

Bilag 3 – Alle høringssvar

Høring af forslag til Lokalplan N110 Nivå Bymidte, Etape 2
Høringsperiode: 24.06.2022 – 29.08.2022

Overblik over de i alt 41 indkomne høringssvar

Nr.	Afsender	Adresse
PRIVAT PERSONER		
1	Nils Thygesen	Skiftet 14 2990 Nivå
2	Annette Vasström	Nivåpark 3 2990 Nivå
3	Flemming Priem	
4	Alesandra Estel Izabelle Mouritzie	Løberen 12 2990 Nivå
5	Inge Vesterby og Jes Jakobsen	Nivåvænge 204 2990 Nivå
6	Hanne Urhøj og Frits Nielsen	Klinken 28 2990 Nivå
7	Niels Larsen	Rødgersvej 67 2990 Nivå
8	Kirsten Glebe-Møller	Skiftet 21 2990 Nivå
9	Bjørn Westerbeek Dahl	Løberen 3 2990 Nivå
10	Alexander Milan	Nivåpark 11 2990 Nivå
11	Helle Margrethe Bøgestrøm	Blågersvej 2990 Nivå
12	Inger Margrete Schønheyder	Holtebakken 37 2990 Nivå
13	Kirsten Aarby og Lars Holst	Aatoften 34 2990 Nivå
14	Dorte Solovej	Nivåvænge 53 2990 Nivå
15	Sune Hybert	Rødgersvej 74 2990 Nivå
16	Theo Askov	Hyldehøj 15 2990 Nivå
17	Frank Munk-Olsen og Kirsten Kryger	Niverødvej 23 2990 Nivå
18	Helle Pallesen	Nivåvænge 44 2990 Nivå
19	Jette Clauson-Kaas	Nivåpark
20	Kari Jørgensen	Klinken 36 2990 Nivå
21	Anette Nielsen og Thomas Taatø	Niverødvej 26 2990 Nivå

22	Arne Christensen	Blålersvej 42 2990 Nivå
FOREDNINGER		
23	Seniorrådet v/Niels Søndergaard	Mariehøj 236 2990 Nivå
24	Seniorrådet v/Niels Søndergaard	Mariehøj 236 2990 Nivå
25	Grundejerforeningen Kildehusene v/Per Høegh Nielsen	Kildehusene 3 2990 Nivå
26	AB Nivå Bypark I v/Anders Hede	Løberen 14 2990 Nivå
27	Nivåvænge GF v/Erik Mørup	Nivåvænge 52 2990 Nivå
28	SF v/Bent Fischer-Nielsen	
29	Grundejerforeningen Nivåpark - Nivåpark 1-48 v/Erik Nedal	Nivåpark 37 2990 Nivå
30	Cyklistforbundet v/Frank Jakobsen	
31	ABF Nivådal 1 v/Agnete Paaschburg	Nivådal 19 2990 Nivå
32	Nivå Svømmeforening v/Jesper Hartington	
33	Åtoftens Grundejerforening v/Erik H. Nielsen	Åtoften 191 2990 Nivå
34	Frivilligcenter v/Ruth Cilwik Andersen	
35	Venstre v/Henrik Lisberg	
36	Agenda 21 Foreningen v/Finn Langgaard	
37	Ældre Sagen Fredensborg v/Erik Daugaard Jensen	
38	FællesVærket Nivå v/Martin Ullerup	
VIRKSOMHEDER		
39	Banedanmark	Infrastruktur, Arealforvaltning, Godsbanevej 2 4100 Ringsted
40	DSB, Økonomi, Ejendomme	Telegade 2 2630 Taastrup
41	KFI	Gl. Lundtoftevej 7, 4. sal 2800 Kgs. Lyngby

Bemærkninger til lokalplanforslag N110 Nivå Bymidte, etape 2

Som Nivå-borger gennem over 50 år ligger byen, området og egnen mig meget på sinde. Min familie og jeg flyttede til Nivå på grund af naturen, egnens skønhed og historie samt nærheden til København. Jeg har fulgt byens udvikling gennem årene, og noget byggeri har været mere heldigt end andet. Som Nivå-borger har jeg ikke nødvendigvis ønske om at have adgang til de bymæssige funktioner, som mange bymennesker ønsker. I så fald er der andre muligheder for bopæl i Nordsjælland, og afstanden til København er ikke uoverkommelig.

Derfor mener jeg, at etape 2 af det fremlagte lokalplanforslag N110 Nivå Bymidte er alt for omfattende og indgribende i det grønne lokalmiljø, jeg og mine naboer i store dele af Nivå nyder at opholde os i. Det dejlige grønne område mellem skolen og mit boligområde er til stor daglig glæde og udgør et frirum i de tæt bebyggede boligområder omkring området. En dominerende etagebebyggelse af det grønne område vil ødelægge den frie og åbne karakter, som arealet repræsenterer, og som influerer de omkringliggende boliger.

Nedrivning af skolen er i mine øjne helt unødvendig. Renovering af bygningerne vil opfylde eventuelle behov for modernisering af en ellers velfungerende skole, hvor jeg har trådt mine barnesko. Husk, at bygninger også har sjæl. Desuden er der mange gamle træer, der bør bevares.

Plan om opførelse af svømmehal er en unødigt belastning af kommunens økonomi. Hørsholm Svømmehal er beliggende få kilometer herfra, og Øresunds blå bølger lokker halvdelen af året.

Kommercielt er der betydelig risiko forbundet med hele projektet, der tilfører en stor mængde boliger til et område, som i forvejen har meget stor tilgang af boliger i forbindelse med projektet om Teglsøerne. Renterne er stigende, og en konjunkturaftmatning er undervejs. Det skulle nødig være sådan, at de generelle boligpriser i området presses af et overudbud. Så har vi skudt os selv i foden.

Samlet mener jeg, at man bør revurdere de alt for omfattende planer om revitalisering af området, der jo udelukkende er blevet til som følge af Nivå Centers manglende konkurrenceevne over for nærområdets megacentre. Vi er mange, der ønsker at bevare det område, som vi i sin tid var tiltrukket af.

Nils Thygesen

Skiftet 14

2990 Nivå

Telefon 2483 3134.

Nils-Erik Wandall

Fra: annette.vasstrom@gmail.com
Sendt: 18. juli 2022 13:07
Til: mitplansvar
Emne: Vedrørende forslag til lokalplan N110 Nivå Bymidte, etape 2.

