

Vedtagelse af Forslag til Lokalplan N107, Nivå bymidte Etape 1 samt Kommuneplantillæg nr. 13

Sagsnr.: 19/17014

Beslutningstema

Det skal træffes beslutning om vedtagelse af forslag til Lokalplan N107 Nivå bymidte Etape 1 og forslag til Kommuneplantillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017, og udsendelse af planerne i 8 ugers offentlig høring.

Sagsfremstilling og økonomi

Formålet med lokalplanforslaget og kommuneplantillæg nr. 13 er, at skabe et plangrundlag der muliggør en omdannelse af Nivå Centeret til en blandet bymidte med detailhandel, liberalt erhverv, publikumsorienteret service og boliger. Samtidig muliggøres etablering af et nyt bystrøg der forbinder bymidtens funktioner med stationen samt en ny bygade der forbinder Nivåvej og Niverødvej. Yderligere har lokalplanen til formål at sikre at ny bebyggelse og byrum fremstår med klare referencer til den unikke natur og teglværkshistorie som er karakteristisk for Nivå.

Lokalplanforslaget er udformet med baggrund i Byrådets beslutning om at udvikle Fremtidens Nivå Bymidte (1. oktober 2018) og vedtagelse af en bebyggelsesplan for 1. etape af Fremtidens Nivå Bymidte (juni 2019). På den baggrund er Forslaget til Lokalplan N107 Nivå bymidte Etape 1, udarbejdet og udgør 1. etape af den strategiske helhedsplan for Fremtidens Nivå Bymidte.

Forslaget til lokalplan N107 samt kommuneplantillæg nr. 13 er vedhæftet sagen som bilag.

Lokalplanens geografiske afgrænsning



Afgrænsning af lokalplanområdet - illustrationsplan (lokalplanens kortbilag 8)

Lokalplanens områder disponeres så de udadvendte funktioner koncentrerer omkring bystrøget, så borgere og besøgende mødes når der handles, læres, leges og dyrkes kultur- og fritidsinteresser. Boligområderne placeres så de både er til stede i de centrale områder og i periferien som boligområder uden øvrige funktioner.

Lokalplanen inddeles i 5 delområder, hvor forskellige anvendelser er koncentreret. Centralt i området planlægges bebyggelse med detailhandel, publikumsorienteret service og liberalt erhverv i stueetagen og med boliger ovenpå.

Med lokalplanen planlægges boligerne primært som lejligheder og byhuse/rækkehuse.

Udover dagligvare, udvalgsvarer og boliger er der inden for lokalplanområdet også areal til liberale erhverv og en tankstation. Dette er planlagt i det nordlige område hvor varmecentralen i dag er beliggende.

Afgørende for lokalplanens sammenhængskraft er den nye infrastruktur samt parkeringsmulighederne. Her er god adgang både fra Nivåvej og Niverødvej, samt til og fra stationen for gående og cyklister. Samtidig er der sikret parkeringspladser både til pendlere, handlende og beboere.

Derudover er det væsentligt at den eksisterende mobilmast fortsat er muliggjort, samt at stationsbygningen, ledvogterhuset og forvalterboligen udpeges som bevaringsværdige.

Grundlæggende principper

Arkitektur og bebyggelsens omfang

Ny bebyggelse skal fortrinsvis opføres i tegl på såvel facader som tage med en synlig taghældning. Der stilles krav om variation i tagenes udformning, ved at en væsentlig del af tagene opføres som saddeltage og at tagene enkelte steder etableres som enten flade tage eller shedtage [forklar, vis eller slet]. En del af de flade tage skal anvendes til fælles friareal. For facaderne stilles der krav om variation/skift i facaden for hver 25 meter. Dette skal ske med fx relief, forskydninger, farver på teglsten eller fuge.

