

Høje Taastrup
Station

Jernbanen

Blekinge Boulevard

Hallen Boulevard

Bohus Boulevard

Skåne Boulevard



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 2.35

Datacentre i Høje Taastrup

Marts 2019

INDHOLD

Lokalplan 2.35

REDEGØRELSE	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund med lokalplanen.....	3
Lokalplanens formål og indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold.....	6
Forhold til anden planlægning og lovgivning	6
Miljøforhold	9
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	11
§ 1. Lokalplanens formål	11
§ 2. Områdets afgrænsning	11
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus.....	11
§ 4. udstykning	
§ 5. Områdets anvendelse	11
§ 6. Veje, stier og parkering.....	12
§ 7. Bebyggelses omfang og placering.....	13
§ 8. Bebyggelsens udseende	14
§ 9. Ubebyggede arealer og hegning	15
§ 10. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	17
§ 11. Forudsætninger.....	18
Lokalplanens retsvirkninger	
Vedtagelsespåtegning	18

BILAG

- Bilag 1: Lokalplanens afgrænsning, eksisterende forhold
- Bilag 2: Matrikelplan, delområder
- Bilag 3: Illustrationsplan
- Bilag 4: Diagrammer
- Bilag 5: Snit i vold
- Bilag 6A: Facadeprincip, halbygninger
- Bilag 6B: Facadeprincip, halbygninger
- Bilag 7A: Facadeprincip, kontorbygning
- Bilag 7B: Facadeprincip, kontorbygning

REDEGØRELSE

Indledning

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 4-8 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 udstykes, 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.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.35 omfatter et område i Høje Taastrup umiddelbart syd for jernbanen, øst for godsbanesporet, sydvest for Høje Taastrup Station, vest for Halland Boulevard og Berings Gade samt nordvest for Skåne Boulevard.

Lokalplanens område er på ca. 100.000 m², jf. bilag 1.



Baggrund med lokalplanen

Denne lokalplan udarbejdes på baggrund af en ansøgning om etablering af et datacenter; en samlet enhed bestående af en kontorbygning med administrative funktioner

og møde- og undervisningsfaciliteter kaldet Campus samt bebyggelse til dataservere og teknisk udstyr.

Bebyggelse til teknisk udstyr / drift af dataservere med tilhørende afskærmede gårdanlæg til generatoranlæg og containere til udstyr skal opdeles i flere mindre bygningsanlæg, blokke.

På baggrund af meget store sikringskrav mod indtrængning skal hele området indhegnes. Mod syd og øst af et sikringshegn og mod nord og vest af en jordvold eventuelt med indvendig hegning. Desuden skal gårdrummene ved de enkelte blokke indhegnes.



Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen opdeler lokalplanområdet i delområderne A, B og C.

Delområde A, som ligger langs baneterræn mod nord og vest, skal anvendes til jordvold, som både afskærmer området mod baneterrænet og sikrer området mod indtrængning. Øverst på jordvolden må der opsættes et trådhegn, som kan hindre eventuelle faldulykker. Der kan på terræn inden for volden etableres yderligere sikring mod indtrængning.

Delområde B med et areal på ca. 80.900 m² er det største af de tre delområder. Området skal anvendes til et samlet datacenter bestående af en kontorbygning, Campus til administrative-, service- og kursusfunktioner samt til halbyggerier med servere, køleanlæg og tilhørende afskærmede gårdanlæg og en større transformerstation(er).

Der må placeres en mindre portbygning i området og en telemast i en højde på maks. 36 m med tilhørende teknisk hus / teknisk anlæg.

Delområde C skal anvendes til grønt område og vandre-servoir, kølesø(er) og / eller regnvandsbassin(er) og mulighed for placering af en portbygning.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser om bebyggelses omfang, placering og arkitektur samt om de ubebyggede arealer.

Bestemmelserne vil sikre, at de enkelte halbyggerier får en anden arkitektonisk fremtræden end ved traditionelt halbyggeri. Ligeledes sikres det, at kontorbygningen – Campus fremtræder nutidig og med en "åben" facade. Med det valgte design opnås en sammenhæng mellem de enkelte bygninger.



Administrationsbygningen-Campus og kølesøen set fra nord

Placeringen af vandbassinet, som får en landskabelig udformning, mod syd ud til vej og op til Campus giver en arkitektonisk og landskabelig sammenhæng.



Administrationsbygningen-Campus og kølesøen set fra sydvest

Områdets historie og eksisterende forhold

Lokalplanens område er en del af tidligere marker, landbrugsjord kaldet Kragehavemark, og umiddelbart syd og vest for området lå gårde, bl.a. Ny Kragehavegaard.

Fra 1960'erne kom ideer om et aflastningscenter for København ved Høje Taastrup, hvilket også fremgik af Regionplan 1973.

En ny banegård øst for lokalplanens område til aflastning af Københavns Hovedbanegård blev indviet i 1986.

I 1978 delte et vinderforslag i en arkitektkonkurrence området syd for jernbanen op i 4 etaper, hvor området for nærværende lokalplan ligger i 3. etape for tunge erhverv.

