

Høje-Taastrup  
Kommune

## LOKALPLAN 2.36

Datacenter og rekreativt område i  
Høje Taastrup

Maj 2022

# Indhold

---

Forord .....	3
Redegørelse for lokalplan .....	4
Forhold til anden planlægning.....	13
Tilladelser efter anden lovgivning .....	16
Bestemmelser .....	17
§ 1. Formål .....	17
§ 2. Område og zonestatus .....	17
§ 3. Anvendelse .....	17
§ 4. Udstykning.....	18
§ 5. Vej, sti og parkering .....	18
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	19
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	20
§ 8. Skiltning og belysning.....	22
§ 9. Ubebyggede arealer .....	22
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	24
§ 11. Ophævelse af lokalplaner .....	24
§ 12. Retsvirkninger .....	24

Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 – Matrikelplan

Bilag 3 – Illustrationsplan

Bilag 4 – Illustrationsplan

Bilag 5 – Bygningsopstalter øst

Bilag 6 – Bygningsopstalter vest

Bilag 7 – Landskabsnit park

Bilag 8 – Landskabsnit park

Bilag 9 – Illustration

Bilag 10 - Illustration

Bilag 11 – Illustration

Bilag 12 – Skyggediagram

### Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en vedtægtsdel.

I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.

I vedtægtsdelen fastlægges planområdets afgrænsning og anvendelse samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom herunder byggeriets omfang, udformning og udseende, adgangsforhold, friarealer og beplantning m.v.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 2-8 uger afhængig af planens karakter. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

### Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

# Redegørelse for lokalplan



Luftfoto med oversigt over lokalplanområdet, som er omkranset af en rød stiplede streg.

## Baggrund

Denne lokalplan udarbejdes på baggrund af en anmodning om igangsættelse af en planproces for muliggørelse af et datacenter ved Bohus Boulevard.

Plan- og Miljøudvalget besluttede den 13. april 2021 at igangsætte udarbejdelse af en ny lokalplan samt et eventuelt kommuneplantillæg for et nyt datacenter ved Bohus Boulevard.

Udvalget anmodede administrationen om frem mod et endeligt lokalplanforslag at være særlig opmærksom på bygningshøjder, bygningskroppe, facader, materialer og støjforhold.

I den videre lokalplanproces har ansøger i samarbejde med Høje-Taastrup Kommune udarbejdet et skitseprojekt med fokus på etablering og fremtræden af et større parkanlæg, støjforhold samt fremtræden af dataanlægget, bl.a. højder og materialer.

Skitseprojektet danner udgangspunkt for denne projektspecifikke lokalplan.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er på 136.454 m<sup>2</sup>, ubebygget og en del af tidligere marker kaldet Kragehavemark.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Blekinge Boulevard, mod øst af Behrings Gade, mod syd af Skåne Boulevard og mod øst af Bohus Boulevard.

Arealerne langs Bohus Boulevard og Skåne Boulevard anvendes til fjernvarmeanlæg (Høje Taastrup Fjernvarme), lager-, transport-, terminal- og erhvervsvirksomheder. Langs den sydlige del af Berings Gade ligger boligbebyggelsen Essex Park.

Den østlige del af lokalplanområdet langs Berings Gade er et grønt areal med træer og buske, og gennem dette areal løber en nord-sydgående sti.



*Eksisterende forhold, grønt areal mod Berings Gade*

## **Lokalplanens indhold**

Med lokalplanen opdeles området i 2 delområder.

Delområde 1 anvendes til datacenter med en datahal og tilknyttede tekniske anlæg samt administrations- og lagerfaciliteter.

Delområde 2 anvendes til et grønt rekreativt område med en nord-sydgående cykel- og gangsti.

### **Delområde 1 - datacenter**

Datacentret vil bestå af:

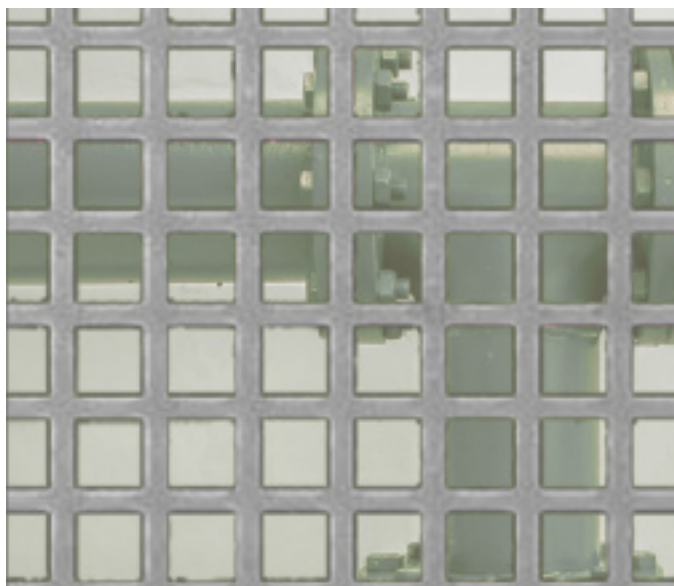
#### **Datahal**

På grund af halbygningens særlige anvendelse er gavle og den øverste del af facaderne beklædt med lukkede stålplader, og facadernes nederste del består af gennemgående ventilationsriste til køling af teknisk udstyr.

Udenfor datahallen opsættes der generatorer langs facaderne med tilhørende transformere og skorstene.

Det tekniske udstyr og udvendige trappeforløb afskærms af lodretstillede lameller, og skorstensrør afskærms af perforerede metalplader. De tekniske installationer og skorstene udføres i en grønlig nuance. Trappetårne skal indgå naturligt i bygningens samlede fremtræden.

Datahallens omkringliggende tekniske anlæg afskærms i varierende højder alt efter funktion og bryder dermed de lange facader op og skaber variation i facaderne både horisontalt og vertikalt. De tekniske installationer og anlæg samt skorstensrør udføres i en grønlig nuance, således at disse vil fremtræde som skulpturelle elementer og "landmarks" og i mindre grad som skorstene til industrianlæg. Da de afskærms af perforerede metalplader, vil de ikke fremstå så massive.



*Eksempel på installation og metalplade*

### **Administrations- og lagerbygning**

Bygningen er fysisk forbundet med datahallen via en mellembbygning og kan opføres i maks. 2 etager. I tilknytning til bygningen etableres en udvendig aflukket gårdhave til ophold for de ansatte.

Administrationsbygningen indrettes til det rette antal ansatte, som er nødvendig for driften af datacentret.

Administrationsdelen forsynes med samme beklædning af lodretstillede stållameller som på datahallen med henblik på solafskærmning og afskærmning af gårdhave.



*Stållameller*

### **Pumpehuse, vandtanke og koblings-/transformerstation**

For at skjule og sikre en integration med den øvrige bebyggelse afskærmes disse tekniske anlæg med en lamelkonstruktion i metal.

Porthuset til vagtpersonale opføres med grå stålplader.

### **Master og antenner**

Datahallen forsynes med lynafledere i en højde op til 2 meter over tagkant.

Omkring transformerstation placeres master til lynafledning i en højde op til 25 m.

Vest for datahallen kan der på terræn opstilles en kommunikations- / telemast på maks. 42 m med tilhørende teknikhus / teknisk anlæg.

### **Hegn**

Delområdet sikres med et 2,4 m højt metalhegn i en sort farve og uden pigtråd samt med volde eller store sten. Voldene vil have en højde på maks. 1,4 m og beplantes med græs, bunddække og / eller lave buske.

### **Regnvandsbassin**

Vest for datahallen anlægges et eller flere regnvandsbassiner med en bund af græsser og urter samt skrånende kanter med grupper af marksten og enkelte træer.

### **Delområde 2 – rekreativt grønt område**

Det østligt beliggende område, delområde 2 skal anvendes til et rekreativt grønt område med en særlig udformning og fremtræden samt til regnvandsbassin(er). Igennem parken etableres et nyt kuperet terræn med små stier og en asfaltbelagt cykel- og gangsti.

Eksisterende beplantning søges i vid udstrækning bevaret, så udsynet til datahalbygningen allerede ved byggeriets færdiggørelse sløres.



Udsnit af det rekreative areal med mur og bygninger i baggrunden

Ny beplantning plantes både på det kuperede terræn og mellem den eksisterende beplantning. Der plantes primært hjemmehørende arter, som allerede vokser på arealet, f.eks. skovæble, hvidtjorn og spidsløn. Ved beplantning skal biodiversitet og bæredygtighed vægtes.

Selve datacentret og parken adskilles af en 7 m høj væg, som ind mod datacentret fungerer som støjskærm og ind mod parken som landskabsvæg.

For at gøre landskabsvæggen mindre fremtrædende skal den inddeles i min. 12 dele, hvor den enkelte del ikke må have en længde over 50 m.

