

Dato	31.07.2019
Dok.nr.	19/3265
Sagsnr.	93834-19
Ref.	AGSC

## Resumé af indkomne bemærkninger i forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag til nyt erhvervsområde i Varde Sydøst samt udkast til vurdering af disse

I forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag til nyt erhvervsområde i Varde Sydøst har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Nianet (indkommet 11.06.19)
2. Dansk Gas Distribution (indkommet 14.06.19)
3. Beboerne på Roustvej 91, 95, 100 og 102 (indkommet 19.06.19)
4. Din Forsyning (indkommet 25.06.19)
5. Vejdirektoratet (indkommet 19.06.2019)

### Ledningsanlæg

Nianet oplyser, at de har et trace med fiberkabler i Østlig side af Østre Omfartsvej. Der er ingen beskyttelseszone omkring kablerne, der skal dog arbejdes med forsigtighed. Kablerne er indmålt, og ligger derfor som de fremgår af LER.

I området har DGD en naturgas fordelingsledning (stålledning  $\varnothing 219,1$  mm, 40 bar), som er sikret ved tinglyst servitut, hvilket medfører forskellige begrænsninger i forhold til afstandskrav mv. Ledningen er designet og anlagt i henhold til en områdeklassifikation (Class location) under hensyntagen til den daværende kommunale og regionale planlægning. For det nævnte område er ledningen anlagt i en Class location 1. Opgradering til Class location 2 eller 3 kan måske være en mulighed, men kræver en dybdegående undersøgelse af ledningens design samt godkendelse af Arbejdstilsynet. Udgifter til opgradering, hvis muligt, afholdes af ledningsejer.

Omlægning af ledningen som følge af, at ledningen ikke kan opgraderes til Class location 2 eller 3 påhviler lodsejer, idet gæsteprincippet anses for at være fraveget.

Så længe udnyttelsen af området ikke overskrider Class location 3 (dvs. maks. 3 etager over jord jf. d) i ovennævnte beskrivelse "Generelt for Class location" er det DGD's opfattelse at den pågældende 40 bar stålledning kan opgraderes. I debatoplægget nævnes, at et mindre datacenter kan have en bygningshøjde på 15-19m. Hvis sådanne bygninger bliver indrettet med 4 eller flere etager over jord vil det medføre en Class location 4. Ifølge de regelsæt, som DGD er underlagt, kræver det en særlig tilladelse fra Arbejdstilsynet at føre en gasledning som den pågældende igennem et Class location 4 område.

På nær vejkrydsninger tillader DGD ikke anlæg af veje i gasledningers servitutbælte (2 x 5m). Som udgangspunkt skal der søges en løsning, der indebærer, at gasledningen krydses så vinkelret som muligt. DGD har desuden en gasledning langs områdets østlige afgrænsning, hvor der er en sikkerhedszone på 2x2 m, hvori der ikke må opføres bygninger til ophold for mennesker.

## **Vurdering:**

Det vurderes, at det er nødvendigt, at DGDs ledning gennem området opklassificeres, og i forbindelse med lokalplanlægningen skal det vurderes nærmere hvilken Class Location, det er mest hensigtsmæssigt (og muligt) at opgradere til.

I forbindelse med lokalplanlægningen vil der blive taget hensyn til øvrige ledninger i området.

## **Afledte justeringer:**

I et kommende lokalplanarbejde vil der skulle være fokus på eksisterende ledninger.

## **Veje og trafik**

*Beboerne på Roustvej 91, 95, 100 og 102* ønsker mindst mulig trafik på Roustvej, da denne hovedfærdselsåre for rigtig mange cyklister til og fra NaturKultur, Nysø, Hundeskoven samt mountainbike-banerne allerede er problematisk, da der ikke er nogen cykelsti.

*Beboerne på Roustvej 91, 95, 100 og 102* foreslår i stedet, at der planlægges en rundkørsel i krydset mellem Østre Omfartsvej (H12) og Ribevej (H11), hvorfra der kunne blive indkørsel til dette nye erhvervsområde.