Området har i en lang årrække været lokalplanlagt, og lokalplan 2.19 fra 1991 udlægger området til store cityorienterede erhvervsfunktioner.

Lokalplanens område såvel som arealer umiddelbart øst og sydøst herfor er ved udarbejdelse af denne lokalplan ubebyggede og afgrænses mod nord af jernbanespor og -terræn. Umiddelbart op til den sydvestlige del af området ligger Høje Taastrup Fjernvarmes areal med mulighed for opførelse af energicentral og fjernkøleanlæg, og vest for området løber jernbanespor til godstog. Øvrige arealer mod syd og vest anvendes til lager-, transport- og terminalvirksomheder.

I en afstand på henholdsvis ca. 105 m og ca. 130 m fra lokalplanområdets nordlige afgrænsning og nord for baneareal ligger institutioner og en skole. Ca. 150 m nordvest fra lokalplanområdet ligger den sydligste del af boligområdet Kraghave Vest.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2019

Med vedtagelse af Fingerplan 2019 har kommunen fået mulighed for at udvide det stationsnære kerneområde til 1200 meters maksimal gangafstand i forhold til det regionale knudepunkt Høje Taastrup station.

Kommuneplan 2014

Vedtagelse af Tillæg nr. 40 til Kommuneplan 2014 om udvidelse af det stationsnære kerneområde i Høje Taastrup sydvest for stationen er i overensstemmelse med de nye muligheder i Fingerplan 2019.

Det betyder, at der kan bygges højere og tættere i disse områder* og at der kan placeres store og regionalt orienterede enheder, med en stor intensitet af ansatte eller besøgende. Den maksimale bebyggelsesprocent hæves fra 50 – 80 % til 110 %.

*Lokalplanens område opdeles i tre delområder, hvor to delområde (A og C) dog ikke må bebygges – med undtagelse af mulighed for en lille portnerbygning i delområde C.

Kommuneplantillægget indeholder også ændringer af flere rammebestemmelser, herunder for rammeområde 2312,

Dvs. at al bebyggelse samt parkering skal placeres indenfor det tredje delområde B. Ud over egentlig bebyggelse vil en væsentlig del af arealet skulle anvendes til afskærmede og låste gårdanlæg med generatoranlæg og containere til udstyr. Dette areal kan således ikke benyttes til andre formål, som f.eks. ophold og fremtræder tæt.

som nærværende lokalplan ligger indenfor. Med rammebestemmelsen fastsættes det bl.a., at området skal anvendes til kontor- og serviceerhverv, cityorienterede funktioner, samt Campus med tilhørende datacentre og at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 110 %. Der kan etableres regnvandsreservoir/sø til brug for køling af datacentre.

Nærværende lokalplan 2.35 er i overensstemmelse med rammebestemmelsen.

Lokalplan

Lokalplanens område er ved udarbejdelse af dette lokalplanforslag omfattet af bestemmelser i lokalplan 2.19 fra 1991 og 2.19.4 fra 2001.

Disse lokalplaner ophæves ved vedtagelse af lokalplan 2.35 for området omfattet af denne lokalplan.

Zoneforhold

Lokalplanens område ligger i byzone.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor der er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning jf. varmforsyningsloven.

Ved beslutning i april 2019 om udarbejdelse af tillæg til Kommuneplan 2014 og udarbejdelse af lokalplanforslag for et datacenter med Campus blev det besluttet, at der tinglyses en privatretslig deklARATION, der sikrer, at overskudsvarmen (fra datacenter) afsættes til den offentlige varmforsyning, inden der vedtages en egentlig lokalplan.

Vandforsyning

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Spildevand og regnvand

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan. Der kan muligvis etableres brønd efter nærmere vurdering.

Fællesanlæg

Tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller uden for det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Strategisk Energi- og Klimaplan

I maj 2015 vedtog Byrådet Strategisk Klima- og Energiplan 2020, som udstikker mål og retningslinjer for de kommende års indsatser på energi-, klima- og transportområdet i Høje-Taastrup Kommune. Ifølge denne bør byudviklingsprojekter indeholde smart city-elementer, f.eks. løsninger inden for energiforsyning, vand og spildevand, transport mv.

Grundvandsforhold

Der vil blive etableret et overjordisk oplag af dieselolie til brug for nødstrømsgeneratorer til anlægget. Oplaget vil blive etableret i tanke med dobbelte vægge eller tanke med opsamlingskar i tilfælde af uheld.

Overskudsvarme fra datacentrets drift afsættes til Høje Taastrup Fjernvarme, som har etableret et fjernkøleanlæg på ejendommen ved siden af rammeområde 2312. Overskudsvarmen udveksles via nedgravede rør, med en glykolblanding.

Både dieseloplag i tanke over jord og glykolblanding i nedgravede rør skal vurderes i forhold til, om de udgør en væsentlig risiko for grundvandsforurening.

Høje-Taastrup kommune har i 2014 udarbejdet en samlet grundvandsredegørelse, som omfatter hele kommunens OSD og indvindingsoplande.

