

25.06.2020

Til projektgruppen for Lokalplan N107 Nivå Bymidte, Etape 1

Indledning

Beboerne i Nivåvænge har en stor interesse i udviklingen af den nye Nivå Bymidte. Nivåvænge Grundejerforening etablerede derfor en lokal arbejdsgruppe, der har fulgt de forskellige borgermøder og -arrangementer, og gruppen har også bidraget med input til projektgruppen for Nivå Bymidte.

Vi har med interesse gennemgået den strategiske udviklingsplan samt N107 Lokalplan for Nivåbymidte.

I vores gennemgang af Lokalplan N107 for Nivåbymidte, Etape 1, har vi hovedsageligt koncentreret os om specifikationerne, hvor vi mener, at de ikke er præcise.

Lokalplanen har rigtig mange gode visioner, og når man læser redegørelsen får man indtryk af en ny aktiv bydel med et centrum og grønne strøg igennem. Desværre er bestemmelserne ikke så præcise, at man kan se at visionerne fastholdes. Vi vil derfor gøre en generel indsigelse, at lokalplanbestemmelserne skal præciseres, således at visionerne for det fremtidige Nivå Bymidte sikres fastholdt i de fremtidige planer.

Det skal et meget højt ambitionsniveau til for at udvikle Nivå Bymidte og tiltrække nye borgere der bidrager positivt til bydelens udvikling.

Det er lige nu vi har muligheden for at få fastlagt de rammer, der sikrer, at vi får den nye bystruktur, som vi drømmer om og sikre, at vi får fastlagt en kvalitet i arkitektur og materialer som gør bydelen attraktiv også mange år frem i tiden. Det er nu der skal gøres de rette og kloge investeringer – og det skal lokalplanen sikre.

Generelt bør ambitionsniveauet være højt og sikret gennem bestemmelserne. Vi har en række kommentarer til bestemmelserne, der kan være med til at sikre det.

Forslag til justeringer af N107 Lokalplan for Nivå Bymidte

§3.5 vedr. Delområde 4, samt teksten på side 9 passer ikke til beskrivelserne på side 17 samt §7.13 og kort 2.

§5

§5.1_Vejadgang til lokalplanområdet.

Adgangen fra lokalplanområdet til Niverødvej bør ikke være gennemkørende for bilister. Der kan evt. kun være gennemkørsel for busser.

Det er for at undgå at Niverødvej bruges som adgangsvej i stedet for Nivåvej.

Lokalplanens blå stiplede linje skærer tilkørselsvejen over et stykke fra Niverødvej – det må være en fejl, at det sidste stykke ikke omfattes af lokalplanen.

Bygade

§5.3 De gode visioner for et grønt miljø på vejene kan ikke fastholdes gennem bestemmelserne.

Vejudlægget er for smalle til at der er plads til vejbaner og ønsket om vellykket grønt udtryk (træer), vandrender samt regnbæde. Det kræver et bredere vejudlæg for at sikre, at det grønne kan udvikle sig og blive karaktergivende i bydelen.

Lokalplanen kan udlægge brede grønne rabatter og fastlægge et træartsvalg samt et minimums afstand mellem træerne.

§ 5.4 og § 5.5 Definere materialekrav til de overordnede gader, så der sikres et sammenhængende arkitektonisk udtryk i bydelen, der er med til at give området en identitet. F.eks. materiale på parkeringspladser (og at det skal være permeabelt, græsarmering/brosten) for vandrender f.eks i jern, fortøve med tegl og farver på tegl, kanter af granit som i det øvrige vejnet i Nivå osv. Der bør fastlægges en mere entydig arkitektonisk holdning, som sikrer en bydel med en klar identitet og et høj kvalitetsniveau.

Det skal stilles krav til solitærtræers minimums størrelse og minimum areal pr. træ så det sikres, at træerne også kan gro. Krav om en biofaktor, så det grønne miljø sikres.