Desuden foreslår *beboerne på Roustvej 91, 95, 100 og 102*, at der tidligt i processen anlægges cykelsti langs Roustvej, samt et grønt bælte langs vejen/cykelstien, så man bibeholder fornemmelsen af at 'være på vej ud i naturen' i Sdr. Plantage.

*Beboerne på Roustvej 91, 95, 100 og 102* foreslår ligeledes, at Roustvej ændres til 60km/t-zone hele vejen fra krydset mellem Østre Omfartsvej/Roustvej og ud til NaturKultur/Nysø.

Vejdirektoratet vurderer, at der er en betydelig risiko for, at planlægningen for det nye erhvervsområde øst for Østre Omfartsvej vil være i modstrid med den nationale interesse i, at byudvikling skal ske således, at det understøtter de statslige investeringer i transportinfrastruktur samt, at planlægningen ikke medfører væsentlige merinvesteringer for staten.

Det er *Vejdirektoratets* vurdering, at byvækst og byudvikling øst for den eksisterende omfartsvej vil medføre, at der vil ske en sammenblanding mellem lokal og gennemgående trafik, og at denne sammenblanding vil give en forringelse af fremkommelighed og trafiksikkerhed på den nuværende omfartsvej.

Østre Omfartsvej er motortrafikvej. Ved Ribevej og Roustvej er der signalreguleringer. Der er begrænsede faciliteter for fodgængere og cyklister. Afhængig af hvordan et evt. nyt byområde tænkes trafikbetjent, kan der forventes behov for udbygning af stinet m.v. på tværs af Østre Omfartsvej og evt. også på Ribevej. Tilsvarende må en vejbetjening af et nyt byområde via Roustvej formodes at medføre behov for udbygning af de signalregulerede kryds på Østre Omfartsvej.

Vejdirektoratet bemærker desuden, at Varde Kommune i gældende kommuneplan medtager denne retningslinje for arealudlæg ved Varde:

*3.2 Fremtidige erhvervsområder skal holdes på den bynære side af eksisterende og fremtidige overordnede veje, der forløber uden om Varde by, områdebyer og lokal-byer, medmindre der ikke kan findes andre udbygningsmuligheder.*

Vejdirektoratet finder, at der kan være modstrid med ovennævnte retningslinje og de aktuelle overvejelser om etablering af et nyt erhvervsområde øst for Østre Omfartsvej. Når det første rammeområde er vedtaget, vil der være åbnet for, at der kan planlægges for yderligere erhvervsområder m.v. øst for Østre Omfartsvej.

Vejdirektoratet efterspørger med udgangspunkt i ovenstående en nærmere planlægningsmæssig redegørelse og begrundelse for det nye arealudlæg i forhold til eksisterende rummelighed og muligheder for alternative placeringer. Hvis den planlægningsmæssige redegørelse viser et behov for arealudlæg til nyt erhvervsområde øst for Østre Omfartsvej ønsker Vejdirektoratet at de trafikale udfordringer analyseres nærmere.

Vejdirektoratet deltager gerne i en drøftelse af de trafikale udfordringer ved byudvikling øst for Østre Omfartsvej. Det vil være ønskeligt at kommunen enten kan dokumentere, at der ikke skabes nye trafikale problemer eller, at kommunen i forbindelse med udvikling af det nye byområde investerer i den nødvendige udbygning af vej- og stinettet, herunder niveaufrie krydsninger for cyklister og fodgængere. Det bør i så fald være med baggrund i en samlet trafikplan for Varde Syd området.

Vejdirektoratet oplyser, at for både Østre Omfartsvej og Ribevej er der fastsat adgangsbestemmelser efter Vejloven, og langs Østre Omfartsvej er der tinglyst en vejbyggelinje på 30 m + højdetillæg, mens der langs Ribevej er tinglyst en vejbyggelinje på 25 m + højdetillæg.