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Afmærket

Undertegnede Annette Vasström, Nivåpark 3, rejser hermed indsigelse mod forslaget forhøjelse af max byggehøjde i bebyggelsen langs Niverødvej, da der lægges op til en kraftig forøgelse af byggehøjden i forhold til tidligere. Den nye højde på bebyggelsen betyder at beboerne i Nivåpark og Nivåvænge bliver udsat for indsyn i haverne, og dermed sker der en kraftig forringelse af herlighedsværdien. Husrækken langs med Niverødvej bør ikke overskride den oprindeligt planlagte højde.

Mvh

Annette Vasström
Nivåpark 3.

Nils-Erik Wandall

Emne: VS: NIVÅ BYMIDTE

SentByUser: 497505355

Fra: Flemming Priem [<mailto:priemus@get2net.dk>]

Sendt: 18. juli 2022 15:50

Til: Fredensborg <fredensborg@fredensborg.dk>

Emne: VS: NIVÅ BYMIDTE

Sendt fra [Mail](#) til Windows

Fra: [Flemming Priem](#)

Sendt: 18. juli 2022 15:39

Til: mitplanforslag@fredensborg.dk

Emne: NIVÅ BYMIDTE

Til Fredensborg Kommune:

I forbindelse med borgermøde om bydelsforslag til plan 110 skal jeg henvise til byrådsmedlem Carsten Nielsens bemærkninger til Humlebæk stationsområde og Humlebæk Centret, hvor han foreslår at rette projektet mod arkitekt Jan Gehl's : "Byliv før byggeri" , men her også Gehl's : "Livet mellem husene" , der er en "bibel" i bydelsplanlægning. Det skal jo være et sted, hvor mennesker føler sig godt tilpas og har lyst til at opholde sig og evt. slå sig ned.

Da jeg er 84 år og må bruge rollator, kan jeg desværre ikke deltage i borgermødet i NKK-hallen.

Med venlig hilsen
Flemming Priem

Sendt fra [Mail](#) til Windows

Nils-Erik Wandall

Fra: Sonia Vedel <vedel5@icloud.com>
Sendt: 10. august 2022 16:18
Til: Plan
Emne: Fwd: N110- Nivå Bymidte

Jeg kan ikke få lov at sende mit høringssvar via e boks, så jeg sender dette som jeg har sendt fil bestyrelsen der hvor jeg bor, det ber jeg er o.k.

Med venlige hilsener
 Alesandra Estel Izabelle Mouritzie
 Løberen 12
 2990 Nivå
 Telefon 31600262
 Mail vedel5@icloud.com
 10.08.2022.

Sendt fra min iPad

Start på videresendt besked:

Fra: Sonia Vedel <vedel5@icloud.com>
Dato: 10. august 2022 kl. 15.59.44 CEST
Til: Anders Hede <anders.hede1@gmail.com>
Emne: Vs: N110- Nivå Bymidte

Kære bestyrelse
 10-08-22

Jeg sender en artikel som fint beskriver min holdning til beboelser på 3-4 etager i "min baghave" og i det hele taget det byggeri på plænen bag vore huse.

Denne etape 2 er alt for omfattende og indgribende i det grønne areal der omgiver vore boliger. Grønne områder der dagligt benyttes af mennesker og dyr og som giver den ro og fred og luft der er dejlig at have omkring sin bolig.

Hvorfor er det der skal mases flere boliger og flere mennesker ind her i Nivå ?

Er det flere bloktilskud der frister og muligvis vil kunne opnås ?

Og dermed stryger man trivsel lys og luft og grønne områder med et pennestrøg ?

Uden hensyntagen til de beboere der har haft deres hjem her i mange år.

Ikke nogen rar tanke med graveri, støj mudder og larm i årevis - ej heller at udsigten bliver til 3-4 etagers boligblokke med frit kig lige ned til mit hus og i min have. Sådan er det for alle vi der bor ud til stien og den grønne plæne.

Slut med frirum ophold under de skyggefulde træer på de fine træ alder der er etableret.

Trist hvis alle træer fældes Mega trist udvikling. Der er borgermøde 18.8.22 kl. 19.00.

Sendt fra min iPad

Start på videresendt besked:

Fra: Sonia Vedel <vedel5@icloud.com>

Dato: 10. august 2022 kl. 09.03.41 CEST

Til: Sonia Vedel <vedel5@icloud.com>

Bemærkninger til lokalplanforslag N110 Nivå Bymidte, etape 2

Nivå-Thygesen,
Skjult 14, 2990 Nivå

DEBAT Som Nivå-borger gennem over 50 år ligger byen, området og ejeren mig meget på sinde. Min familie og jeg flyttede til Nivå på grund af naturen, ejendoms skønhed og historie samt nærheden til København. Jeg har fulgt byens udvikling gennem årene, og noget byggeri har været mere heldigt end andet. Som

Nivå-borger har jeg ikke nødvendigvis ønske om at have adgang til de bymæssige funktioner, som mange bymennesker ønsker. I så fald er der andre muligheder for bopæl i Nordsjælland, og afstanden til København er ikke uoverkommelig.

Derfor mener jeg, at etape 2 af det fremlagte lokalplanforslag N110 Nivå Bymidte er alt for omfattende og indgribende i det grønne lokalmiljø, jeg og mine naboer i store dele af Nivå nyder at opholde os i. Det dejlige grønne område mellem skolen og mit boligområde er til stor daglig glæde og udgør et frirum i det tæt bebyggede boligområde omkring området. En dominerende etagebebyggelse af det grønne område vil ødelægge den frie og åbne karakter, som arealet repræsenterer, og som influerer de omkringliggende boliger.

Nedrivning af skolen er i mine øjne helt unødvendig. Renovering af bygningerne vil opfylde eventuelle behov for modernisering af en i øvrigt vel fungerende skole, hvor jeg har trådt mine barnefødder. Husk, at bygninger også har sjæl. Desuden er der mange gamle træer, der bør bevares.

Plan om opførelse af svømmehal er en unødigt belastning af kommunens økonomi. Hørsholm Svømmehal er

beliggende få kilometer herfra, og Øresunds blå bølger lokker halvdelen af året. Kommercielt er der betydelig risiko forbundet med hele projektet, der tilløber en stor mængde boliger til et område, som i forvejen har meget stor tilgang af boliger i forbindelse med projektet om legsbøerne.