Bygningernes volumen skal fremstå varieret inden for de enkelte byggefeltet. Dette skal i kombination med facadeskiftene, sikre princippet om, at bygningsvolumenerne skal nedbrydes i dele for at synes mindre. Enkelte steder kan der bygges i op til 4 etagers højde men den største del af bebyggelsen vil være mellem 2 - 3 etager højt. Der planlægges både mindre karrébebyggelse, rækkehuse/kædehuse og dobbelthuse.

Kantzoner

I lokalplanen stilles der krav om kantzoner, som definerer overgangen mellem bygningernes facader og det offentlige rum. Overgangene mellem de offentlige og private rum er afgørende for om en by opleves levende. En god kantzone kan trække livet fra boliger og de øvrige funktioner ud i byens rum. Dette er særligt væsentligt ved de facader der vender mod bygaden og bystrøget. Derfor stiller lokalplanen særlige krav om kantonernes udformning.

Infrastruktur og parkering

Lokalplanområdet bindes fysisk sammen af en bygade og et bystrøg, samt et stiforløb. Bygaden skaber forbindelse mellem Niverødvej og Nivåvej for bilister og busser mv. Her sikres et trafikflow igennem bymidten, forbi stationen fra både nord og syd. Der etableres fortov langs bygaden.

Bystrøget og stiforbindelsen skal være en attraktiv forbindelse for gående og cyklister. Her skabes forbindelse til boligområderne nord for bymidten og til den østlige del af Nivå. Bystrøget indrettes så det inviterer til ophold og aktivitet. Udadvendte funktioner i bygningerne omkring, inviteres til at indtage bystrøget med inventar og aktiviteter.

Bevaringsværdige bygninger

Lokalplanen udpeger 4 bevaringsværdige bygninger. Stationsbygningen og tilhørende teknikhus, den gamle forvalterbolig samt det gamle ledvogterhus.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 13

Kommuneplantillægget er foranlediget af en planlovsændring om forebyggelse af skader ved oversvømmelse og erosion (Planloven §11a, nr. 18). Formålet er at sikre, at risikoen for oversvømmelse og erosion tages i betragtning. Der skal ved lokalplanlægning indarbejdes nødvendige afværgeforanstaltninger for oversvømmelse, hvilket sker ved terrænregulering så der ikke længere vil være risikoområder inden for lokalplanens areal.

Miljøscreening

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at det i henhold til lovens §8, stk. 2 ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanforslaget, idet tilføjelsen af boliger til områdets anvendelse ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Derudover er der i lokalplanforslaget fastsat bestemmelser som begrænser de miljømæssige konsekvenser af planen som følge af miljøscreeningen.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planloven.

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

Byrådets arbejdsgrundlag

4. Bygninger og byrum skaber liv
6. Det skal være nemt og sikkert at komme frem
7. Oplevelser og erhverv som udviklingsmotor
8. Bæredygtighed og miljø – vejen frem

FNs verdensmål

9. Industri, innovation og infrastruktur

11. Bæredygtige byer og lokalsamfund

Kompetence

Byrådet.

Kommunikation

Forudsat at forslaget til lokalplanen godkendes, sendes det i offentlig høring i 8 uger.

Det er ikke et krav i Lov om Planlægning, at der skal afholdes borgermøder i høringsperioder, selvom Fredensborg Kommune har tradition for at gøre dette. Der arbejdes med borgermøde digitalt.

Når der afholdes borgermøder i forbindelse med lokalplanhøringer giver administrationen og formanden for Plan, Miljø- og Klimaudvalget informationer om lokalplanen og svarer på spørgsmål.

INDSTILLING

1. At forslaget til Lokalplan N107 Etape 1 af Nivå Bymidte samt forslag til kommuneplantillæg 13, vedtages og fremlægges i offentlig høring i 8 uger.
2. At der ikke udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanforslaget.
3. At høringsperioden gennemføres som beskrevet under afsnit om kommunikation.

Bilag

- [Forslag til Lokalplan for etape 1.low res.pdf](#)