Mod parksiden skal landskabsvæggene, hvis de udføres med beton, fremtræde med et tydeligt relief. Hvis de udføres med træ, skal der være en vertikal inddeling bestående af træbjælker/pæle pr. hver 2-3 m, og imellem bjælkerne udgøres væggen af horisontale brædder. Væggen må kun udføres i beton, hvis der er sikrings- og konstruktionsmæssige forhold, som hindrer en udførelse med træ.

Væghøjden skal ved terrænregulering variere mellem 1,2 m og maks. 5 m målt fra fremtidigt terræn.

Enkelte vægelementer etableres inde i parken og fungerer som f.eks. siddeplinte, skulpturelle elementer og til leg.

Væggene tilplantes af klatreplanter, afskærmes med buskgrupper og fremstår i mindre grad også uden beplantning.

Ved variation i landskabsvæggenes fremtræden, vil disse fremstå som et vartegn og identitetsgivende for parken.

I den nordlige del af parken anlægges et organisk formet regnvandsbassin(er). Den vil oftest fremtræde tør som en græs-dækket lavning, mindre arealer vil være permanent våde og have rekreative elementer som en træbro og trædesten.

### Håndtering af regnvand

Der etableres regnvandsbassin(er) inden for lokalplanens område.



### **Veje, stier og parkering**

I delområde 1 foregår cirkulationen af biler via 7,5 m brede veje. Langs disse etableres gang- og cykelstier. Bil- og cykelparkeringspladser til ansatte etableres mod nord ud til Blekinge Boulevard.

I delområde 2 anlægges en nord-sydgående cykel- og gangsti, og fra Behrings Gade anlægges 3 stier, som også giver adgang til parken. Derudover kan der på græsarealer etableres små grusbelagte stier eller klippes små stier.

Cykelstativer må opsættes i kanten af området langs de omkringliggende veje, og i kanten langs Behrings Gade må der etableres p-pladser.

### **Koblings- og transformatorstation**

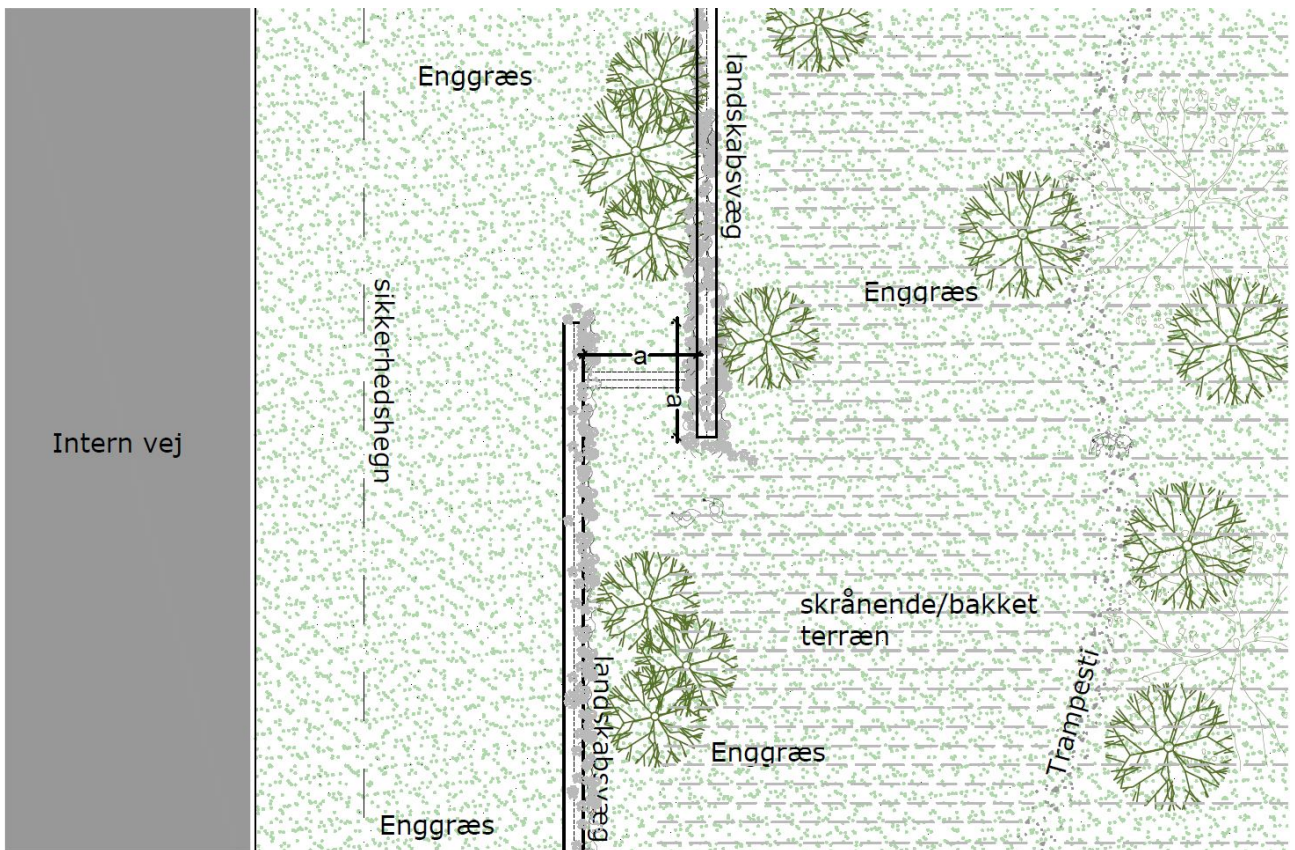
På grund af dataanlæggets store strømbehov anlægges der i delområde 1 en koblings- og transformatorstation.

### **Lynafledning**

Bygningerne forsynes med lynafleder på op til 2 m over tagkant. Derudover vil der omkring transformerstationen placeres op til 25 m høje master til lynafledning.

### **Mobilmast**

Lokalplanen giver mulighed for at opsætte en mobilmast i en højde på op til 42 m med tilhørende teknikhus / tekniske anlæg til telekommunikation.



Detalje med landskabsvægge.



Datacentret set fra øverste etage i Essex Park.

## **Miljøforhold**

### **Miljøvurdering**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal kommunen foretage en miljøscreening af planen for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

Planområdet skal i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse benyttes til kontor- og administrationsformål samt halbyggeri til lagring af data og vandbassin. Anvendelserne er ikke anført i bilag 1 eller 2 til miljøvurderingsloven.

Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Det skal derfor vurderes, om planerne muliggør aktiviteter, der kan få væsentlig indflydelse på miljøet jævnfør lovens § 8, stk. 1, nr. 3.

Kommunen har gennemført en miljøscreening af planen for at vurdere behovet for at udarbejde miljøvurdering af lokalplanen.

Med udgangspunkt i screeningen vurderes det, at der ikke vil være behov for eller krav om en miljøvurdering, jævnfør Miljøvurderingsloven.

Kommunen har vurderet,

- at planen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde,
- at lokalplanområdet er et mindre område i et større byområde, hvor der i forvejen er planlagt med tættere bebyggelse, udbygning af vejforløb og rammebestemmelser til anvendelsen,
- at områdets miljøpåvirkning vil i øvrigt ikke være større end påvirkningen fra anvendelser til godsterminal, energicentral, datacenter samt lager- og transportvirksomheder, som de tilstødende arealer mod syd, vest og nord anvendes til.

### **VVM**

På grund af nødstrømsgeneratorerne skal datacenteret, når der foreligger et endeligt projekt, VVM screenes og der skal udarbejdes miljøgodkendelse. I forbindelse med miljøgodkendelsen vil alle forhold omkring miljø herunder luft, lugt, støj, affald og spildevand blive håndteret og gældende grænseværdier vil blive stillet som krav. Det forventes, at Datacenteret vil kunne overholde alle grænseværdier.

### **International naturbeskyttelse**

#### Natura 2000-områder

Planen skal være i overensstemmelse med de internationale naturbeskyttelsesinteresser. Natura 2000-områder er udpegede naturområder, hvor arter og naturtyper er internationalt beskyttet. Der må ikke ske forringelse eller påvirkning af naturtyper og levesteder inden for et Natura 2000-område.

Grundet projektets karakter og afstanden til nærmeste Natura 2000-område vurderer Høje-Taastrup Kommune, at lokalplanen ikke vil påvirke området.

#### Habitatdirektiv – Bilag IV-arter

Kommunen har en særlig forpligtigelse til at beskytte en række udvalgte dyre- og plantearter, der fremgår af bilag IV i EU's habitatdirektiv. Dette gælder både inden for og uden for Natura 2000-områderne. I Høje-Taastrup Kommune er der kendskab til en stor udbredelse af bilag IV-arter såsom stor vandsalamander, spidsnudet frø og en lang række flagermus.

Der er ikke fundet forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet.

#### **Produktionsvirksomheder**

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov.

