST Tilslutningstilladelse OBU (9182984 - GEO-2025-08151)
- 27. UDKAST - Tilladelse til etablering af boringer og endelig indvindingstilladelse - v2 (9326995 - GEO-2025-06895)

Punkt 9: Hensigtserklæring om midlertidig fritagelse for stigning i ejendomsskat - sektorkoblet anlæg ved Ølgod

GEO-2025-08936

Bilag

Lodsejeres ansøgning om midlertidig fritagelse for stigning i dækningsbidrag og dækningsafgift

9 (ÅBEN) HENSIGTSEKRLÆRING OM MIDLERTIDIG FRITAGELSE FOR STIGNING I EJENDOMSSKAT - SEKTORKOBLET ANLÆG VED ØLGOD

Sagsnr. GEO-2025-08936
Sagsbh. lata

SAGSFREMSTILLING

Formålet med hensigtserklæringen er at betrygge eksisterende lodsejere i, at de ikke skal betale ejendomsskat for mulighederne i en endelig vedtaget lokalplan, inden deres ejendomme er overdraget til projektmager.

Byrådet behandlede den 3. december 2024 ansøgningen om et sektorkoblet anlæg ved Krageris, og det blev besluttet, at der skulle arbejdes videre med projektet. Det sektorkoblede anlæg består af datacenter og væksthushusgartneri, hvor overskudsvarme fra datacentret anvendes til opvarmning af gartneriets væksthuse.

Sagskomplekset, der skal muliggøre etablering af anlægget, omfatter:

- Tillæg 02 til Kommuneplan 2025
- Lokalplan 24.10.L03 inkl. udbygningsaftale
- Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029
- Sag om ekspropriationsvillighed for offentlig vej
- Sag om nedlæggelse af offentlige og private fællesveje
- Miljøkonsekvensvurdering med § 25-tilladelse (VVM-tilladelse)
- Sag om midlertidig fritagelse for forøget grundskyld og dækningsafgift, jf. ejendomsskattelovens § 10

Der skal være overensstemmelse mellem beslutningerne til de enkelte sager i sagskomplekset.

For uddybning af projektet og sagskomplekset henvises til orienteringspunkt "Krageris. Orientering. Sektorkoblet anlæg: Planlægning, miljøvurdering og godkendelser".

Ansøgning om fritagelse for stigning i grundskylden og dækningsafgiften, jf. ESL § 10
Projektområdets lodsejere har ansøgt om at blive fritaget for en eventuel stigning i grundskyld og dækningsafgift i perioden ml. lokalplanens endelige godkendelse og lodsejernes overdragelse af deres ejendomme til projektmager. De har ansøgt om fritagelse i en periode på 5 år.

Det kan fx være relevant, hvis lokalplanen påklages, og overtagelsen er betinget af, at en evt. klagesag er afgjort.

Muligheden for at ansøge om fritagelse for denne type projekt findes i ejendomsskattelovens (ESL) § 10, stk. 1 og 2, der lyder:

§ 10. Kommunalbestyrelsen kan meddele ejere af ejendomme hel eller delvis fritagelse for stigning i grundskylden og dækningsafgiften, hvis grundværdien er steget med mere end 20 pct. som følge af et ændret plangrundlag. Det er en betingelse, at ejendommen ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelse om fritagelse for grundskyld og dækningsafgift, jf. stk. 1, 1. pkt., bortfalder senest 10 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret. Kommunalbestyrelsens afgørelse om fritagelse bortfalder også, hvis betingelsen i stk. 1, 2. pkt., ikke længere er opfyldt, eller hvis ejeren afstår ejendommen til andre end ejerens ægtefælle. Ved afståelse af en del af ejendommen til andre end ejerens ægtefælle bortfalder fritagelsen for grundskyld og dækningsafgift af grundværdien af den del af grunden, der afstås.

Varde Kommune har ikke tidligere modtaget en konkret ansøgning om fritagelse for stigning i grundskylden og dækningsafgiften, jf. ESL § 10.

FORVALTNINGENS VURDERING

Allerførst noterer forvaltningen, at Byrådet ikke kan træffe beslutning om fritagelse efter ESL § 10 før vedtagelsen af lokalplanen.

Heraf følger, at Byrådet på nuværende tidspunkt alene kan give udtryk for en hensigt om at ville fritage de berørte lodsejere, der har ansøgt om fritagelse.

ESL § 10 siger ligeledes, der kun kan meddeles fritagelse, hvis grundværdien stiger mere 20 pct., og hvis arealer ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det er tilladt i dag.

I en sag som denne, hvor et landbrugsareal overføres fra landzone til byzone, kan en lodsejer inden for 4 år kræve, at kommunen overtager arealet, jf. planlovens § 47 A. Forvaltningen bemærker, at Varde Kommune altid, hvor landzone overføres til byzone, anmoder lodsejere for nye lokalplanområder om en frafaldserklæring, hvor de frafalder denne ret. Dette skyldes, at Varde Kommune ikke ønsker at overtage private ejendoms- og udviklingsprojekter gennem overtagelse af projektejendomme, der er lokalplanlagt til et specifikt projekt. På samme måde ønsker de private lodsejere her ikke at overtage økonomiske byrder ved et udviklingsprojekt, som de ikke selv har mulighed for eller interesse i at realisere.