### **Vurdering:**

Som et led i den nye strategi 'Vækst i Varde Kommune', der blev lanceret i 2017, indgår der en dedikeret indsats med tiltrækning af pladskrævende virksomheder, herunder datacentre og andre større virksomheder, der vil nyde godt af kommunens adgang til fiber og energi.

I slutningen af 2019 og starten af 2020 landes der to store søkabler i kommunen fra hhv. USA og England. Sammen med den allerede eksisterende forbindelse til Irland og USA bliver Varde Kommune et knudepunkt for internettrafik og hurtig adgang til nettet.

Derudover anlægges der i 2022 og 2023 en ny 400 KV ledning, der passerer øst for Varde By. Dette vil betyde, at virksomheder med stort strømforbrug med fordel kan placere sig nær denne infrastruktur. Fiberen og adgangen til energi er årsagen til, at byrådet i første omgang besluttede at screene hele Varde Kommune for potentielle placeringer af de pladskrævende virksomheder og datacentre. Der ses i denne sammenhæng på beskyttelse, vandstand, adgang til fiber, strøm m.m.

I forhold til de mindre datacentre viste analysen, at beliggenheden øst for Varde By er ideel, både hvad angår strøm og fiber, samt det faktum, at de mindre datacentre ønsker en bynær placering, og at den tætte placering gør det muligt at genanvende overskudsvarmen fra datacentrene i fjernvarmenettet. Dertil kommer, at en placering i det nuværende erhvervsområde i den østlige del af Varde ikke er foreneligt med driften af datacentrenes køleanlæg, fordi der findes en betonknusningsvirksomhed på stedet. Denne type virksomhed øger støvindholdet i luften, hvilket ikke er hensigtsmæssig for større køleanlæg.

Dette er grundlaget for, at Byrådet i slutningen af 2018 besluttede at erhverve jord øst for Varde By til pladskrævende virksomheder/datacentre.

I forbindelse med en konkret planlægning for området vil Varde Kommune naturligvis foretage de nødvendige analyser i forhold til eventuelle trafikale og infrastruktur-mæssige udfordringer i området. På denne måde sikres det, at planlægningen ikke medfører uhensigtsmæssige trafik-sikkerhedsmæssige løsninger. Desuden vil vejbyggelinjer, adgangsbestemmelser mv. blive overholdt.

### **Afledte justeringer:**

I et kommende lokalplanarbejde vil der skulle være fokus på eventuelle trafikale og infrastruktur-mæssige udfordringer i området.

## **Øvrige**

Beboerne på Roustvej 91, 95, 100 og 102 ønsker at holde fokus på Sdr. plantage som rekreativt område ved at passe på stedet og dets nuværende udtryk.

Beboerne på Roustvej 91, 95, 100 og 102 ønsker bygninger placeret længst muligt væk fra Roustvej grundet den vindbårne støj, som mest kommer fra vest. Derudover ønsker vi at mindske skygger fra eventuelle erhvervsbygninger på vore boliger/grunde.

DIN Forsyning Spildevand oplyser, at de vil aftage spildevandet fra området efter gældende principper og priser jf. Betalingsvedtægten. På samme vis vil DIN Vandforsyning levere vand til området efter gældende principper og priser jf. Regulativ for DIN Vandforsyning A/S og prisblad for vandtilslutningsbidrag. Din Forsyning oplyser, at vandforsyning ind i området skal ske fra Roustvej-siden, og hvis bygninger påtænkes sikret med sprinkling, kan der ikke udføres direkte sprinkleranlæg, med dette skal udføres med reservoir.

## **Vurdering:**

Det vurderes, at den konkrete planlægning for området vil omfatte vurderinger af mulige påvirkninger af de omkringliggende områder og beboelser.

## **Afledte justeringer:**

I et kommende lokalplanarbejde vil der skulle være fokus på påvirkningen af de omkringliggende områder og beboelser.