Lokalplanområdet udlægges ikke til miljøfølsom anvendelse og ligger ikke i umiddelbar nærhed til en produktionsvirksomhed. Lokalplanen vil derfor ikke medføre skærpede miljøvilkår for produktionserhverv.

#### **Grundvandsbeskyttelse**

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Lokalplanområdet ligger inden for forsyningsområdet til HTK Vand A/S, men er beliggende uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor der anvendes pesticider til erhvervsmæssige formål.

Området er derudover omfattet af Ishøj Solhøj Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, som skal sikre de fremtidige drikkevandsinteresser i området.

I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret arealanvendelse, til en mere forurenede aktivitet jf. bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse".

Den fremtidige arealanvendelse vurderes derfor at være i overensstemmelse med bestemmelserne i "Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande uden for disse".

# Forhold til anden planlægning

---

## Overordnet planlægning

### Fingerplanen 2019

Fingerplan 2019 er et landsdirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen.

### Kommuneplan 2021

Kommuneplanen fastlægger den overordnede anvendelse og udvikling for kommunen som helhed. Lokalplanen må ikke være i strid med kommuneplanen.

### Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende inden for rammeområde 2.E.14 – Erhvervsområde ved Skåne og Bohus Boulevard, Høje Taastrup.

Rammebestemmelsen fastsætter bl.a. områdets anvendelse til kontor- og serviceerhverv, let industri og forskning samt datacenter og hertil knyttede tekniske anlæg såsom regnvandsbassiner og anlæg til fjernkøling mv. Der kan etableres store og regionale virksomheder i området. Der kan desuden være offentlige formål, og der skal etableres et grønt område i områdets østlige del.

Den maksimale bygningshøjde er 20 m. Afkast og tekniske installationer på tag kan overstige denne højde, og de skal så vidt muligt afskærmes visuelt i forhold til omgivelserne. Desuden kan skorstene og lydafledningsmaster have en højde op til 28 m. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 110.

Der kan placeres virksomheder i miljøklasse 1-3 i området.

Lokalplan 2.36 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

### Detailhandel

Lokalplanen giver ikke mulighed for detailhandel.

## Lokalplaner i området

### Lokalplan 2.19 og 2.19.4

Lokalplanens område er omfattet af bestemmelser i lokalplan 2.19 fra 1991 og 2.19.4 fra 2001.

Ved vedtagelse af lokalplan 2.36 ophæves disse lokalplaner for området omfattet af lokalplan 2.36.

## Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

### Arkitekturstrategien

Høje-Taastrup Kommune er i udvikling. Byrådet har sat ambitiøse mål for væksten og lægger stor vægt på udvikling af kommunen som et attraktivt sted at bo, leve og drive virksomhed.

Med arkitekturstrategien sender Byrådet et signal om, at arkitektur og æstetik er vigtig i indsatsen for både at fastholde og skabe attraktive fysiske rammer til gavn for nuværende og kommende borgere og virksomheder.

Kommunen vil anvende arkitekturstrategien i forbindelse med byplanlægning, byggesagsbehandling, i dialogen med borgere og projektudviklere og som retningsgiver for arbejdet med egne byggerier og udviklingen af det fysiske miljø i kommunen.

Strategien indeholder specifikke strategier for en del områder og anvendelser, herunder for erhvervsområder og erhvervsbyggeri, hvor det bl.a. nævnes:

- Udvikling af erhvervsområder og bygninger således at funktion, skala og arkitektur er tilpasset den omgivende bymæssige karakter
- Erhvervsområdernes grønne arealer skal kobles til byens grønne struktur.

Arkitekturstrategien har indgået i udarbejdelsen af projektet, som danner grundlag for lokalplanen og i forbindelse med lokalplanens bestemmelser.

### **Klimaplan**

Høje-Taastrup kommune har i marts 2021 vedtaget Klimaplan 2030, med en langsigtet målsætning om at opnå netto-nul udledning senest i 2050.

Høje-Taastrup Kommune vokser og vækster samtidig med, at der udledes mindre CO<sub>2</sub>. Den udvikling skal fortsætte og forstærkes ved at indarbejde den grønne omstilling i al planlægning af den smarte by samt ved at udnytte ny viden og teknologi.

Frem mod 2030 er målsætningen at reducere CO<sub>2</sub>-udledningen med 50% i forhold til udledningen i 2017, hvilket skal ske ved:

- Effektivt forbrug af energi
- Fossilfri opvarmning senest i 2030
- Flere solceller på bygninger og ved markanlæg
- Gradvis elektrificering af transporten.

### **Bæredygtighedscertificering**

Målet er, at datacentret bæredygtighedscertificeres til guld inden for en velkendt ordning som f.eks. LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) eller DGNB ((Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)).

### **Ladestandere**

Ladestandere skal etableres eller forberedes i henhold til ladestanderbekendtgørelsen.

### **Håndtering af spildevand**

Spildevand skal håndteres ifølge gældende spildevandsplan.

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Høje-Taastrup Kommunes Vandforsyningsplan. Området ligger inden for HTK Vand A/S vandforsyningsområde.

Kølevand til datacentret etableres fra egen boring. Opbevaring af vand til køling og brandsprinkling sker i vandtanke anlagt i delområde 1.

## **Varmeplanlægning**

Lokalplanen er beliggende inden for et område udlagt til fjernvarmeforsyning jf. varmeforsyningsloven.

I Klimaplan 2030, vedtaget af Byrådet i marts 2021 fremgår, at kommunens målsætning er, at varmeforsyningen er fossilfri senest i 2030. For at opnå fossilfri varmeforsyning, skal fjernvarme udbygges og effektiviseres samtidig med, at udnyttelse af overskudsvarme fra virksomheder skal fremmes.

## **Andre planforhold**

### **Servitutter**

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet lyste servitutter. Der er ingen servitutter, som aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 17.

## Tilladelser efter anden lovgivning

---

I forbindelse med tilvejebringelse af lokalplanen, skal der blandt andet tages stilling til bestemmelser og retningslinjer i nedenstående lovgivning og procedure.

### **Affald**

Affald skal håndteres i henhold til Høje-Taastrup Kommunes erhversaffaldsregulativ.

### **Museumsloven**

Kroppedal Museum gennemførte i 2021 en arkæologisk prøvegravning indenfor lokalplanområdet. I den forbindelse blev der påvist jordfaste fortidsminder i tre områder, som derfor skal udgraves inden eventuel byggemodning.

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet i medfør af museumslovens § 27 standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

### **Jordforureningsloven**

Generelt gælder, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til Høje-Taastrup Kommune. Når anvendelsen af et areal indenfor byzonen ændres til følsom anvendelse (bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus) skal det desuden dokumenteres, at overjorden ikke er forurenet.

Hele matrikel 12ch Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup er i dag kortlagt som muligt forurenet efter jordforureningsloven.

Derfor skal der indhentes en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven, inden der foretages bygge- og anlægsarbejde eller sker ændring af arealanvendelsen i det kortlagte område. På den måde kan kommunen sikre, at der ikke er nogen risiko forbundet med at benytte de enkelte delområder.



# Bestemmelser

---

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

## § 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- Områdets anvendelse til datacenter med hertil knyttede tekniske anlæg, lager og administration
- Områdets anvendelse til rekreativt område
- Bebyggelsens og det rekreative områdes beliggenhed og fremtræden
- Stiforbindelse gennem området mellem Skåne Boulevard og Blekinge Boulevard
- Anlæg af regnvandsbassiner

## § 2. Område og zonestatus

### 2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikler: 3b, 3k, 12b, 12c, 12ch, 12cr, 12cs, og 123 Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup,

samt dele af matrikel: 84a Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 1. november 2021 udstykkes fra disse ejendomme.

### 2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder principielt som vist på kortbilag 2.

Delområde 1 vil udgøre ca. 91.450 m<sup>2</sup>.

Delområde 2 vil udgøre ca. 45.000 m<sup>2</sup>.

### 2.3 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

## § 3. Anvendelse

### Delområde 1

Området må kun anvendes til datacenter bestående af halbyggeri med server- og teknikrum, ventilation og andre fornødne tekniske funktioner, administration, lager, pumpehus(e), køleanlæg, koblings- og transformatorstation, master til lynafledning, portbygning og andre anlæg til drift af datacentret samt regnvandsbassin(er).

Såfremt det er teknisk muligt i forhold til områdets anvendelse, må der på terrænen vest for datahallen opsættes en mobil- / antennemast til telekommunikation på maks. 42 m med tilhørende teknikhus og tekniske anlæg.

#### Delområde 2

Området skal anvendes til et rekreativt område med regnvandsbassin(er) og afskærmende landskabsvægge i parkens vestlige del.

### **§ 4. Udstykning**

Der er ikke bestemmelser om udstykning.