Forvaltningen vurderer, at en fritagelse vil kunne skabe tryghed hos lodsejere, så de kan tiltræde den af kommunen efterspurgte frafaldserklæring, før projektmager formelt overtager de berørte grundstykker. Dette skal også ses i lyset af, at skulle arealerne blive overdraget til projektmager vil fritagelsen bortfalde og ejendomsbeskatningen vil følge de normale regler og den faktiske ejendomsvurdering.

Aftalegrundlaget mellem lodsejerne og projektmager indeholder en sælgerbetingelse om, at der opnås fritagelse efter ESL § 10. Lodsejerne kan således ved manglende modtagelse af en fritagelse træde tilbage fra aftalegrundlaget med projektmager med risiko for, at projektet må opgives.

En hensigtserklæring og en endelig beslutning om fritagelse efter ESL § 10 ved vedtagelsen af den endelige lokalplan kan derfor også ses som et medvirkende tiltag til at realisere Byrådets ønske om at tiltrække energitunge virksomheder og fyrtårnsprojekter til Varde Kommune, da risikoen ved manglende fritagelse både aktuelt og fremtidigt kan afholde lodsejere fra at lægge jord til sådanne projekter.

Med fritagelsen vil beskatningen af arealet være den samme før som efter lokalplanens vedtagelse. Fritagelsen vil alene udskyde den forventede merindtægt fra lokalplanens vedtagelse til projektudviklernes overtagelse af ejendommene. Dette forhold opvejes dog af, at fritagelsen vurderes nødvendig for, at lodsejere vil lægge jord til sådanne projekter, hvorved fritagelse er en forudsætning for projekternes tilblivelse og realisering.

På baggrund af ovenstående vurderer forvaltningen, at Byrådet godt kan tilkendegive, at man har til hensigt at fritage lodsejerne for en eventuel stigning i grundskylden og dækningsafgiften, hvis grundværdien er steget med mere end 20 pct. som følge af det ændrede plangrundlag.

Der er ansøgt om fritagelse for en 5-årig periode. Forvaltningen vurderer, at det er en konservativ, men fornuftig tidsramme til at få afklaret eventuelle klagesager eller juridiske forhold og evt. aflyse en lokalplan, som ikke har en tilknyttet projektudvikler.

Forvaltningen vurderer samtidigt, at det er forventeligt, at der kan opstå samme ønske fra andre ansøgere til datacentre og store sektorkoblede projekter samt bolig- eller sommerhusudstykningsprojekter. Derfor vil det være hensigtsmæssigt, at der udarbejdes en politik for, hvordan Varde Kommune skal forholde sig til sådanne ansøgninger. Forvaltningen vurderer samtidigt, at det vil være fordelagtigt at opnå en form for "praksiserfaring", før der formuleres en politik for denne type ansøgninger, hvorfor denne sag og de eventuelt næste ansøgninger med fordel bør forelægges Byrådet.

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 målrettet på at tiltrække f.eks. store datacentre og andre pladskrævende virksomheder, der kan udnytte de gode pladsforhold og vores infrastrukturelle styrker i forhold til elforsynings- og bredbåndsnettet." Det sektorkoblede anlæg er et resultat af denne indsats.

Det forventes, at det samlede sektorkoblede anlæg vil rumme op til 600 arbejdspladser, og projektet kan derfor være med til at indfri vækststrategiens målsætning om forøgelse af antallet af arbejdspladser i Varde Kommune.

RETSGRUNDLAG

Ejendomsskattelovens § 10
Planlovens §47 A

ØKONOMI

Beslutningen har ingen afledte udgifter.

Økonomiafdelingen bemærker, at fritagelsen for eventuelle stigninger i grundskyld og dækningsafgift ikke vil påvirke Varde Kommunes økonomi på kort sigt, men at eventuelle stigninger på grundskyld og dækningsafgift kan have positiv påvirkning af Varde Kommunes indtægter efter fritagelsen udløb.

HØRING

Ingen.

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at det tilkendegives overfor ansøgerne, at Byrådet har til hensigt at fritage dem for en eventuel stigning i grundskylden og dækningsafgiften, hvis grundværdien er steget med mere end 20 pct. som følge af et ændret plangrundlag, jf. ESL § 10, og

at alle ansøgninger efter ESL § 10 forelægges Byrådet, indtil der er opnået "praksiserfaring", og Byrådet kan vedtage en politik for ansøgningernes behandling.

Beslutning

Anbefalingen blev godkendt.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

Beslutninger udfyldes automatisk af systemet

Bilag

1. Lodsejeres ansøgning om midlertidig fritagelse for stigning i dækningsbidrag og dækningsafgift (9245019 - GEO-2025-08936)

Punkt 10: Underskriftsside

10 (ÅBEN) UNDERSKRIFTSSIDE

Sagsnr.
Sagsbh.

Beslutning

Rådets/Udvalgets beslutning

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

.

Bilag