

Hillwood udoskonala projekt kampusu data center w Regułach

Hillwood Polska wprowadził istotne zmiany w projekcie kampusu data center planowanego w Regułach, w gminie Michałowice. Nowa koncepcja uwzględnia uwagi zgłaszane przez mieszkańców i zakłada przede wszystkim znaczne zwiększenie odległości planowanych budynków od zabudowy mieszkaniowej. Projekt uzupełniany będzie również o rozbudowaną zieleń buforową, która stworzy dodatkową barierę pomiędzy inwestycją a najbliższymi domami.

Zmodyfikowaną koncepcję inwestycji przygotowała renomowana pracownia Grupa 5 Architekti. Budynki przesunięto w kierunku planowanej drogi, zwiększając tym samym ich odległość od terenów mieszkaniowych. Ograniczono również ich gabaryty oraz zaprojektowano nowoczesną, uporządkowaną i atrakcyjną architekturę, która podniesie walory estetyczne całego obszaru.

– Uważnie przeanalizowaliśmy głosy mieszkańców i potraktowaliśmy je jako ważny element prac nad projektem. Wprowadzone zmiany znacząco zwiększają odległość inwestycji od zabudowy mieszkaniowej. Dodatkową ochronę zapewni odpowiednio ukształtowana zieleń buforowa. Zależy nam, aby powstał projekt nowoczesny, bezpieczny i możliwie neutralny dla otoczenia – mówi Ilona Śmigasiewicz, Data Center Development Director, Hillwood Polska.

Czym jest planowany kampus data center w Regułach?

Planowana inwestycja to nowoczesny kampus data center, czyli zespół obiektów przeznaczonych do bezpiecznego przechowywania i przetwarzania danych. Projekt obejmuje teren o powierzchni ponad 22 ha i zakłada realizację czterech niezależnych budynków w odrębnych etapach. Poszczególne obiekty będą mogły być użytkowane przez różnych operatorów, a ich budowa będzie rozłożona w czasie. Hillwood planuje rozpocząć inwestycję od najmniejszego budynku, położonego najbliżej Alei Jerozolimskich i największej odległości od budynków mieszkalnych. Każdy kolejny etap będzie wymagał przeprowadzenia odrębnych procedur administracyjnych i środowiskowych. Kampus ma stanowić element infrastruktury

cyfrowej, niezbędnej do funkcjonowania usług internetowych, systemów informatycznych, chmury obliczeniowej oraz cyfrowych rozwiązań wykorzystywanych przez firmy i instytucje.

Lokalizacja zgodna z przeznaczeniem terenu

Inwestycja jest planowana na obszarze przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod tego rodzaju funkcje. Teren znajduje się pomiędzy Alejami Jerozolimskimi a linią Warszawskiej Kolei Dojazdowej, w sąsiedztwie istniejącej infrastruktury komunikacyjnej.

Po zmianach projekt został jeszcze wyraźniej odsunięty od domów. Pomiędzy budynkami data center a zabudową mieszkaniową przewidziano zieleń izolacyjną. Rozwiązania te będą ograniczały widoczność inwestycji i dodatkowo oddziela ją od najbliższego otoczenia.

Realizacja rozpocznie się od najmniejszego budynku

Kampus będzie składał się z czterech niezależnych obiektów. Hillwood planuje rozpocząć realizację inwestycji od najmniejszego budynku, zlokalizowanego bezpośrednio przy Alejach Jerozolimskich.

Każdy z obiektów będzie objęty odrębnymi procedurami administracyjnymi i będzie musiał spełnić wszystkie wymagania wynikające z przepisów prawa polskiego i europejskiego. Jednocześnie w ramach procedur środowiskowych dotyczących kolejnych etapów zostaną przeprowadzone analizy oddziaływań skumulowanych. Oznacza to, że ocena nie będzie ograniczać się do pojedynczego budynku, lecz uwzględni łączny wpływ zrealizowanych i planowanych obiektów na środowisko.

Analizy pozwolą określić niezbędne rozwiązania ograniczające potencjalne oddziaływanie całego kampusu, m.in. w zakresie hałasu i emisji. W zależności od wyników postępowań mogą zostać zastosowane odpowiednie zabezpieczenia techniczne, takie jak tłumiki akustyczne czy ekrany.

Podkreślamy to, aby jednoznacznie odnieść się do pojawiających się zarzutów dotyczących tzw. „salami slicing”, czyli sztucznego dzielenia inwestycji na mniejsze części w celu uproszczenia procedur administracyjnych lub uniknięcia przeprowadzenia pełnej oceny oddziaływania na środowisko. Podział kampusu na cztery niezależne obiekty wynika z uwarunkowań planistycznych oraz zakładanego funkcjonowania poszczególnych budynków przez różnych operatorów i użytkowników. Nie ma on na celu uproszczenia procedur ani ograniczenia zakresu wymaganych analiz środowiskowych.