### **§ 5. Vej, sti og parkering**

#### **5.1 Veje**

##### Delområde 1, jf. principper på bilag 2

Fra Bohus Boulevard skal der via en intern sikkerhedskontrol med porte og bomme etableres vejadgang for køretøjer. Foran sikkerhedskontrollen skal der etableres et areal til ventende køretøjer samt en vendeplads.

Fra Blekinge Boulevard skal der etableres en sekunder vejadgang til benyttelse i nødstilfælde og redningsindsats samt en sikkerhedskontrol til brug for gående og cyklister.

Interne veje må anlægges som dobbeltrettede og med asfaltbelægning.

##### Delområde 2

Der må ikke anlægges veje indenfor delområdet.

#### **5.2 Stier**

##### Delområde 1

Langs den interne vej øst og nord for halbygningen skal der anlægges en asfalteret gang- og / eller cykelsti med tydelig markering.

##### Delområde 2, jf. principper vist på bilag 3

Igennem delområde 2 skal der anlægges en nord-sydgående sti til gående og cyklister med mulighed for tilkobling til Bredebjergstien beliggende syd for lokalplanområdet. Stien skal belægges med asfalt og have en bredde på 3 m.

Fra Berings Gade skal der anlægges 3 stier med adgang til det rekreative område. Den ene sti skal anlægges overfor den eksisterende øst-vestgående sti nord for Essex Park, skal belægges med asfalt og have en bredde på 3 m.

Der må desuden anlægges smalle grusstier samt klippede græsstier.

#### **5.3 Bilparkering**

##### Delområde 1

Parkeringsplads til personbiler skal anlægges nord for bebyggelsen ved administrationsbygningen.

Til administration skal der minimum anlægges 1 p-plads / 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, hvoraf min. 5 p-pladser skal være indrettet som

handicappladser. Min 2 handicappladser skal være dimensioneret til handicapkassebil.

Til datahallen skal der minimum anlægges 1 p-plads / 350 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Holdepladser til lastbiler og lastbiler med sættevogn skal anlægges ved varemottagelsesområdet. Holdepladser til midlertidig parkering kan placeres nær teknisk udstyr.

#### Delområde 2

Langs Berings Gade kan der anlægges p-pladser indenfor en afstand på maks. 5 m fra lokalplanområdets afgrænsning til Berings Gade. Pladserne må ikke hindre adgang til stierne som fastsat i § 5.2.

Herudover må der ikke anlægges bilparkeringspladser.

### **5.4 Cykelparkering**

#### Delområde 1

Der skal etableres cykelparkering ved administrations- / lagerbygningen. Cykelparkeringen må etableres i cykelskur.

Der skal til administrationsbygningen anlægges minimum 1 plads / 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

#### Delområde 2

Der må i kanten af området ud til vej etableres cykelstativer på terræn i 1 niveau. Cykelstativerne må ikke overdækkes.

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

### **Delområde 1**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80 %.

Bebyggelse må kun placeres efter principper vist på bilag 3 og 4, og som angivet i det følgende.

Bygningshøjder måles fra kote 29,50.

Datahallen må opføres med en længde på maks. 350 m, en bredde på maks. 100 m og en højde på maks. 11 m.

Administrations- og lagerbygning - I tilknytning til dataanlæggets nordfacade må der opføres en tilhørende administrations- og lagerbygning i en højde på maks. 9 m.

### Skorstene

Der må opføres i alt 9 skorstenstårne.

8 skorstenstårne skal placeres langs halbygningen. Det enkelte tårn skal forsyne 2 nødgenerators, og tårnets højde må ikke overstige 25 m. Ved administrationsbygningen må der opføres ét skorstenstårn i en lavere højde.

Nødgeneratorer med transformere skal placeres parvis langs datahallens øst- og vestside. Et anlæg må dog placeres ved administrations- og lagerbygningen.

Højden på generatorenheder må ikke overstige 7 m og luftindtag må ikke overstige 8 m.

#### Vandtanke og pumpehus

Vandtanke og pumpehus skal placeres vest for halbygningen. Højden må ikke overstige 7 m.

Koblings- / transformatorstation må ikke have en højde over 7 m. Dog kan få mindre dele ved tekniske behov have en højde over 7 m.

Portbygning med sikkerhedsport og bomme skal placeres i forbindelse med hovedindkørsel.

Bygningens højde må ikke overstige 4 m, og arealet må ikke overstige 60 m<sup>2</sup>.

#### Master og antenner

Datahallen må pr. 10 m forsynes med lynafleder i en højde på ca. 2 m over tagkant.

Omkring transformerstationen må der placeres op til 6 gittermaster til lynafledning i en maks. højde på 25 m.

Vest for halbygningen må der placeres en tele- /mobilmast i en maks. højde på 42 m med tilhørende teknikhus / teknisk anlæg.

## **Delområde 2**

### Bygninger

Der må kun placeres mindre legehuse, legeredskaber eller mindre overdækninger til rekreative formål samt landskabsvægge.

### Hegn

Der må kun foretages hegning omkring delområde 1. Hegnet skal udføres som et mørkt metalhegn uden gittertråd. Højden må ikke overstige 2,4 m i forhold til fremtidigt terræn.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Delområde 1**

#### **7.1 Facader**

Halbygningen og administrationsbygningen skal opføres med en stålkonstruktion på betonfundamenter. Den primære klimaskærm skal udføres i metalliskgrå stålplader, jf. bilag 5, 6 og 7.

Tekniske anlæg placeret uden for datahalbygningen og udvendige trappeforløb skal afskærmes af en skærmvæg bestående af lodrette lameller i metal, jf. bilag 5.

Vandtanke, pumpehus og kobling- transformatorstation skal afskærmes / omsluttet med lodrette lameller eller perforerede plader i metalliskgrå stålplader, jf. bilag 6.

Skorstensrør og generatorer skal udføres i en grønlig nuance og den øverste del af luftindtag / - udtag samt skorstensrørene skal afskærmes af perforerede metalplader, jf. bilag 5 og 6.

Administrationsbygningen skal udføres med vinduespartier i fuld rumhøjde. Dele af facaden ved store vinduespartier skal have en udvendig solafskærmning af lodrette metallameller som øvrig afskærmning. Lamelskærmen kan videreføres som afskærmning af gårdhaven, jf. bilag 10.

Porthuset skal udføres med en base i lyse metalliskgrå stålplader og et vinduesbånd.

## **7.2 Tage**

Tage på bygninger skal udføres med svag hældning og en høj sternkant, således at tagene udefra fremstår helt flade.

Cykelskur må udføres med skrånende tag.

## **7.3 Tekniske installationer**

Tekniske anlæg skal placeres og udformes efter § 6 og § 7.1.

Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal indpasses arkitektonisk i byggeriet og må ikke medføre blændingsgener.

## **7.4 Landskabsvæg**

Datacentret og parken skal afskilles af en landskabsvæg, som ind mod datacentret skal fungere som støjskærm, jf. bilag 4, 6, 7, 8 og 11.

Landskabsvæggen skal inddeles i min. 12 forskudte dele, hvor den enkelte del ikke må have en længde over 50 m. Delene skal mod delområde 2 tilplantes med klatreplanter og buskgrupper. Enkelte vægdele kan fremstå uden beplantning.

Landskabsvæggen skal udføres i træ med en vertikal inddeling af træbjælker/pæle pr. hver 2-3 m, og imellem bjælkerne udgøres væggen af horisontale brædder. Såfremt dette ikke er teknisk muligt i forhold til sikring, støjhindring og lign. kan væggen opføres i beton med tydelig reliefstruktur.

Landskabsvæggen skal ved terrænregulering fremtræde med en varierende højde mellem 1,2 m og maks. 5 m målt fra fremtidigt terræn. Højden skal ændres minimum 0,5 m for hvert forskudt murelement.

Enkelte vægdele skal etableres inde i parken og skal fungere som siddeplinte, skulpturelle elementer og til leg.

Ud mod det rekreative areal - delområde 2 skal landskabsvæggen fremstå i varierende højder mellem 1,2 m og maks. 5 m i forhold til fremtidigt terræn, jf. § 9.3.

## **§ 8. Skiltning og belysning**

### **8.1 Skiltning**

Skilte med løbende og blinkende effekter er ikke tilladt.

#### Delområde 1

Der må kun opsættes mindre henvisningsskilte på bygninger og på terræn.

#### Delområde 2

Der må kun opsættes orienteringsskilte ved hovedstiens adgang til delområdet.

### **8.2 Belysning**

#### Delområde 1

Udendørsarealer må belyses med nedadrettede armaturer på bygninger samt ved vej- og teknikområder af master med en maks. lyspunktshøjde på 8 m.

Parkeringsarealer må belyses af mastebelysning med en maks. lyspunktshøjde på 4 m.

#### Delområde 2

Kun den nord-sydgående sti må belyses. Stibelysning må kun udføres som nedadrettet pullertbelysning.

## **§ 9. Ubebyggede arealer**

#### Delområde 1, jf. bilag 3 og 4

Ved administrationsbygningen skal der etableres et fælles opholdsareal.