Ved udarbejdelse af et lokalplanforslag, hvor der skal ske ny-udlæg eller en ændret arealanvendelse, som vurderes at kunne indebære en væsentlig fare for forurening af grundvandet, skal der udarbejdes en supplerende grundvandsredegørelse for det pågældende område. Dette fremgår af bestemmelserne i Bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016 og dertilhørende Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse.

Dieseloplag i tanke over terræn er ikke listet i bekendtgørelsens Bilag 1 som anlæg, der udgør en væsentlig risiko. Kommunen vurderer derfor, at grundvandsforhold og drikkevandsinteresser, i forbindelse med tankoplag af dieselolie, kan sikres via lovgivningens øvrige regler om tankoplag (Benzintankbekendtgørelsen), Miljøbeskyttelsesloven m.fl.

Nedgravede rør til fjernkøling indeholdende glykol er tilladt at anvende som frostsikringsmiddel på tilsvarende vis som for jordvarmeanlæg jf. Jordvarmebekendtgørelsen § 15, når der ligger en udtømmende deklARATION af indholdet af antikorrosionsmidler og andre tilsætningsstoffer. Der skal redegøres for ovenstående forhold ved den fremtidige byggesagsbehandling.

Hele Høje-Taastrup Kommune er udlagt som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Der er ikke udlagt BNBO (Boringsnære beskyttelsesområder) for almene vandforsyninger, hverken indenfor lokalplanens område, eller i hele den sydlige del af Høje Taastrup By. Nærmeste almene vandforsyning er beliggende mere en 500 meter nordvest og opstrøms for området.

Området er i øvrigt velbeskyttet af mere end 10 meter ler, og er hverken udlagt til IO- eller NFI-område.

Affaldsplan

Høje-Taastrup kommune har vedtaget Affaldsplan 2014-2024 i oktober 2014. Affaldsplanen beskriver rammerne for kommunens planlægning af håndtering af affald for perioden 2014-2024, men med særlig fokus på de første 6 år.

Udbygningsaftale

Grundejerne har ønsket at indgå en udbygningsaftale efter planlovens § 21 b mellem Høje-Taastrup Kommune og grundejerne. Aftalen forpligter grundejerne til på nærmere aftalte vilkår at anlægge og finansiere vejinfrastruktur i forbindelse med etableringen af datacentret.

Miljøforhold

Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage vurdering af planer omfattet af lovens § 8. (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 8, stk. 2, nr. 1.

Miljøvurdering af planer og programmer

Planområdet skal i overensstemmelse med kommuneplannens rammebestemmelse benyttes til kontor- og administrationsformål samt halbyggeri til datalagring 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 samt lager- og transportvirksomheder, som de tilstødende arealer mod syd og mod vest anvendes til.

Fortidsminder

Der er i starten af 2019 udført en arkæologisk undersøgelse af arealet.

Skulle der dog findes fortidsminder under et anlægsarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppe-dal.

Vandreservoir, kølesø og regnvandsbassin

Indenfor lokalplanens område skal der anlægges et vandbassin, et vandreservoir, til f.eks. kølesø(er) og regnvandsbassin(er).

Dette vandbassin skal udformes som en landskabelig sø og med en kantning, der begrænser antallet af ynglende fugle.

Jordforurening

Generelt gælder det, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til kommunen. Når der etableres en ny ejendom, skal det desuden dokumenteres, at overjorden ikke er forurennet.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- At sikre områdets anvendelse til stationsnære kerneområdefunktioner, dog ikke til boligformål
- At fastlægge fremtræden af bebyggelsen og de ubebyggede arealer
- At sikre området mod indtrængen

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendom:

Matr.nr.: 3ad Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup samt del af matr.nr.: 3k Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 9. september 2020 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanens område er og forbliver byzone og skal inddeles i delområderne A på ca. 9.900 m², B på ca. 80.900 m² og C på ca. 10.500 m², jf. bilag 2 og 4.

§ 4. Udstykning

Delområderne A, B og C skal udstykkes som 3 matrikler.

Der skal være indsendt en matrikulær sag om udstykning af lokalplanens område i 3 selvstændige matrikler før ibrugtagning af byggeri.

§ 5. Områdets anvendelse

Delområde A skal anvendes til afskærmning og sikring som en jordvold med mulighed for indvendig støtte- og sikkerhedsmur samt sikringshegnshegn.

Delområde B skal anvendes til et samlet datacenter bestående af:

- En særskilt kontorbygning - Campusbygning til administrative-, kontor-, service- og kursusfunktioner, herunder regionale konferencer og møder.
- Halbyggerier til serverudstyr, køleanlæg m.m. med afskærmede gårdanlæg* til generatoranlæg og containere til udstyr og transformerstation(er).

* De afskærmede gårdanlæg kan ikke anvendes til andet, og kan således ikke forstås som ubebyggede arealer til ophold.

Der må opføres, opsættes:

- En mindre vagt- / portbygning nær indgangsport, såfremt den ikke er opført i delområde C.

- En telemast med tilhørende teknikhus / teknisk anlæg.

Delområde C skal anvendes til grønt område og vandre-servoir, som kølesø(er), regnvandsbassin(er) og eventuelt mindre tekniske anlæg.