Nasze obiekty data center objęte są polskimi i unijnymi regulacjami

Projekty data center w Polsce i Europie bywają porównywane z ogromnymi kampusami hyperscalerów działającymi w Stanach Zjednoczonych. Takie zestawienie nie uwzględnia jednak różnic w skali inwestycji, technologii ani obowiązujących regulacjach i przepisach – chociażby w zakresie wymagań środowiskowych.

Europejskie obiekty muszą być projektowane i eksploatowane zgodnie z rygorystycznymi normami dotyczącymi m.in. efektywności energetycznej, gospodarki wodnej, ochrony środowiska, emisji hałasu i bezpieczeństwa. Dotyczy to również kampusu planowanego w Regulach.

Zapotrzebowanie inwestycji na energię zostało uwzględnione w odrębnych uzgodnieniach infrastrukturalnych z operatorami sieci energetycznych. Energia przeznaczona dla data center nie będzie odbierana mieszkańcom ani nie będzie ograniczać dostaw do gospodarstw domowych. Obiekt będzie zasilany poprzez infrastrukturę dedykowaną dla inwestycji w ramach sieci średniego napięcia, dodatkowo sfinansowaną przez inwestora i wybudowaną niezależnie od sieci niskiego napięcia zasilającej gospodarstwa domowe, bezpośrednio do obiektów Data Center.

Odpowiedzialna gospodarka wodna i ograniczenie hałasu

Projekt zakłada zastosowanie nowoczesnych, efektywnych systemów chłodzenia. Chłodzenie adiabatyczne, które może okresowo zwiększać pobór wody, będzie uruchamiane jedynie podczas najgorętszych dni w roku. Przez zdecydowaną większość roku obiekt będzie funkcjonował bez konieczności korzystania z tego rozwiązania a chłodzenie będzie działało w obiegu zamkniętym bez dodatkowego poboru wody.

Systemy technologiczne zostaną zaprojektowane tak, aby ograniczyć emisję dźwięku i spełnić obowiązujące normy akustyczne – zostaną zastosowane ekrany akustyczne, tłumiki i inne elementy wygłuszające hałas z urządzeń. Generatory awaryjne nie będą wykorzystywane podczas standardowej pracy data center. Ich uruchamianie będzie związane przede wszystkim z wymaganymi testami technicznymi, prowadzonymi sporadycznie, przez ograniczony czas i w godzinach możliwie najmniej uciążliwych dla otoczenia.

Bezpieczne i spokojne sąsiedztwo

Data center nie jest obiektem generującym intensywny ruch samochodów ciężarowych ani codzienne potoki klientów. Po jego uruchomieniu ruch związany z obsługą obiektu będzie niewielki w porównaniu z wieloma innymi funkcjami komercyjnymi dopuszczonymi na tego rodzaju terenach.

Ze względu na znaczenie przechowywanych danych obiekty tego typu są objęte całodobowym monitoringiem, kontrolą dostępu oraz rygorystycznymi procedurami bezpieczeństwa. Stały nadzór nad terenem może jednocześnie przyczynić się do poprawy bezpieczeństwa w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Oświetlenie kampusu zostanie skierowane do wnętrza inwestycji i zaprojektowane w sposób ograniczający rozpraszanie światła poza jej granice. Rozwiązania w zakresie zieleni, ochrony akustycznej, oświetlenia oraz organizacji ruchu mają wspólny cel – maksymalne ograniczenie wpływu inwestycji na codzienne życie mieszkańców. Nad spójnością nowoczesnych i estetycznych rozwiązań projektowych czuwa renomowana pracownia architektoniczna, wielokrotnie nagradzana w konkursach za swoje realizacje.

– Chcemy rozwijać ten projekt odpowiedzialnie. Dialog z lokalną społecznością już doprowadził do konkretnych zmian w koncepcji. Jesteśmy przekonani, że nowoczesne data center może być bezpiecznym i spokojnym sąsiadem, pod warunkiem że od początku zostanie właściwie zaprojektowane i będzie realizowane z poszanowaniem otoczenia – podkreśla **Ilona Śmigasiewicz, Data Center Development Director, Hillwood Polska.**

Szczegółowe informacje dotyczące planowanego kampusu data center w Regulach, jego lokalizacji, kolejnych etapów realizacji oraz przyjętych rozwiązań projektowych są dostępne na stronie **dc-reguly.pl**. Pytania dotyczące inwestycji można również przysyłać na adres: **dcreguly@hillwood.com**.

Hillwood Polska jest jednym z wiodących inwestorów, właścicieli i deweloperów w sektorze nieruchomości komercyjnych, specjalizującym się w budowie oraz zarządzaniu nowoczesnymi obiektami logistycznymi, magazynowymi i przemysłowymi, w tym dedykowanymi dla sektora e-commerce. Firma aktywnie rozwija swoją działalność w Ameryce Północnej Europie, koncentrując się na strategicznych lokalizacjach i wysokiej jakości inwestycjach.

Dodatkowych informacji udziela:

Joanna Zabadała

Marketing Director Hillwood Polska

+48 504138580

joanna.zabadala@hillwood.com