Recenterne er stigende, og en konjunkturalfmatning er undervejs. Det skulle nemlig være sådan, at de generelle boligpriser i ses af et overraskende skudt os selv i mener jeg, at man re de alt for om end om revitalisering der jo udelukkende til som følge af manglende kom over for nærom centre.

Vi er mange, der bevare det område tid var tiltrukket

LOKALA VISEN 6. JULI 2022

Lokalavisen Ugeavis
Lokalevej 5,
3400 Hillerød
Telefon: 5888 4000
www.ugeavisen.dk / an.dk/midensborg

an del af
Sjællandske Medier

Tryk: Trykkeriet Nordvestsjælland
Distribution: PK Distribution A/S

For priser, abonnementsvilkår,
distribution og yderligere info se

Redaktion: ugeavisen.dk
Søren Slot, redaktør
soren.slot@ukeavisen.dk TF: 4321 2331

Niels Westlund Mathiesen, journalist
niels.mathiesen@ukeavisen.dk TF: 5455 3001

Ansvarlig: ugeavisen.dk
Lisbeth Chabert, medieredaktør
lisbeth.chabert@ukeavisen.dk TF: 3141 3423

Michael Petersen, mediekonsulent
michael.petersen@ukeavisen.dk TF: 2216 0801

Marianne Dyrnæs Spanggaard, mediekonsulent
marianne.dyrnaesspanggaard@ukeavisen.dk TF: 3010 3000

IO Denne avis er trykt på miljøvenligt papir. For mere information om miljøvenlighed af vores avis, se vores hjemmeside.

Har du ikke modtaget avisen, så send venligst en e-mail til ugeavisen@ukeavisen.dk eller ring til PK Distribution på 07 7010 4000

Vi tager
imod
PRE
NØ
FSC

Sendt fra min iPad

Nils-Erik Wandall

Fra: Jes Jakobsen <jes-jakobsen@hotmail.com>
Sendt: 13. august 2022 11:18
Til: borgermøder
Emne: Forslag til lokalplan N110

Max 3 etager og Irma og menu som et af supermarkederne.

Venlig hilsen Inge Vesterby og Jes jakobsen. Nivåvænge 204..

Nils-Erik Wandall

Fra: fritsnielsen@vip.cybercity.dk
Sendt: 17. august 2022 11:38
Til: mitplansvar
Cc: Hanne
Emne: N110
Vedhæftede filer: N110 høringssvar.docx

Hermed høringssvar fra os der bor Klinken 28.

Med venlig hilsen
Hanne Urhøj
Frits Nielsen

Høring om Forslag til Lokalplan N110 inkl. miljørapport

Som beboere på Klinken bliver vi nærmeste naboer til den nye bymidte og skole inklusive de nye sportsanlæg. Vi har også vores hyppige gang fra hjemmet og til Nivå Station.

1. Vi har svært ved at forstå at sportanlægget/-kilen bliver placeret op imod os og plejehjemmet. Vi har set at der er lavet miljørapport som peger på et støjniveau på 55 dB ved eller vest for skellet mellem sportsanlægget og Klinken. Vi kan forvente at opleve en kraftig forøgelse af støjniveauet fra skole og sportskile i det daglige med i omegnen af 1000 børn på den nye skole plus fritidsaktiviteter der inkluderer en skaterbane og et par andre boldbaner. Det havde været mere oplagt at placere sportskilen i den østlige ende af området, der grænser op til jernbanen.
 2. Vores hyppige gang fra hjem til Nivå Station vil blive ændret og væsentlig. En mindre omvej er nok til at klare, men den nye bygade planlægges med mixet fodgængere, cyklister, løbehjul og skatere. Det virker ikke trygt for ældre mennesker at skulle færdes i den blandede trafik. Det gode princip, der har været fast for Nivå med adskilte gående og kørende trafik bliver helt brudt op. Det virker ikke betryggende.
 3. Der bliver i projektbeskrivelsen lagt meget vægt på bæredygtighed. Det er derfor helt uforståeligt at det ikke har været tilsigtet og integreret i planlægningen at bevare de mange egetræer, som har opnået en ret høj alder og er en væsentlig grøn del af bymidten. Vi erfarer at træerne skal fældes til efteråret 2022 for at jorden kan sætte sig til det nye byggeri. Vi kunne godt forestille os at sportanlægget med omkransende træer blev bibeholdt og skånsom udvidet således at sportskilen blev placeret op ad jernbanen.
 4. Vi har svært ved at forstå at bymidten skal gennemskares af en gennemkørende vej. Igen bliver der tale om at mixe trafikanter af alle slags. Det burde være muligt at adskille til/fra skole-kørsel i den ene ende fra mulige beboers til og fra-kørsel i den anden ende af bymidten. Der burde også være adskilt cykel og biltrafik til skolen. Hvorfor skal biltrafikken fylde så meget?
 5. Vi opfordrer til at der tænkes i affaldsminimering og daglig oprydning i den fortættede bymidten, hvor et meget stort antal mennesker får deres daglige gang. Med alt hvad der indebærer inklusive generering af affald.
 6. Den øgede tryghed, som kunne blive en del af en fortættet bymidte, minimeres ved at det, som kommer til at udgøre bymidten, lukker med butikker, bibliotek og SFO – dvs senest kl 22. Således kan vi der bor i Klinken og Murertoften ikke forvente at møde andre, end unge mennesker som hænger ud, når vi skal hjem fra, stationen efter kl 22.
- Vi opfordrer til at der fremlægges dokumentation for hvordan en 'tryghedsskabende bymidte skal designes, før den i realiteten er tryghedsskabende og at designet indrettes der efter.

Nils-Erik Wandall

Fra: Niels Larsen <roedlersvej@gmail.com>
Sendt: 22. august 2022 13:41
Til: mitplansvar
Emne: Høring

Hej.

Høringssvar til forslag til lokalplan 29. august 2022:

Byggeri over to etager er uacceptabelt. Det harmonerer dårligt med den øvrige by, at der bygges så højt. Dette blev også understreget af flere på den offentlige høring.