Der må opføres en mindre vagt- / portbygning med placering nær indgangsport, såfremt den ikke placeres i delområde B.

§ 6. Veje, stier og parkering

Bilag 3 og 4 viser principper for placering af bl.a. veje, sti og parkering.

*Både kontorbygningen – Campus og de enkelte halbygninger må opføres i etaper.

Parkeringspladser til biler og cykler skal anlægges i delområde B og kan anlægges i etaper, proportionalt med byggeriets omfang i den enkelte etape*.

Bilparkering

- P-pladser til almindelige biler skal gives en bredde på 2,5 m.
- Der skal ved fuld udbygning af området som minimum anlægges 162 p-pladser samt 5 p-pladser til handicapbiler, 1 p-plads til stor handicapbil og 6 p-pladser til lastbiler / sættevogne.

Kontorbygning - Campus

Af de 162 pladser for hele område B skal 132 p-pladser samt 4 handicappladser og 1 handicapkasseseplads anlægges ved kontorbygningen – Campus. Pladserne skal anlægges på terræn og / eller kælderetage og eventuelt i p-hus**.

**Eventuelt anlæg af p-hus forudsætter vedtagelse af en supplerende lokalplan med bestemmelser for p-huset.

P-pladserne kan anlægges i etaper, proportionalt med byggeriets omfang i den enkelte etape.

Ved en 1. etape på ca. 3.000 m² skal der anlægges ca. 59 pladser samt 2 handicappladser og 1 stor handicapplads.

Halbyggeri

Ved halbygningerne skal ialt anlægges 30 p-pladser, 1 handicapplads og 6 p-pladser til lastbiler / sættevogne. Disse kan anlægges i etaper proportionalt med byggeriets omfang i den enkelte etape.

Cykelparkering

- Cykelparkering skal ved skråparkering anlægges med stativer med 40-50 cm mellemrum mellem de enkelte dæk og ved vinkelret parkering med stativer med 60 cm mellemrum de enkelte dæk.
- Stativer i to niveau skal afskærmes af en træ- eller pladekonstruktion og overdækkes med "grønt tag" (f.eks. sedum).

- Der skal som minimum i alt anlægges 55 cykelpadser, hvoraf de 50 skal anlægges ved kontorbygningen – Campus. P-pladserne kan anlægges i etaper, proportionalt med byggeriets omfang i den enkelte etape.

Adgang, jf. bilag 3 og 4

- En sikringsport med adgang for kørende og gående trafik med ærinde til områdets tekniske anlæg og halbygninger skal etableres i den sydvestlige del af delområde B og med adgang fra offentlig vej.
- Adgang for gående og kørende til kontorbygningen - Campus skal etableres i den sydøstlige del af delområde B og med adgang fra offentlig vej.
- Der må ikke etableres adgang til lokplanområdet gennem delområde A og C.

§ 7. Bebyggelses omfang og placering

*Containere, generatoranlæg og transformerstationer regnes også som bebyggelse.

Bebyggelse skal placeres indenfor delområde B, principielt som vist på bilag 3 og bilag 4.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110*.

Delområderne A og C

- må ikke bebygges med undtagelse af hegn og mindre tekniske anlæg ved kølesøen samt en mindre portbygning i delområde C.
- Portbygningen må kun opføres i delområde C, hvis den ikke opføres i delområde B. Bygningens areal må ikke overstige 113 m², og højden må ikke overstige 8,5 m.

Kontorbygning - Campus

- skal fuldt udbygget gives et areal på minimum ca. 7.500 m². Bygningen skal placeres udenfor sikringshegn i lokalplanområdets sydøstlige hjørne ud til vej og fortov og må opføres i op til 3 etaper.
- Facadehøjden må ikke overstige 14 m og større tekniske anlæg skal inddækkes.

Datacenter - halbyggeri til serverudstyr, køleanlæg med tilhørende gårdanlæg til generatoranlæg og containere til udstyr m.m.

- skal opdeles i minimum 5 byggerier og placeres så tæt på jordvold og områdets nordlige skel (3 bygninger) og vestlige skel (2 bygninger) som muligt. Byggeriet må opføres i etaper.
- Gårdanlæg skal sammenbygges med det enkelte halbyggeri.
- Bygningshøjden må ikke overstige 15 m.

- Der må på hver bygning etableres op til 3 skorstenene. Skorstenenes højde over terræn må være på maks. 25 m.

Portbygning

- skal placeres umiddelbart op til indkørsel og sikkerhedsport enten i delområde B eller i delområde C.
- Bygningens højde må ikke overstige 8,5 m og med et maksimalt areal på maks. 113 m².

Større transformerstationer

- skal placeres i den vestlige del af delområde B.
- Der kan opføres en transformerstation som kobles til det eksisterende højspændingsnet som en fri-luftsstation (AIS-anlæg), dvs. som et åbent teknisk anlæg med samleskinner mm. i en højde op til 12 m, dog kan lynfangsmaster etableres i en højde op til 27 m. Derudover kan der etableres mindre teknikbygninger i tilknytning til dette anlæg.
- Der kan opføres en transformerstation som kobles til det eksisterende højspændingsnet som en lukket bygning (GIS-anlæg), dvs. at alle stationens tekniske anlæg, samleskinner mv placeres indendørs.