Bystrøget

§ 5.8 og §5.9 Der tilknyttes kommentar svarer til kommentarer til §5.4 og § 5.5

Stier

§5.13- §5.15 Det bør fastsættes en bredde på sti og omgivelser (korridor), der skal sikres udlagt. Ligeledes skal der være en præcis definition af "naturkarakter", så det kan fastholdes og sikres at "naturkarakteren" bliver realiseret. Der bør indeholde et krav til begrønning (% grønt areal, beplantning)

Parkering

§5.22 Der har sneget sig en fejl i "Etagebolig 2 cykel p-plads pr bolig m²". Det skal rettes til "per boligenhed"

§8 Bebyggelsens udseende

§ 8.10 Sidste linie

"Den resterende tredjedel skal så vidt mulig være gennemsigtigt glas" - ænders til

"Den resterende tredjedel skal være gennemsigtigt glas"

Det er betydningsfuldt, at det ikke er hensigter men præcise krav, der stille i lokalplanens bestemmelserne så intentionerne kan fastholdes.

§9 Ubebyggede arealer

Det skal sættes et krav til minimum krav på grønt areal, forholdt mellem belagt og grønt samt forhold mellem grønne flader og grønne volumener - så det sikres at Nivå Bymidte bliver en grøn bydel ikke kun i ord men også kan i virkeligheden.

Krav om biofaktor bør indgå i lokalplanen

§ 9.5 Når der beskrives enkelt træer, bør lokalplanen fastsætte et minimums krav til areal, der skal afsættes pr. træ, f.eks. 10 m² pr træ (svarende til en parkeringsplads) så det sikres at træerne får rimelige vækstvilkår og kan udvikle sig. – dermed sikres det grønne udtryk for fremtiden.

Regnvandshåndtering

§9.15- §9.18 Hvad er den overordnede strategi med regnvandshåndtering for bymidten. Håndteres regnvandet som forsinkelse til kloak eller er der ambitioner om, at regnvandet skal ledes til lokal nedsivning i de grønne områder og søer? Det giver mere effekt at se regnvandshåndtering i en større skala end blot regnbede langs en vej.

Den overordnede strategi og mål med regnvandshåndtering bør fremgå af lokalplanen, så projekterne for bymidten kan arbejde ambitiøst og kreativ med regnvandet.

En definition af hvilke regnhændelser, der skal håndteres lokalt bør fastlægges i lokalplanen

Bilag nr 6

Stationsforpladsen fremgår ikke

Kantzoner bynatur er svær at aflæse. Det er vigtigt at det er entydigt og ikke kun bliver hensigter, men lokaliseres og defineres så det kan fastholdes i de kommende projekter.

Kommentar til redegørelsen

Side 10

Snit i bygade zone A er en meget kort vejforløb, lokalplanen bør fastsætte forhold mellem parkering og grønt f.eks. 2 m² plads til 1 m² grønt

Reference viser netop at det grønne er gennemgående og parkering er parallelt med beplantning her er forholdet 1:1

Side 12-13

Bystrøget beskrives meget som forbindelse med det grønne, men stiforbindelserne er kun vist som angrebepunkter. Det bør fastlægges en zone med en minimumsbredde som fastlægger et grønt forløb som stierne kan forløbe i, så den natur og biodiversitet der skrives om også kan fastholdes i projektet

For Bystrøget er der meget fokus på, at det er byrum, men indgangene til butikkerne er vist på hjørnet af bystrøget. Det skaber ikke grundlag for et aktivt byrum i bystrøget, når aktiviteterne ikke forgår centralt.

Side 12, midt i teksten. Der står "Lokalplanen muliggør at terrænet kan bearbejdes på bystrøget, så terrænkurverne på både øst- og vestsiden af stationen udjævnes".

Teksten "muliggør at terrænet kan bearbejdes" ændres til "Lokalplanen fastlægger at terrænet bearbejdes..."

Øvrige kommentarer

Der har i tidligere planer været en bro over Nivåvej, der forbinder centerområdet, stisystemet langs Nivåvej og byggegrunden mod nord (MTHøjgård grund)

Med venlig hilsen

Nivåvænges lokale arbejdsgruppe vedr. Nivå Bymidte

Erik Mørup mfl.