Sikkerheden og trygheden i området er ikke tilstrækkelig. Der er ikke gjort noget for, at støjende og truende personer hænger ud, hvilket netop var et problem i det gamle Nivå Center. Den lokale politistation har begrænset åbningstid, og det er netop i aftentimerne, at der er mest uro.

Hærværk vil også være et problem, som man ikke har forholdt sig til. I det gamle center, blev der ofte smadret ruder i indgangspartiet. Dette ophørte først, da der blev sat overvågningskameraer op.

Med venlig hilsen,
Niels Larsen,
Rødgersvej 67.

Nils-Erik Wandall

Fra: Kirsten G-M <k_glebemoeller@hotmail.com>
Sendt: 22. august 2022 14:21
Til: mitplansvar
Emne: Indsigelse mod Forslag til lokalplan N110 Nivå Bymidte, etape 2

Indsigelse mod Forslag til lokalplan N110 Nivå Bymidte, etape 2.

Som Nivå-borger bosiddende i Skiftet på 11. år og modstander af etape 2 i den såkaldte byfornyelse vil jeg gerne tilslutte mig Nils Thygesens kritik af forslaget, som jeg fuldt og helt deler. Jf. indlæg d. 20.6. i Lokalavisen for Fredensborg.

Det store åbne græsareal, som løber fra den tværgående sti til stationen ved biblioteket og ned til Niverødvej bør efter min mening fredes. Det er et unikt område med smukke gamle træer og beplantning, som beboerne kan glædes over dagligt, når de går tur, cykler, lufter hund. Det er med til at gøre den del af Nivå særligt attraktivt for de omkringliggende boliger, og bidrager til det særlige grønne lokalmiljø, som er karakteristisk for Nivå. At bebygge det område tæt med fleretage boliger vil være en katastrofe, og ikke nok så mange grønne kiler vil kunne erstatte det. Græsarealet øger stedets herlighedsværdi, og lokalplan N110 etape 2 vil føre til en direkte forringelse.

Planer om en svømmehal bør også efter min mening opgives. Som Nils Thygesen påpeger, er der ikke langt til Hørsholm Svømmehal og Nivå havn og strand. Med erfaring fra andre lignende projekter kan man frygte store budgetoverskridelser, og alene vedligeholdelsesudgifterne vil blive en meget tung belastning af kommunens økonomi. Endvidere vil en svømmehal føre til en masse uro og trafik med cykler og biler, som vi ikke har brug for. De afsatte midler til en svømmehal må kunne bruges bedre.

Realiseringen af lokalplanen for etape 1 er hårdt tiltrængt og længe ventet, og med nye butikker og mange nye boliger inkl. det igangværende byggeri på Nivåvej vil antallet af beboere i området blive væsentligt forøget og dermed skabe mere liv i bymidten. Af samme grund mener jeg, at udviklingen af lokalplanens etape 2 bør stilles i bero. Vi er mange, som hverken har ønsket en "fantastisk skyline" eller "byfortætning" i Nivå, og vi ønsker slet ikke en aggressiv bebyggelse på et smukt rekreativt område som det store åbne græsareal. Det er sørgeligt, at politikerne ikke har sans for stedets åbenlyse kvaliteter.

Kirsten Glebe-Møller, Skiftet 21, Nivå
Sendt fra [Mail](#) til Windows

Nils-Erik Wandall

Fra: Bjørn Westerbeek Dahl <bjoern.westerbeek.dahl@gmail.com>
Sendt: 30. august 2022 20:06
Til: mitplansvar
Emne: Re: Indsigelse til N110

Jeg tillader mig at fremsende min indsigelse til lokalplanforslag N110 igen med en enkelt rettelse, der klart er markeret i teksten.

Mvh.

Bjørn Westerbeek Dahl
Løberen 3

Fredensborg Kommune

... august 2022

Center for Byudvikling, Miljø og Erhverv

Egevange 3 B

2980 Kokkedal

Indsigelse mod Forslag til lokalplan N110, Nivå Bymidte, Etape 2

Jeg har følgende ændringsforslag til den fremlagte lokalplan:

Generelt om trafikken

Det forekommer ganske uheldigt, at en kørevej gennemskærer lokalplanens bebyggelse fra nord til syd. Det forlyder ganske vist, at den i det område, som lokalplanforslag N110 omfatter, kun vil være ensrettet. Med tilkørsler til en udvidet sportshal, en skole med 1.000 elever og beboerkørsel foruden transporter kørsel til dagligvarebutikker m.v. i Nivå Centeret (altså inde på lokalplanen for Etape 1) vil trafikken til tider være ganske intens og langt over kraftigere end den, der kendes fra f.eks. Niverødvej i dag.

Det foreslås derfor, at ind- og udkørslen til Niverødvej blokeres, så vejen bliver blind med tilkørsel frem til skole og sportshal udelukkende fra

Skulle dette imidlertid ikke være realisabel, bør vejen forbeholdes varetransporter og biler med ærinde til beboere, sportshal og skole. Øvrig trafik bør forbydes og ved forbudsskilte henvises til indkørslen fra Nivåvej og via den ny vej fra Niverødvej parallelt med jernbane øst om centeret (hvor busslusen jo nu er).

Samtlige krydsende stiforbindelser for fodgængere og cyklister skal prioriteres højest med vigepligt for bilisterne med tydelig skiltning, hajtænder og andet godt.

Kulturmiljøområdet K1

Området indgår som bekendt i kortlægningen af kulturmiljøer nr. 10 fra 2014. Her karakteriseres bebyggelsen at være af ”høj bevaringsværdi”. Begge bygninger er klart bevaringsværdige, og til betegnelsen ”kulturmiljø” hører jo også, at der til bevaringsværdien også hører en respekt for den originale sammenhæng mellem de enkelte elementer i et givet område.

Til begge de eksisterende bygninger hører store karakteristiske haver, og det vil være en forsyndelse mod det fine kulturmiljø, om det bebygges så intensivt, som det er foreslået i lokalplanforslaget, hvor der er åbent op for bebyggelse på 810 m².

Begge eksisterende bygninger har høje tagrejsninger og området kan godt tåle en to-etages bebyggelse, men ikke med en bygningsudnyttelse af den foreslåede. Det nye hus bør have en bebyggelse på allerhøjest højst det halve, dvs. 405 m².