En telemast i en højde på maks. 36 m med tilhørende teknikhus / teknisk anlæg kan placeres i delområde B.

§ 8. Bebyggelsens udseende

Facader, skorstenene og hegning omkring gårdrum skal fremtræde principielt som vist på bilag 6 og bilag 7.

Facader

- Campus / kontorbygningens facader, skorstenene samt hallernes facader over stueetage skal gives overflader af aluminiumsplader i varme beige eller brunlige farver og perforerede med et grafisk motiv.



*Åbning af hensyn til ventilation og vinduesåbninger.

- Dele af pladerne eller visse af pladerne må åbnes vinkelret ud fra bygningen*.

Haller

- Hallernes facader i stueetage, herunder læsseramper samt hegning omkring gårdrum skal beklædes

med espalier eller lameller. Heraf skal i alt 20 % af facaderne og hegningen begrønnes.

Kontorbygning – Campus

- På kontorbygningens - Campus tag skal større tekniske anlæg inddækkes. Denne inddækning og eventuelle trappe-, elevator"tårne" på tag skal gives en fremtræden i overensstemmelse med bebyggelsens øvrige facade-fremtræden.
- Der skal etableres minimum en tagterrasse som en integreret del af bygningen.

Øvrig bebyggelse

- Facader på øvrig bebyggelse til f.eks. vagt, teknik og transformerstation skal have beklædning af ovenstående aluminiumsplader og / eller espalier eller lameller.

Solceller

- Der må opsættes solceller på tage.

Skiltning

- Der må opsættes mindre henvisningsskilte på bygninger og et større skilt på facader ved bygningers hovedindgange som en slags udsmykning.
- Skilte med løbende og blinkende effekter er ikke tilladt.

§ 9. Ubebyggede arealer og hegning

Vold til jernbane

- Mod nord og vest (langs jernbaneterræn) skal der etableres en jordvold. Denne skal have en højde på minimum 4 m og må gives en højde på op til 6 m. Ved eventuelt behov for sikring af volden, må denne støttes af en betonmur, spuns eller andet på indersiden op til samme højde som volden. Jf. bilag 4 og 5.
- Volden skal beplantes med hjemmehørende arter af planter af buske og træer samt tilsås med græs eller blomster.

Sikringshegn og adgang til området, jf. bilag 4

- Eventuel hegning om lokalplanens område eller dele af området skal udføres med et grønt stålhegn (net-, måttehegn), uden pigtråd øverst, i en maksimal højde på 4 m og med mulighed for kameraovervågning. Hegnet skal mod øst og sydvest forlænges til baneterræn, således at der ikke er adgang til volden.
- Som sikring mod mulige faldulykker fra voldens top og ned på indvendigt terræn skal der opsættes et grønt hegn svarende til det øvrige sikringshegn. Hegnet skal have en højde på 1,2 meter og skal skjules af udvendig bevoksning.

Hegningen kan etapeopdeles i forhold til øvrig etapeopdeling af bebyggelse.

Mod øst og syd skal der, såfremt det er muligt i forhold til sikring, plantes lave buske på enten ydersiden eller indersiden af hegnet.

Portadgang til halbygningerne må kun etableres i hegnet mod sydvest.

Adgang for gående og kørende trafik med ærinde i Campusbygningen skal etableres i områdets sydøstlige del.

Hegning omkring gårdrum

*Må ikke benyttes til ophold

- Hegning omkring gårdrum* (arealer med generatoranlæg, containere m.m. op til halbygninger) og ydersider af porte til gårdrum skal udføres med espalier eller lameller som facadebeklædning på halernes nedre facader.
- Hegningen skal have en højde som skjuler generatoranlæg, containere m.m.
- Hegningen kan etapeopdeles i henhold til øvrig etapeopdeling af bebyggelse.
- Indenfor denne hegning kan der opsættes et yderligere hegn, evt. et trådhegn, hvis højde ikke må overstige den ydre hegning.

Belysning

- Veje må belyses fra master i en højde op til 8 m. Parkeringspladser må belyses fra parklamper i en højde op til 4 m.
- Øvrige arealer, med undtagelse af gårdrum og ved porte, må belyses fra parklamper eller pullerter. Desuden må der opsættes master til kameraovervågning med så lav en højde som muligt.
- Al belysning skal være nedadrettet.

Belægning

- Veje anlægges med asfalt og kørebane kantsten. Såfremt det af hensyn til tung vridende trafik er nødvendigt at anvende belægningssten, kan denne belægning også anvendes.
- Opholdsområde(r) på terræn ved kontorbygningen-Campus skal belægges med grus eller fliser.
- Gangarealer skal anlægges med flisebelægning eller asfalt med OB-belægning (majssten).