I forbindelse med parkeringspladserne og omkring administrationsbygningen skal der plantes træer, og eksisterende træer i områdets sydlige del skal, så vidt det er muligt, bevares.

Øvrige arealer som ikke anvendes til parkering, veje og stier skal fremstå grønne med enggræs.

Befæstede arealer under og omkring teknisk udstyr må udføres i kostet beton.

Vest for bebyggelsen skal der anlægges regnvandsbassin(er) med en bund af græsser og urter samt skrånende kanter med grupper af marksten og enkelte træer.

#### Delområde 2, jf. bilag 3, 4, 7, 8, 10 og 11

Det rekreative område skal fremstå græsklædt. I områdets sydøstlige del skal der etableres arealer med klippet græs til ophold og enggræs på øvrige arealer. Eksisterende beplantning skal i vid udstrækning bevares.

Igennem parken skal der anlægges et nyt kuperet terræn, jf. § 9.5.

Der skal på både på det kuperede terræn og mellem den eksisterende beplantning plantes hjemmehørende arter, f.eks. skovæble, hvidtjørn og spidsløn samt øvrige planter, der fremmer biodiversitet.

Der skal i den nordlige del af parken anlægges et eller flere organisk formede regnvandsbassiner med græsdækkede lavninger. Mindre arealer af bassinet skal være permanent våde og have rekreative elementer som f.eks. en træbro eller trædesten.

### **9.1 Befæstelsesgrad**

Befæstelsesgraden må for lokalplanområdet samlede areal ikke overstige 0,8.

Cykel- og gangstien gennem delområde 2 skal asfalteres. Ingen øvrige arealer i delområde 2 må befæstes med fast belægning.

### **9.2 Støjafskærmning**

Udvendig støjafskærmning skal foretages ved lamelafskærmning af generatorer samt en nord – sydgående opdelt væg, jf. § 6.

### **9.3 Terræn**

#### Delområde 1

Der må foretages terrænregulering på +/- 1,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Langs ydergrænsen af delområde 1 må der etableres påkørselssikring i form af store sten eller mindre volde i en højde på ca. 1,4 m. Voldene skal beplantes med græs og bunddække og / eller mindre buske, såfremt det er sikringsmæssigt muligt.

#### Delområde 2

Terrænregulering skal sikre et kuperet terræn med hævede arealer og små bakker.

Det kuperede terræn skal i delområdets vestlige del op mod murelementer sikre, at murkronen ligger mellem 1,2 m og maks. 5 m i forhold til fremtidigt terræn.

Skrå hældninger skal variere fra 1:3 til 1:50. Denne spændvidde skal findes inden for hvert bakkeforløb og må kun forløbe over maks. 5 m.

Hvert bakkeforløb og bakkedrag skal som minimum have ét punkt, der er hævet til en højde svarende til 1,2 m under overkant på landskabsvæk / -mur.

Terrænregulering udover dette forudsætter godkendelse af Høje-Taastrup Kommune.

## **§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

### **10.1 Forsyning**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloak, vand og elforsyning.

### **10.2 Parkering**

Ny administrationsbygning må ikke tages i brug, før fælles parkeringsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 5.3 og § 5.4.

### **10.3 Rekreativt område**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det rekreative område (delområde 2) er anlagt, herunder en nord-sydgående gang- og cykelsti, terrænregulering og opsætning af landskabsvægge.

Dog må beplantning etableres med hensyntagen til sæson for udplantning.

### **10.4 Afskærmning**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før afskærmende støjvægge, jf. § 8.4 er etableret.

### **10.5 Støj**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

### **10.6 Regnvandsbassiner**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før regnvandsbassiner er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.

## **§ 11. Ophævelse af lokalplaner**

### **11.1**

Lokalplan 2.19 vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 23. april 1991 og lokalplan 2.19.4 vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 23. oktober 2001 ophæves for så vidt angår området omfattet af nærværende lokalplan 2.36.

## **§ 12. Retsvirkninger**

**1.** Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

**2.** Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.



Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

**3.** I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

**4.** I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

### **Vedtagelsepåtegning**

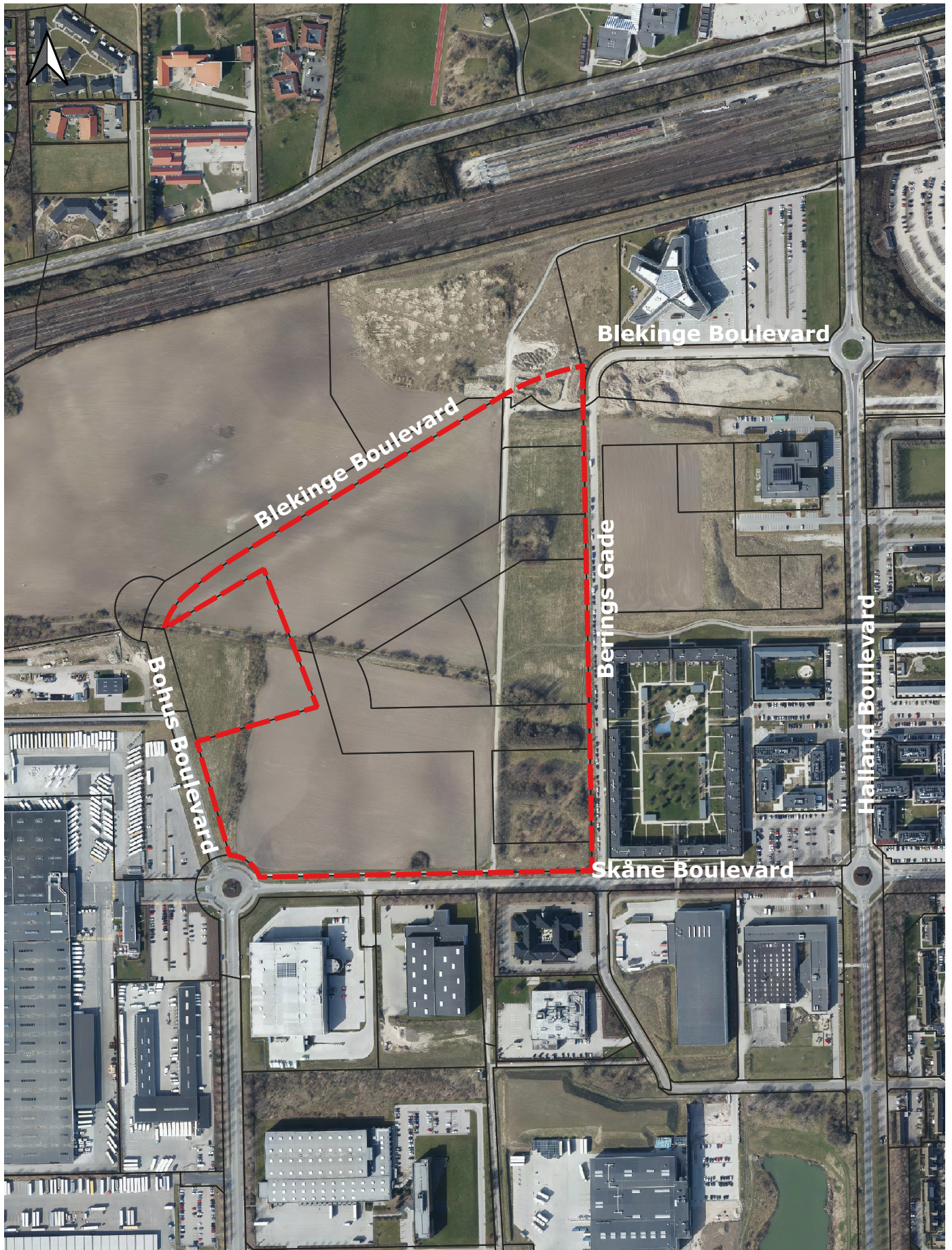
Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 17. maj 2022.