Med venlig hilsen

Bjørn Westerbeek Dahl

Museumsinspektør

Løberen 3

2990 Nivå

Den man. 22. aug. 2022 kl. 15.36 skrev Bjørn Westerbeek Dahl <bjoern.westerbeek.dahl@gmail.com>:

Fredensborg Kommune

... august 2022

Center for Byudvikling, Miljø og Erhverv

Egevange 3 B

2980 Kokkedal

Jeg har følgende ændringsforslag til den fremlagte lokalplan:

Generelt om trafikken

Det forekommer ganske uheldigt, at en kørevej gennemskærer lokalplanens bebyggelse fra nord til syd. Det forlyder ganske vist, at den i det område, som lokalplanforslag N110 omfatter, kun vil være ensrettet. Med tilkørsler til en udvidet sportshal, en skole med 1.000 elever og beboerkørsel foruden transporter kørsel til dagligvarebutikker m.v. i Nivå Centeret (altså inde på lokalplanen for Etape 1) vil trafikken til tider være ganske intens og langt over kraftigere end den, der kendes fra f.eks. Niverødvej i dag.

Det foreslås derfor, at ind- og udkørslen til Nivåvej blokeres, så vejen bliver blind med tilkørsel frem til skole og sportshal udelukkende fra nord.

Skulle dette imidlertid ikke være realisabel, bør vejen forbeholdes varetransporter og biler med ærinde til beboere, sportshal og skole. Øvrig trafik bør forbydes og ved forbudsskilte henvises til indkørslen fra Nivåvej og via den ny vej fra Niverødvej parallelt med jernbane øst om centeret (hvor busslusen jo nu er).

Samtlige krydsende stiforbindelser for fodgængere og cyklister skal prioriteres højst med vigepligt for bilisterne med tydelig skiltning, hjænder og andet godt.

Kulturmiljøområdet K1

Området indgår som bekendt i kortlægningen af kulturmiljøer nr. 10 fra 2014. Her karakteriseres bebyggelsen at være af ”høj bevaringsværdi”. Begge bygninger er klart bevaringsværdige, og til betegnelsen ”kulturmiljø” hører jo også, at der til bevaringsværdien også hører en respekt for den originale sammenhæng mellem de enkelte elementer i et givet område.

Til begge de eksisterende bygninger hører store karakteristiske haver, og det vil være en forsyndelse mod det fine kulturmiljø, om det bebygges så intensivt, som det er foreslået i lokalplanforslaget, hvor der er åbent op for bebyggelse på 810 m².

Begge eksisterende bygninger har høje tagrejsninger og området kan godt tåle en to-etages bebyggelse, men ikke med en bygningsudnyttelse af den foreslåede. Det nye hus bør have en bebyggelse på allerhøjst højst det halve, dvs. 405 m².

Med venlig hilsen

Bjørn Westerbeek Dahl

Museumsinspektør

Løberen 3

2990 Nivå

-

Fredensborg Kommune
Center for Byudvikling Miljø og Erhverv
Egevangen 3B
2980 Kokkedal
Sendt pr. e-mail: mitplansvar@fredensborg.dk

Nivå, 24. august 2022

Høringssvar vedrørende forslag til Lokalplan N110 Nivå Bymidte, etape 2

Ved brev af 24. juni 2022 har Fredensborg Kommune sendt forslaget til Lokalplan N110 Nivå Bymidte, etape 2 (herefter "lokalplanforslaget") i høring.

Jeg er sammen med min familie bosiddende på Nivåpark i et hus, som vil få direkte udsyn til og blive påvirket af byggeriet af boliger i delområde I og anlægget af vejen Bygaden.

På dette grundlag vil jeg gerne fremsætte tre ændringsforslag til lokalplanforslaget, som jeg håber, at Fredensborg Kommune vil tage i betragtning af hensyn til områdets eksisterende bebyggelse og beboere.

Ændringsforslag 1

Lokalplanforslagets § 7, afsnit 7.19, 7.22 og 7.24, ændres alle til (ændringerne til lokalplanforslaget er skrevet med *kursiv/understregning*):

"Bebyggelsen må jf. Kortbilag 3 opføres i maks. 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 10 m. målt fra bearbejdet terræn, jf. terrænkoter Kortbilag 7."

Ændringsforslag 2

Lokalplanforslagets § 7, afsnit 7.20 og 7.23, ændres begge til (ændringerne til lokalplanforslaget er skrevet med *kursiv/understregning*):

"Bebyggelsen må jf. Kortbilag 3 opføres i maks. 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 10 m. målt fra bearbejdet terræn, jf. terrænkoter Kortbilag 7."

Ændringsforslag 3

I lokalplanforslagets § 5 tilføjes i afsnit 5.3 følgende før afsnit 5.4:

"Mellem Zone A og Zone B skal der etableres beplantning og opholdsmuligheder, som dels sikrer hensigten med, at Bygaden fremgår med grøn karakter, dels sikrer, at der ikke kan foretages gennemkørsel med bil, lastbil, motorcykel eller tilsvarende."

Bemærkninger til ændringsforslagene

Den generelle hensigt med lokalplanforslaget er fremragende, og det vil være med stor glæde, at lokalplanforslaget måtte blive til virkelighed inden for de kommende år - dette gælder også for etape 1.

Det indgik med positiv vægtning for os, da min familie og jeg overvejede at flytte til Nivå og til vores hus i Nivåpark, at Fredensborg Kommune ville gennemføre planerne om Fremtidens Nivå Bymidte.

Vi var dog bekymret for to elementer.

For det første bygningshøjden i delområde I, særligt byggefeltene I1 og I2, som ville blive placeret på den anden side af Niverødvej i forhold til, hvor vi bor i Nivåpark. I dag kan vi således se over på Nivå Skole Syds bygninger.

For det andet muligheden for gennemførsel fra Nivåvej til Niverødvej på Bygaden.

Desværre kan vi konstatere, at der med lokalplanforslaget er lagt op til, at man kan bygge op til 13 meters højde i maksimalt 3 etager i byggefelt I1, mens det dog er holdt til maksimalt 2 etager i byggefelt I2 (og tilsvarende i byggefeltene I3 og I4). Desværre kan vi også konstatere, at der er lagt op til, at man kan gennemkøre Bygaden i bl.a. bil fra Nivåvej til Niverødvej og omvendt.