Beplantning

- Hvor det er muligt i forhold til sikringsforanstaltninger, skal der spredt i lokalplanens område plantes fritstående træer eller træer i små grupper samt langs veje, ved større parkeringsarealer, omkring sø i delområde C og på vold mod banearreal.
- Alle jordarealer - alle ubebyggede og ubefæstede arealer - skal fremtræde med bevoksning af græs, blomster eller kløver.
- Mod øst og syd skal der, såfremt det er muligt i forhold til sikring, plantes lave buske på enten ydersiden eller indersiden af sikringshegnet.
- Arealet mellem hegn og fortov/vej skal beplantes med græs og blomster.

Skiltning på terræn

- Der kan opstilles henvisnings-, vejvisnings- og anvendesskilte, såfremt skiltenes fremtræden, størrelse og proportioner harmoniserer med bebyggelsernes arkitektur, størrelse og højde og er uden blinkende og løbende effekter.
- Der må ikke opstilles reklameskilte, pyloner eller løse skilte som klapskilte, "beachflag" eller lignende.

Vandbassin i delområde C

- Vandreservoir, kølesø(er) og regnvandsbassin(er) skal udformes som en landskabelig sø(er) og med en kantning, der begrænser antallet af ynglende fugle.
- Der må i hele området etableres åbne grøfter til afledning af regnvand.

§ 10. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Følgende lokalplaner skal ophæves for området omfattet af nærværende lokalplan:

- Lokalplan 2.19, vedtaget den 23.04.1991 og offentligt bekendtgjort den 17.06.1991
- Lokalplan 2.19.4, vedtaget den 23.10.2001 og offentligt bekendtgjort den 01.11.2001

§ 11. Forudsætninger

En forudsætning for byggetilladelse er, at en matrikulær sag om udstykning af lokalplanens område i 3 selvstændige

Før ibrugtagning af halbebyggelse med afskærmede gårdanlæg:

- Skal der være etableret vold
- Skal første etape af byggeriet af en "Campus"-kontorbygning være påbegyndt

matrikler er indsendt til Ejendomsregistreringsportalen.

Lokalplanens retsvirkning

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., medmindre 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.

Vedtagelsespåtegning

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 20. oktober 2020

Michael Ziegler
borgmester

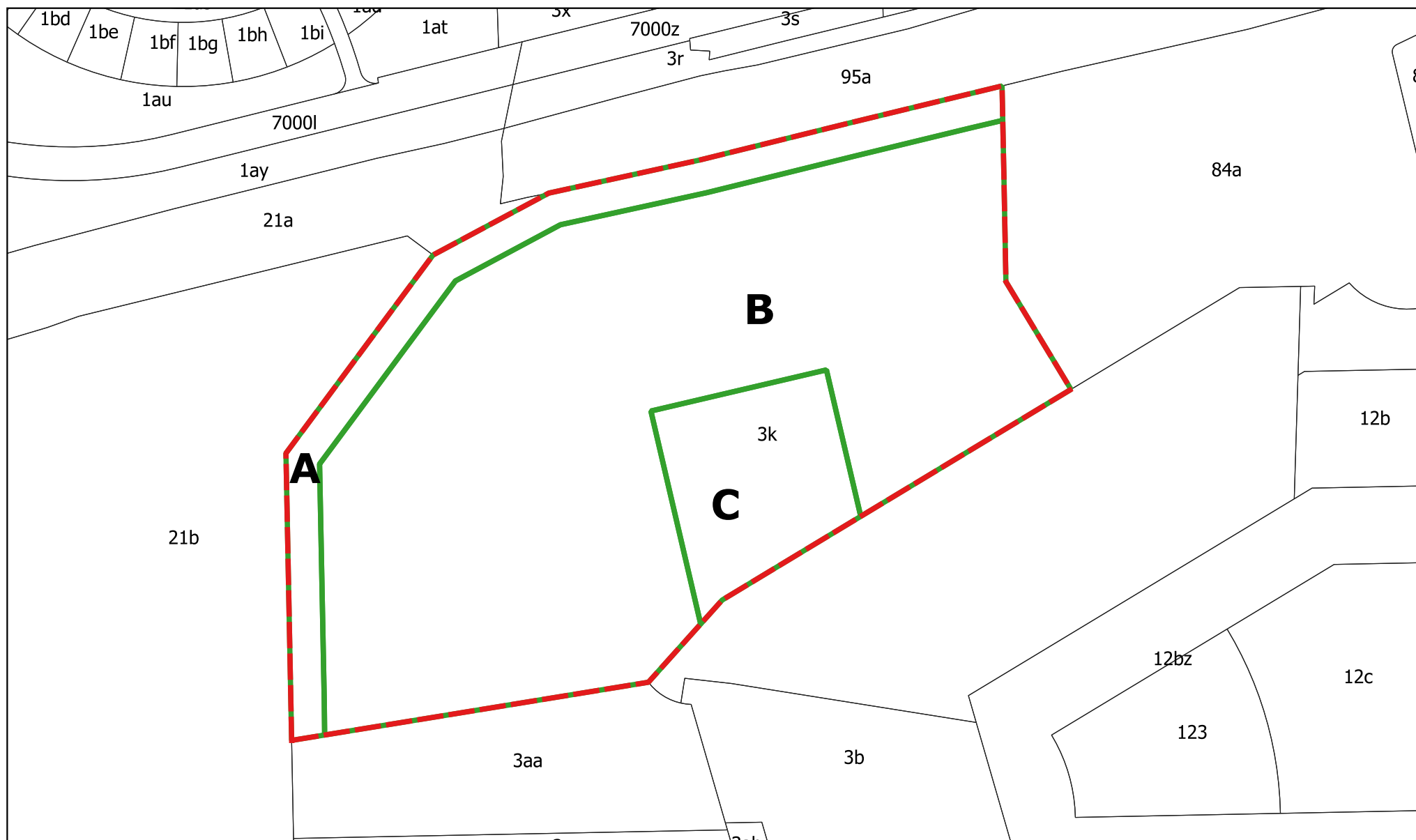
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold

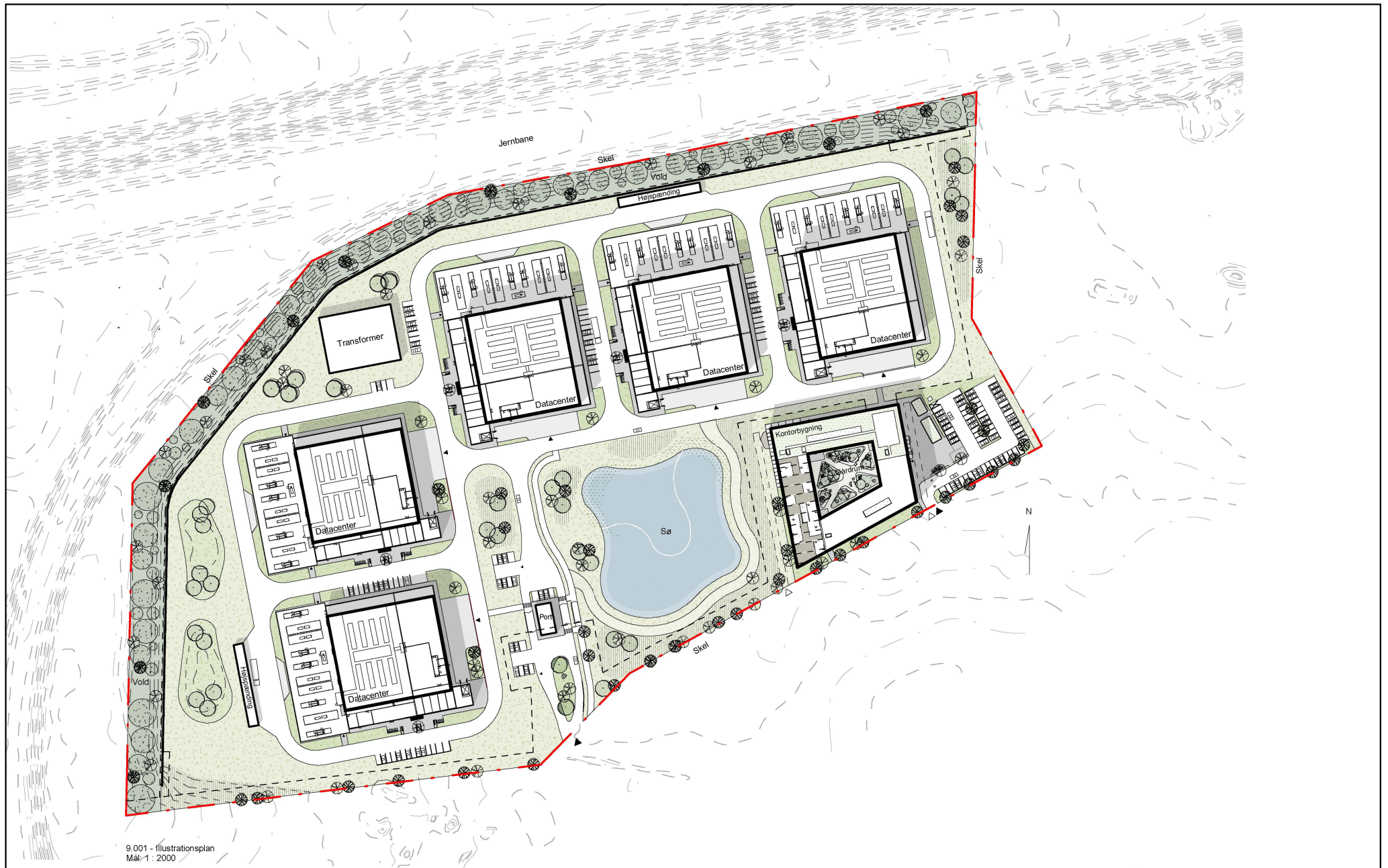


Kortbilag 2 - Matrikelplan - Derlområde

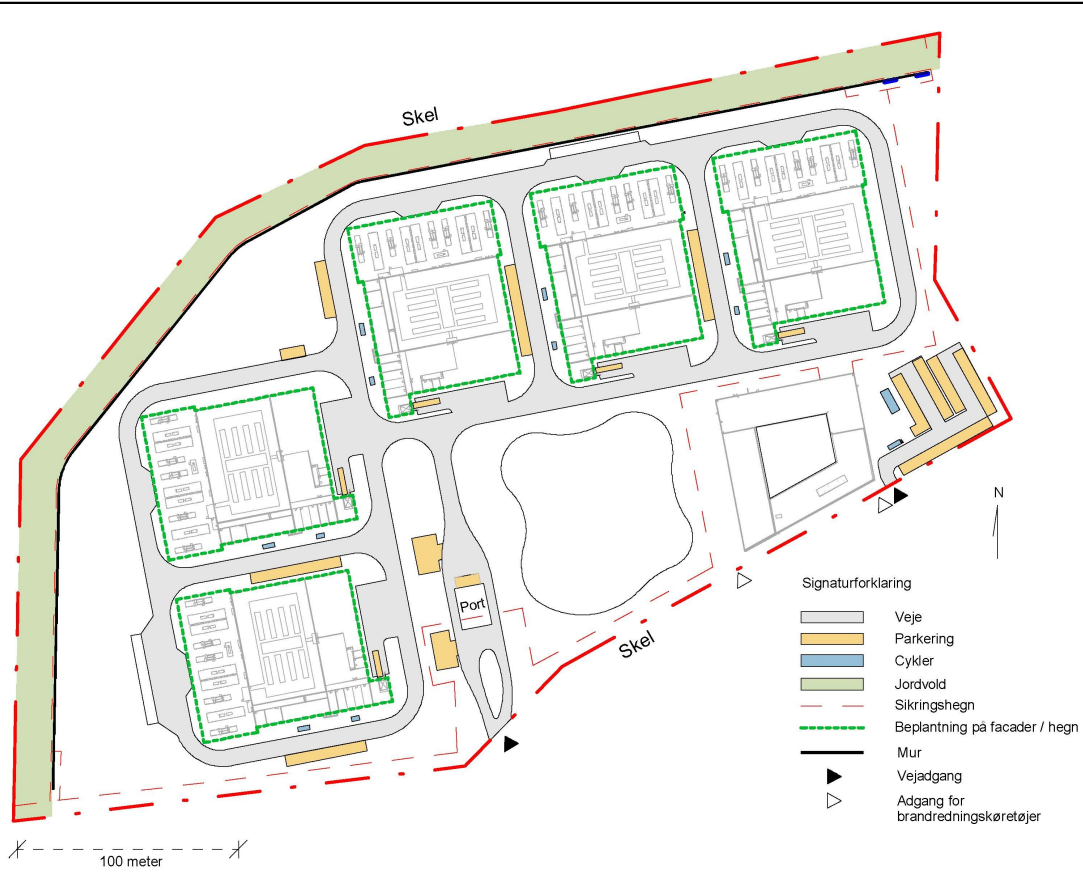


 Lokalplangrænse  Delområde

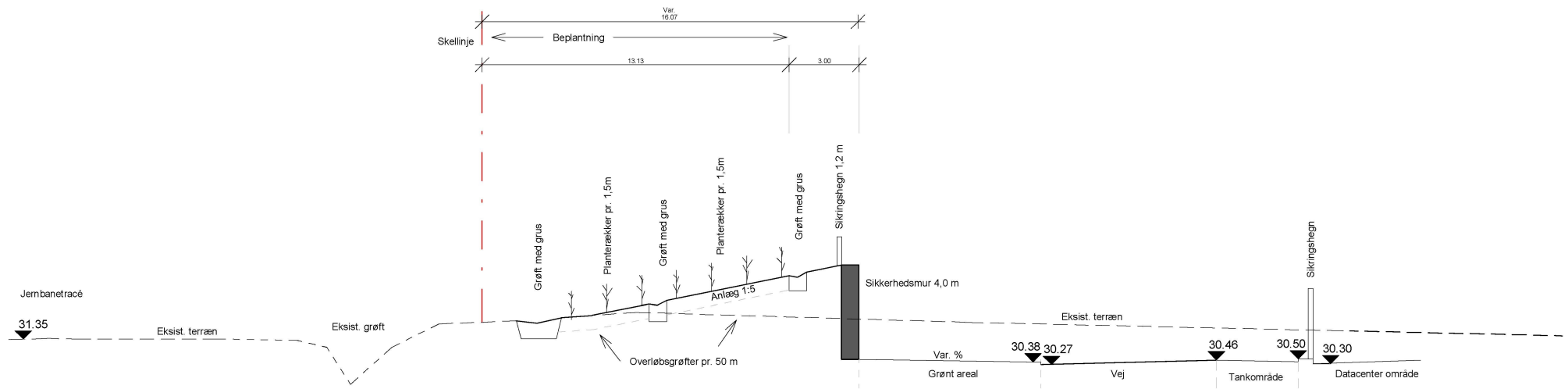
Kortbilag 3 - Illustrationsplan



Kortbilag 4 - Diagrammer



Kortbilag 5 - Principsnit i jordvold



Kortbilag 6A - Facader



Facade mod nord



Facade mod syd

Kortbilag 6B - Facader



Facade mod øst



Facade mod vest

Kortbilag 7A - Facader, kontorbygning



Facade mod vest



Facade mod øst

Kortbilag 7B - Facader, kontorbygning



Facade mod nord



Facade mod syd