Michael Ziegler  
borgmester

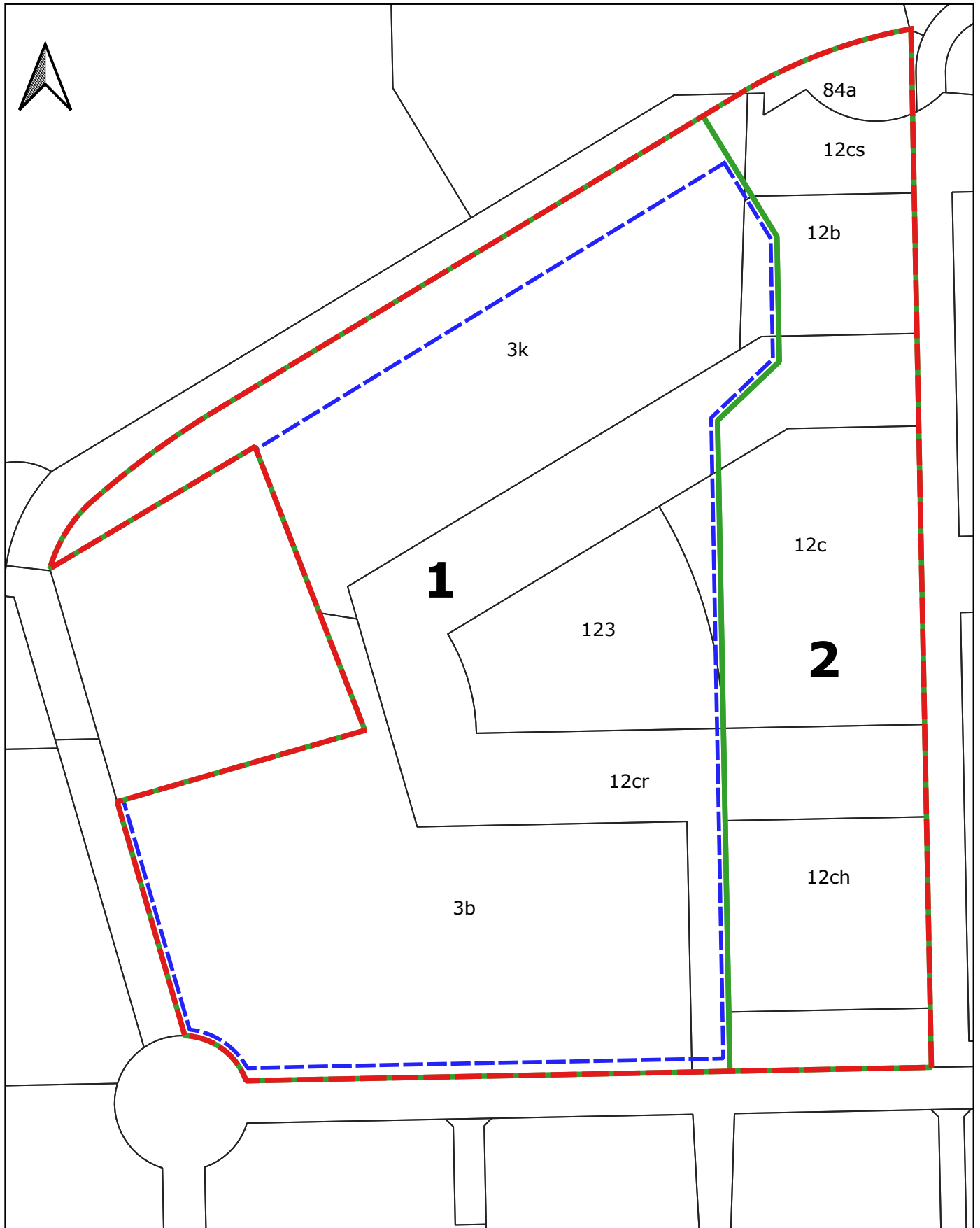
/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør

# Bilag 1 - Eksisterende forhold



# Bilag 2 - Matrikelplan

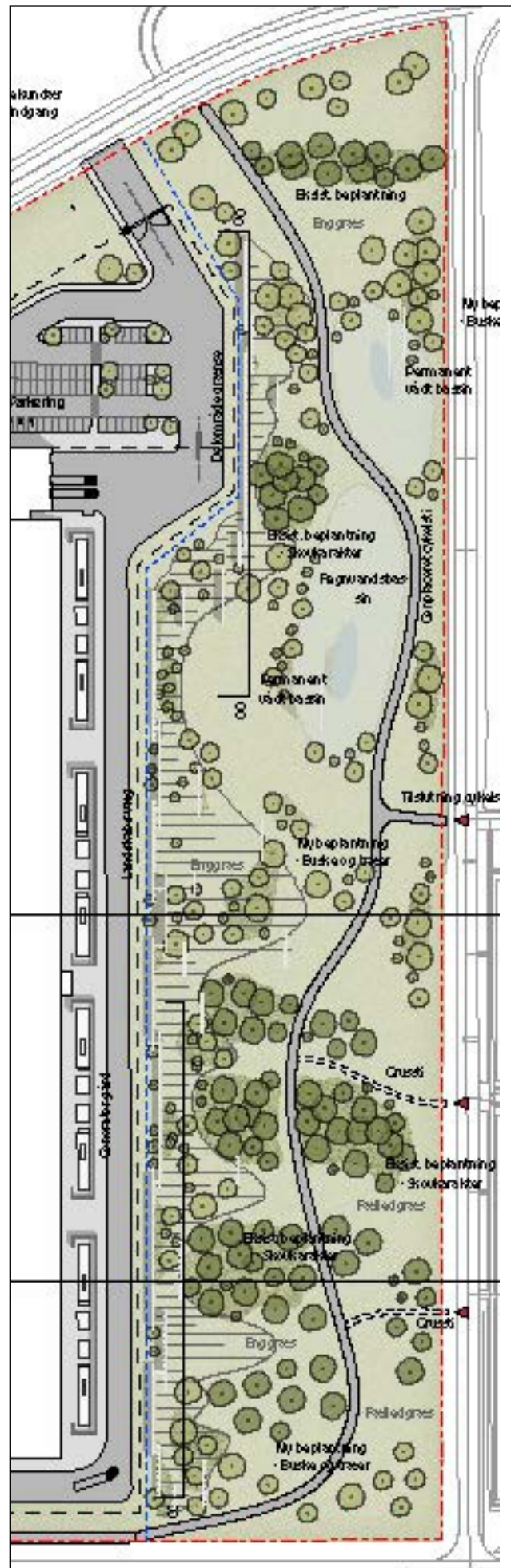


 Lokalplangrænse  Delområde  Byggelinie

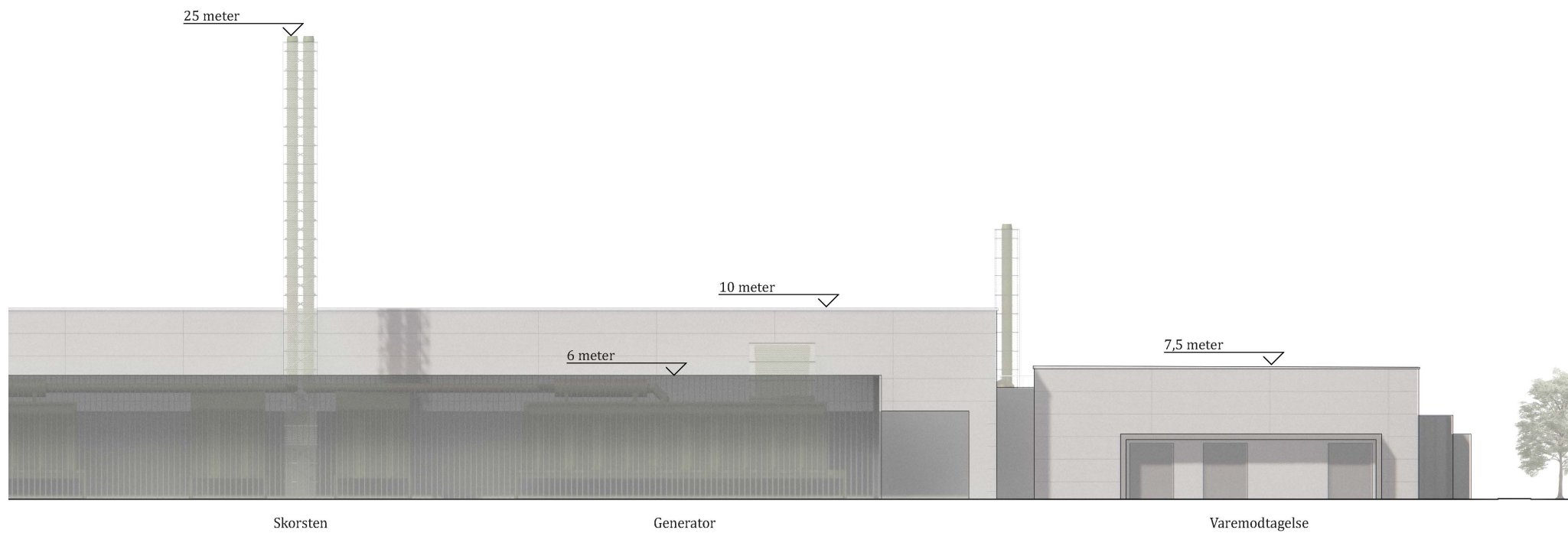
# Bilag 3 - Illustrationsplan



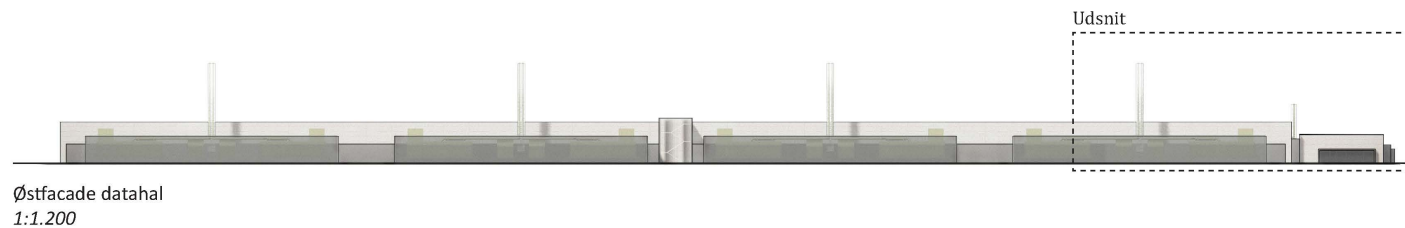
# Bilag 4 - Illustrationsplan



# Bilag 5 - Bygningsopstalter øst, administration og datahal



Udsnit østfacade lager og datahal  
1:200

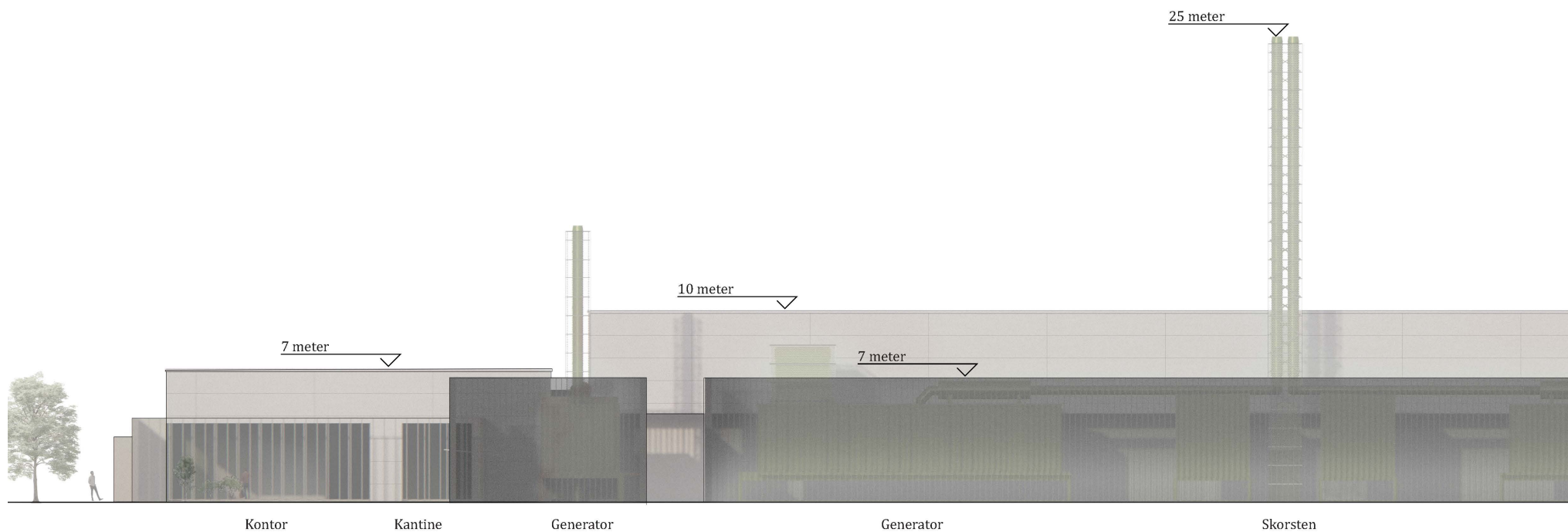


Østfacade datahal  
1:1.200



Nordfacade datahal 1:1.200

# Bilag 6 - Bygningsopstalter vest, pumpehus og tanke



Udsnit vestfacade administration og datahal  
1:200

Udsnit



Vestfacade pumpehuse og tanke  
1:1.200



Sydfacade datahal 1:1.200

# Bilag 7 - Landskabssnit park

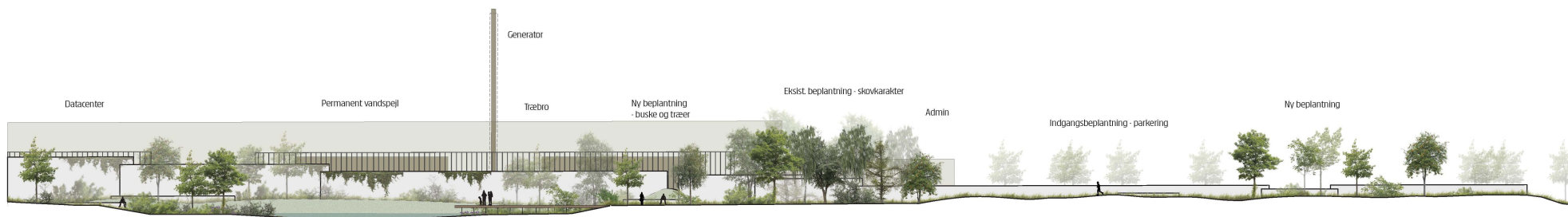




# Bilag 8 - Landskabssnit park



OPSTALT CC

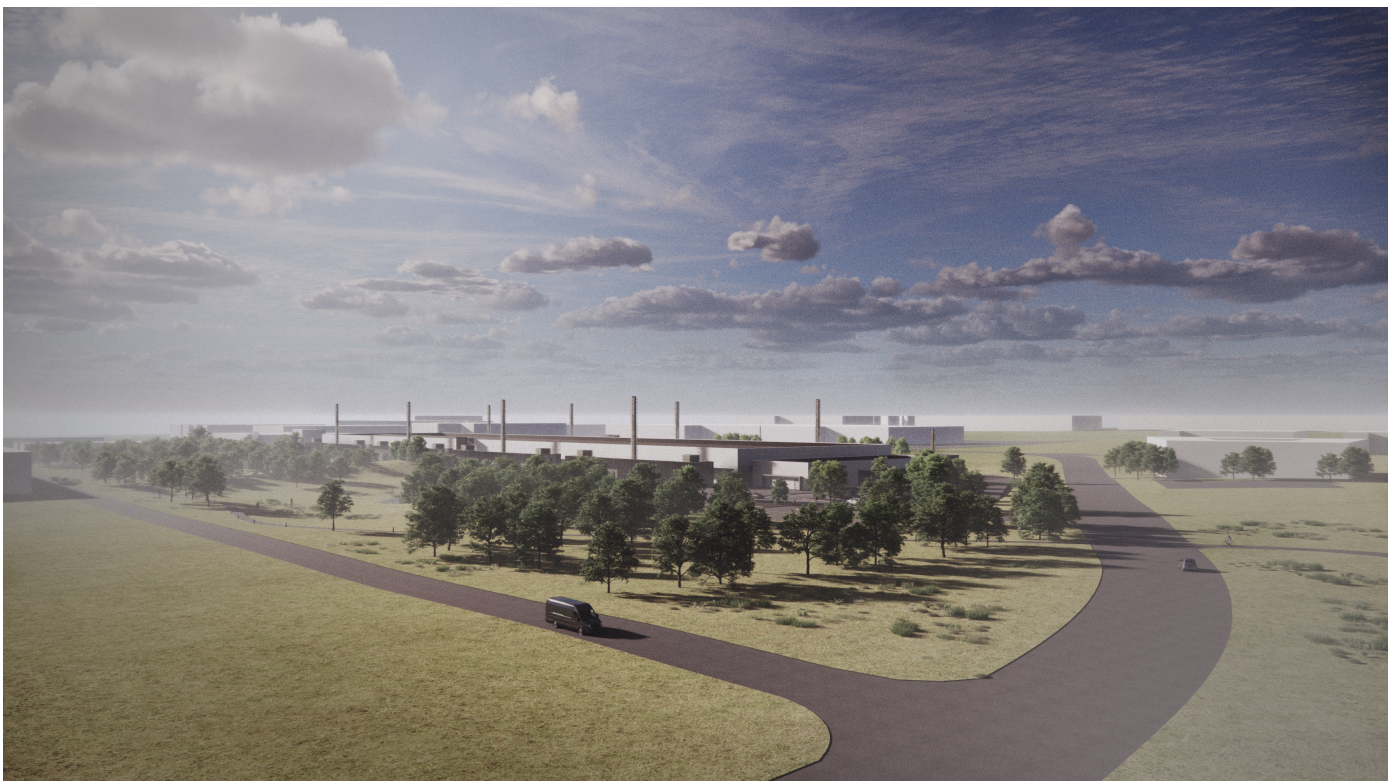


OPSTALT DD

## Bilag 9 - Datacentret set fra øverste etage i Essex Park og Dansk Handicaporganisationer



Datacentret set fra øverste etage i Essex Park



Datacentret set fra øverste etage i Dansk Handicaporganisationer