Ændringsforslag 1 og 2

Det fremgår af lokalplanforslagets s. 19, at et fællestræk ved bebyggelsen i delområde I er, at det *“skal relatere sig typologisk og arkitektonisk til de eksisterende rækkehusbebyggelser, Nivåpark og Nivåvænge mod syd”*.

Det nuværende lokalplanforslag vil efter min mening kun delvist have disse fællestræk med husene i hverken Nivåpark eller Nivåvænge. Alle disse huse er kun i 1 etage og er således ikke høje.

Den kommende bebyggelse i byggefeltene I1, I3 og I5 vil med sine 3 etager og 13 meters bygningshøjde vil væsentligt højere end husene i både Nivåpark og Nivåvænge. Det vil således ikke være i overensstemmelse med hensigten bag lokalplanforslaget om at skabe fællestræk.

Derfor foreslår jeg, at lokalplanforslaget ændres fra at give tilladelse til 3 etager og 13 meters bygningshøjde til kun 2 etager og 10 meters bygningshøjde.

På den måde er der opnået et kompromis mellem at skabe fællestræk med de omkringliggende huse i Nivåpark og Nivåvænge - som alle er i 1 etage - og ønsket om at bygge højere i delområdet I. For os burde bygningerne have været i 1 etage, men vi forstår også godt, at dette formentlig ikke er realistisk.

Ændringsforslagene er endvidere med til at sikre, at vi som beboere i Nivåpark og Nivåvænge ikke bliver unødigt generet af, at der skabes udsyn direkte ned i vores haver fra bebyggelsen i delområde I. Det vil være at betragte ikke alene som en væsentlig gene for os, men det vil efter min opfattelse forringe ejendommenes værdi for de huse, inkl. mit eget, som er placeret lige på den anden side af delområdet.

Samtidig foreslår jeg, at det konkret nævnes i lokalplanforslaget, at der i byggefeltene I2, I4 og I5 kun må bygges de 2 etager i en bygningshøjde på 10 meter. Der vil således ikke opstå misforståelser.

Ændringsforslag 3

“Fremtidens Nivå Bymidte skal være bæredygtig.” Det står i lokalplanforslagets s. 8. Det er hensigten, at man vil sikre bl.a. *“grøn mobilitet”*, hvilket jeg ud fra sammenhængen læser som, at man ønsker at sikre bl.a. miljømæssig og social bæredygtighed for fodgængere, gennem brug af cykler samt socialt samvær.

Der står også i lokalplanforslaget, at Bygaden *“udformes ud fra hensyn til fodgængere og cykler, med høj fokus på trafiksikkerhed og tilgængelighed”*, ligesom der står, at Bygaden er *“et byrum som skaber uformelle møder mellem mennesker. For at tilskynde disse møder placeres opholdsmuligheder og cykelparkering i forbindelse med gaden”*.

Det lyder som et godt forslag, som jeg støtter.

Jeg støtter til gengæld slet ikke enhver idé om at skabe en transportkorridor, altså efter min opfattelse en mulighed for gennemkørsel med bl.a. bil og lastbil fra Nivåvej til Niverødvej eller omvendt.

Jeg mener ikke, at en transportkorridor er foreneligt med at sikre hverken trafiksikkerhed eller at skabe det omtalte byrum. Hvem har lyst til at nyde samværet med venner og familie, mens biler og lastbiler kører forbi ude på vejen? Hvem har lyst til at lade sine små børn lege i opholdsområdet tæt ved en vej, som vil blive meget befærdet med biler?

Jeg har desuden svært ved at se formålet med en sådan transportkorridor midt igennem Nivå Bymidte. Der er allerede mulighed for at kunne køre til områdets sydlige side, bl.a. delområde I, ved at anvende Niverødvej fra den ovale rundkørsel på Nivåvej.

Derfor foreslår jeg, at der lukkes for gennemkørsel på Bygaden på et hensigtsmæssigt sted. En sådan spærring kan laves ved at etablere opholdsrum med f.eks. beplantning, bænke og borde. På den måde opnås vi formålet med Bygaden og hele hensigten med, hvad vi ønsker at opnå med lokalplanen.

Afslutning

Jeg håber, at Fredensborg Kommune vil lytte til nogle af os borgere, som allerede bor, lever og ånder for vores dejlige område.

Vi vil gerne gøre Fremtidens Nivå Bymidte til et fælles område, ikke kun for vores nye medborgere, mens også for os selv. Vi vil også bruge bymidten og have del i, at vi sammen gør byen til et godt sted at opholde sig og mødes.

Jeg mener, at det vil ske med lokalplanforslaget med de ændringer, som jeg har foreslået ovenfor.

Hvis der skulle være spørgsmål, står jeg naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Alexandermilan

Alexander Milan
Nivåpark 11
2990 Nivå

Nils-Erik Wandall

Fra: Helle Margrethe Bøgestrøm <d229520@dadlnet.dk>
Sendt: 25. august 2022 20:38
Til: mitplansvar
Emne: VS: Lokalplan Nivå Bycenter

Fra: Helle Margrethe Bøgestrøm <d229520@dadlnet.dk>
Sendt: 24. august 2022 20:25
Til: 'mitplan@fredensborg.dk' <mitplan@fredensborg.dk>
Emne: Lokalplan Nivå Bycenter

Høringssvar:

Jeg var til mødet forleden i NKK-hallen. Først:

Det var rart at høre lidt om, hvad der rører sig /planlægges. Umiddelbart ser det godt ud. Men:

- Det synes ikke godt med bygninger i 4 etager- det højeste bør være i tre etager. Nivå er kendt for "høj himmel", natur og lav bebyggelse. Det vil være ødelæggende for helheden /udseendet med 4 etagers bygninger. Det giver skyggesteder og "blokerer udsyn". Man kan se i den nye bebyggelse nord for centret , der ellers er dejligt varieret omend lidt tæt, at de to store firkantede 4 etagers bygninger i sydøstlige hjørne virker helt malplacerede og synes ikke fristende /indbydende at bo i modsat resten af bebyggelsen.
- Jeg forstår på tegningen/planen udleveret på mødet, at man når man kommer fra stationen og skal ind i centret – at man så krydser "Bygaden" ved en overgang over vejen eller er det en tunnel under ?. Det synes i hvert fald vigtigt med enten en bro eller en tunnel for gående , da der jo også kommer skolebørn fra øst for jernbanen, der skal i skole. De skal ligesom os andre trygt kunne krydse en bilvej.
- Jeg har i denne meget langvarige proces utroligt meget savnet noget oplysning til os almindelige borgere om, hvordan der arbejdes og om der overhovedet gøres noget for nybygning af centret. Som almindelig borger virker det som om, der intet sker samtidigt med, at provokerende plakater i årevis hænger foran det uddøde center om, at der arbejdes for en ny bymidte. Tillige læser vi om, at der skal ske udvikling af alle mulige andre ting/steder. Måske skulle man "gøre en ting" færdig eller i hvert fald påbegynde arbejdet delvist, før der tales/påbegyndes andre ting.
- Vi ønsker os en bymidte, hvor det er muligt at handle. Det skal det være, så også beboere, der ikke har bil eller er dårligt gående har mulighed for indkøb. Man har i Nivå bygget mange nye boliger til nye borgere, de har jo så allerede vænnet sig til indkøbsmuligheder andre steder. Det er en rigtig dårlig strategi.

Jeg håber, som I også sagde til mødet, at I lytter og læser borgernes kommentarer /høringssvar og tager dem til jer og arbejder for et fælles godt og indbydende nyt bycenter, der FORHÅBENTLIGT SNART GÅR I GANG MED AT BLIVE BYGGET.

Med venlig hilsen Helle Bøgestrøm, Blålersvej, Nivå. Beboer i Nivå gennem 37 år.

Nils-Erik Wandall

Fra: Inger Margrete Schønheyder <Ingerschoenheyder@outlook.dk>
Sendt: 26. august 2022 12:13
Til: mitplansvar
Emne: Høringssvar til lokalplan N11o, etape 2

Til Fredensborg Kommune.

Tak for en veltilrettelagt høring!

Jeg lægger mig i slipstrømmen vedr. forslag om 2-3 etagers boliger i Nivå Bymidte.

Byggeri i fire etager vil resulterer i et kompakt byggeri og skygge mellem husene.

Det ligger mig på sinde, at det nye byggeri skal skabe *tryghedsskabene rammer* for både kommende beboer og andre brugere af Nivå Bymidte.

Det samme gælder også for den skitserede Stationsforpladsen. Ser frem til, at man der skabes trygge rammer og vedligeholdelse, så man kan efterlade sin cykel/ knallert og lign.

Med venlig hilsen

Inger Margrete Schønheyder

Holtebakken 37

2990 Nivå.

Bemærkninger til lokalplan N110, præsenteret ved borgermødet 18/8-2022

Om Bygaden:

1. Loop-planen for Bygaden virker helt malplaceret:

a. De kommende beboere i den ny bydel langs Niverødvej vil med en ensrettet vestlig Bygade køre en omvej mod nord fra deres P-pladser for at komme ad Nivåvej ud til Kongevejen og motorvejen mv. Den vestlige bygade bør være dobbeltrettet til og med skolens 'kiss n ride' plads. Her skal man kunne vende, og tage den korteste vej ud ad Niverødvej til Kongevejen og motorvejen mv. Ellers vil man udlede mere støj og CO2 i området end nødvendigt! Dette passer ikke med at Fredensborg skal være en mere grøn kommune.

b. Hvis der skal opstilles en støjskærm, hvor skal den så stå? - i den nordlige-, eller den sydlige side af Niverødvej? (vi fik ikke noget svar til borgermødet) - hvem skal den gavne? Behøver vi egentlig en sådan? Støjskærmen passer i øvrigt dårligt med oplægget om en grøn bydel.

c. Kørende fra området syd og vest for bydelen bør kunne køre ad Niverødvej og direkte ind til P-pladserne i den sydøstlige del ved svømmehal mm. Ellers skal bilister køre hele området rundt for at komme dertil ad den i planen enrettede loop.

Således er der i afsnit 1 stærke argumenter for at droppe den underlige ide om en bygade loop med ensretning.

2. Højden af blokkene i bymidten

Det er rart at høre at de højeste blokke (max 4 etager) vil være "isoleret" til ca. midt i den nye bydel. Hvis man vil respektere det arkitektoniske udseende af de nuværende omkringliggende bebyggelser, bør de yderste boliger i randbebyggelsen kun være i et plan. I 2. række kan husene langs randbebyggelsen bedre være på 2 etager, eksempelvis langs Niverødvej. Den nye bydel vil dermed være langt mere harmonisk tilpasset det nuværende miljø i Nivå.

Forhåbentlig er der taget hensyn til en indbyrdes beliggenhed af højhusene, der giver minimale skyggegener indbyrdes. Tyngden af høje bygninger i bydelen kunne med fordel ligge stationsnært ved den østlige bygade.

Mvh.

Kirsten Aarby og

Lars Holst

Åtoften 34, Nivå

m: 23980339

e: lars@holst.to

Nils-Erik Wandall

Fra: Dorte Solovej <dortesolovej@gmail.com>
Sendt: 28. august 2022 20:40
Til: mitplansvar
Emne: Lokalplan N110 etape 2

På baggrund af fremlæggelsen af lokalplan N 110 etape 2 på borgermødet i hallen den 18 august 2022, er jeg DYBT bekymret for den væsentligt øgede trafik på Niverødvej, både hvad angår støj, men så sandelig også sikkerhed for alle i området, ikke mindst børnene og cyklister.

Vi der bor i Nivåvænge vil blive ekstremt støjplaget, da vi ligger på et lavere niveau end det område byplanen omhandler, hvilket vil medføre, at støjplagerne om jeg så må sige " skyller ind over Nivåvænge ".

Jeg håber meget, byrådet reviderer og omgør planen hvad angår trafik, ved at lytte til naboerne til etape 2 området.