## Bilag 10 - Datacentrets administrationsbygning set fra nordvest Parken set fra syd langs cykelstien

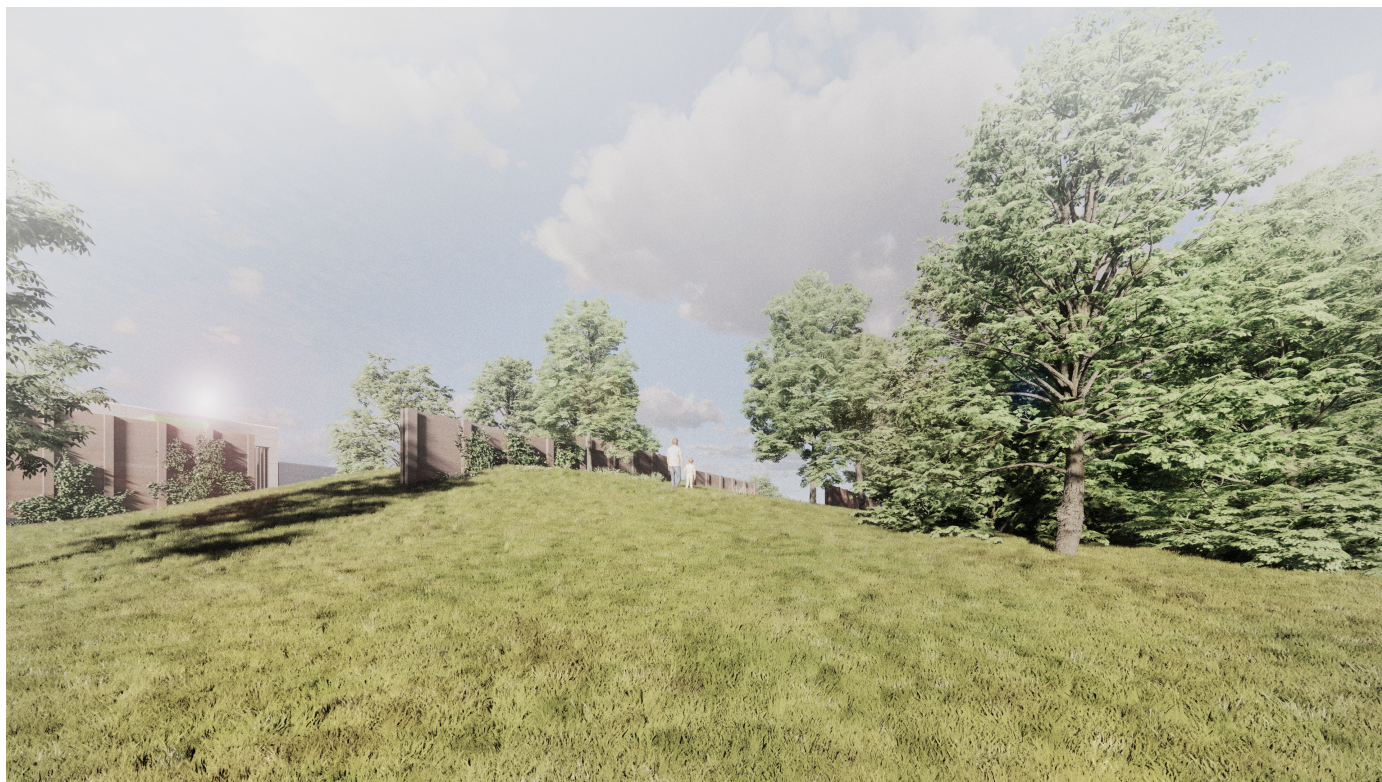


Datacentrets administrationsbygning set fra nordvest



Parken set fra syd langs cykelstien

## Bilag 11 - Parken og landskabsvæggen set fra nord mod regnvandsbassinet

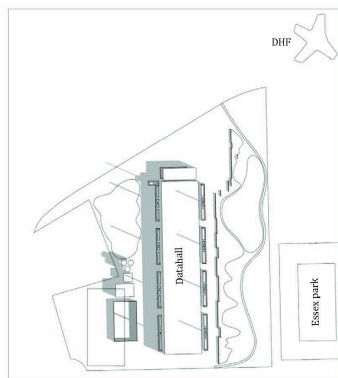


Elementer af landskabsvæggen i parken

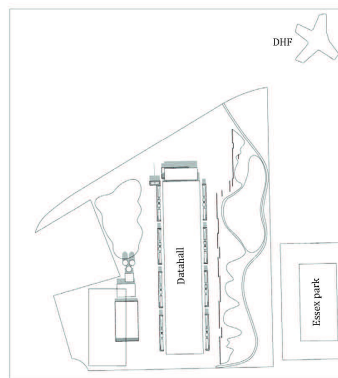


Elementer af landskabsvæggen i parken

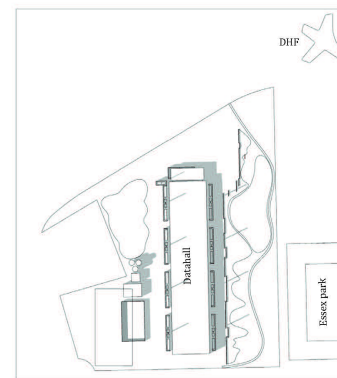
# Bilag 12 - Skyggediagram



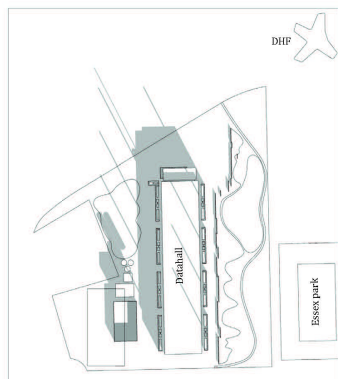
Jævdøgn - kl. 8



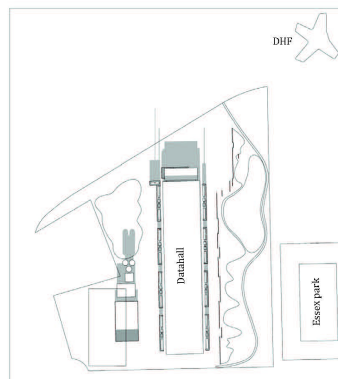
Jævdøgn - kl. 12



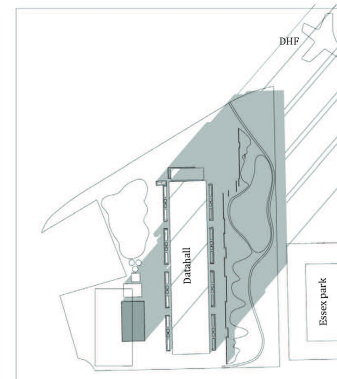
Jævdøgn - kl. 16



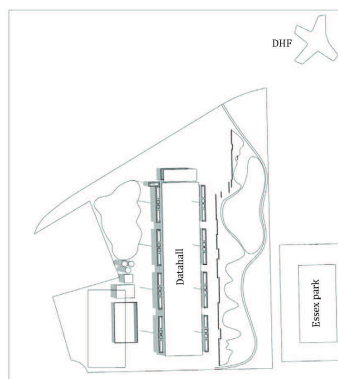
Vintersolhverv - kl. 10



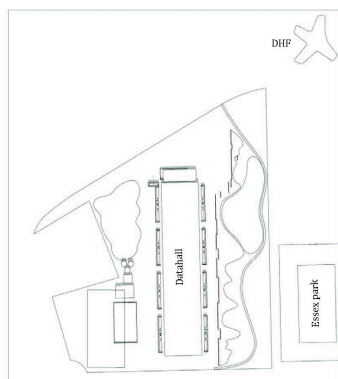
Vintersolhverv - kl. 12



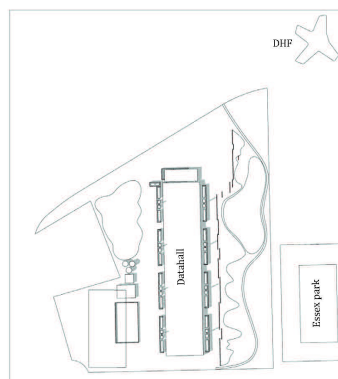
Vintersolhverv - kl. 15



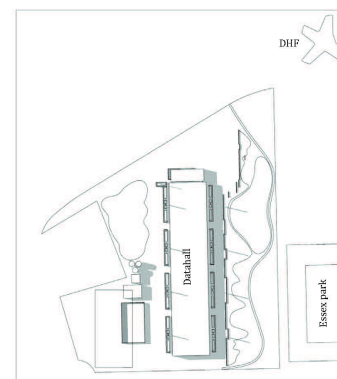
Sommersolhverv - kl. 8



Sommersolhverv - kl. 12



Sommersolhverv - kl. 15



Sommersolhverv - kl. 18