Hilsen fra Dorte Solovej
Nivåvænge 53

Høringssvar til Lokalplan N110, Nivå

Bymidte, Etape 2

Indledningsvis vil jeg gerne rose det store arbejde og de fine visioner der er lagt i dette lokalplansforslag. Dog er jeg ærgerlig over at Nivå Skole mister sit atletikstadion med dens 11 mands fodboldbane. Fredensborg kommune er en kommune, hvor der burde være plads til, at vores skoler kan have sådanne faciliteter. Skoler i København er misundelige på sådan et stadion, som vi nu vælger at fjerne. Det er synd. Nuvel, det manglede vedligeholdelse, og det er selvfølgelig ikke anderledes end mange andre områder, stier og veje i kommunen, der til forveksling ligner noget fra Pripjat, Ukraine. Der bør derfor også være fokus på materialerne som kommunens nye ejendomme opføres i, så de kræver så lidt vedligeholdelse fra kommunens side som muligt. Her er facader i mursten og tage i teglsten det oplagte valg og passer også fint ind i fortællingen om Nivå som teglværks by. Disse bør holdes i lyse nuancer, fx gule sten, som stammer fra blåler.

Bygningshøjder

Generelt bør der ikke bygges højere end 3 etager excl. tagetagen med saddeltag. Altså en maksimal højde til kip på 13 m. 4. etager er for højt og passer ikke ind i det omkringliggende Nivå. Bebyggelsesprocenter bør nedjusteres tilsvarende. Område er attraktivt nok til at dette ikke bør få indflydelse på investorernes investeringsvillighed. En lavere højde på bygningerne vil gøre dem mere attraktive at bo i og kan for investor bidrage til en højere afkast pr. m² boligareal.

Den eneste bygning der kan opføres i 4 etager, er skolen, hvor øverste etage alene tjener til at skjule installationer, såsom ventilationsanlæg, da disse vil være langt mere skæmmende end en 4. etage, udført som Københavertag. Københavertaget skiller sig dog ud, i forhold til de øvrige bygninger i lokalplanen og jeg mener, at det bør overvejes af afsøge andre løsninger, som spiller bedre sammen med de øvrige bygninger. Alternativt at flytte de tekniske installationer til teknikrum i kælder, så den 4. etage helt kan undgås.

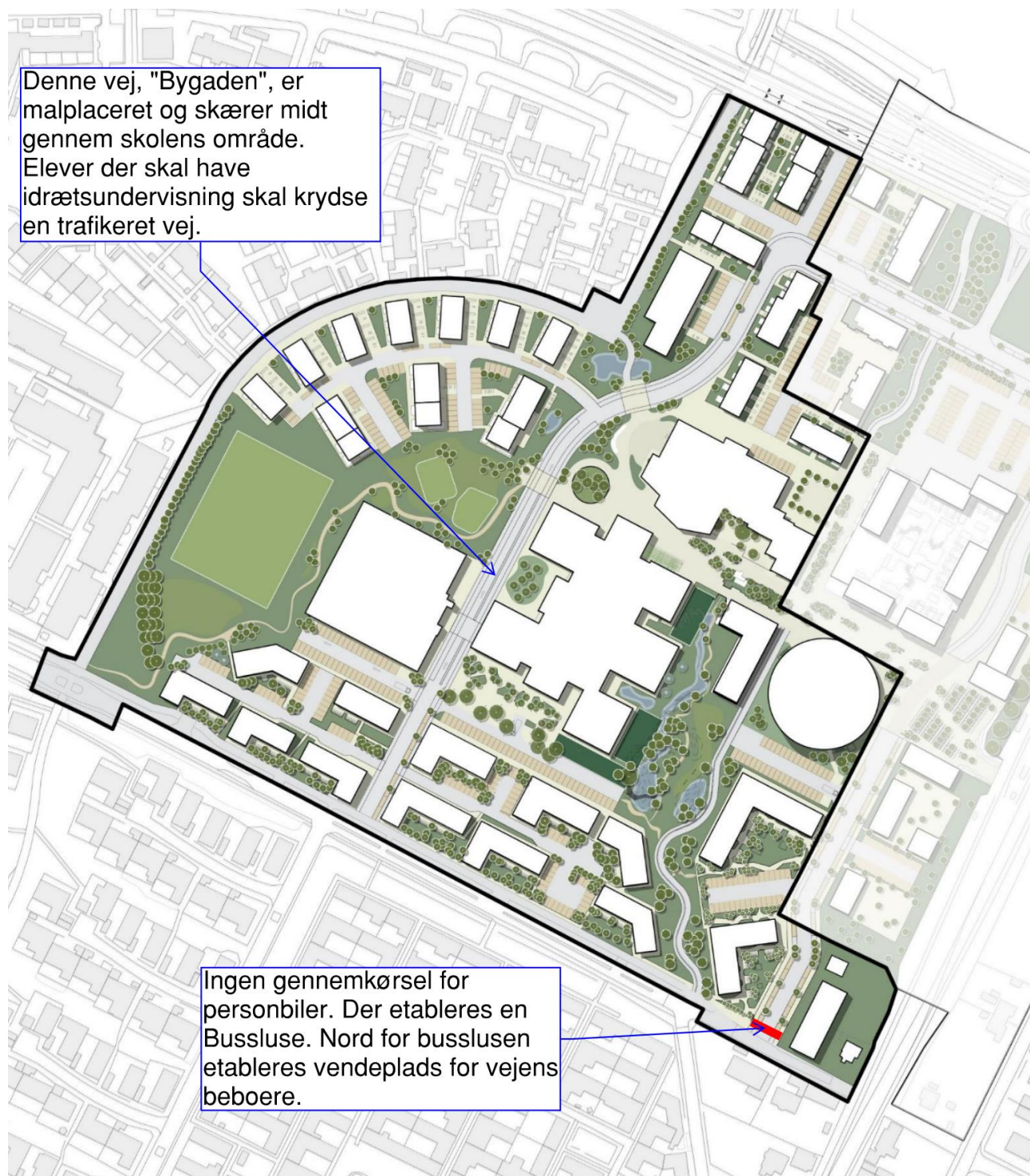


Arkitektens visualisering af skolens "københavertag" i op til 17,5 m. Tagfladerne skiller sig ud i forhold til det øvrige byggeri i lokalplanen, der har saddeltag og fladt tag.

Trafik

Der er i lokalplanen nævnt en støjvold, hvor den ene ligger langs Niverødvej, nord for Nivåvænge. Grunden til at denne støjvold skal indføres er på grund af den øgede trafikmængde den nye bymidte vil afstedkomme. Tøjvænet skal tage hensyn til den nye bebyggelse, men ikke til den eksisterende, Nivåvænge. Strategien for afviklingen af trafikken til og fra den nye bymidte bør revideres, så trafikmængden på Niverødvej nord for Nivåvænge ikke øges i forhold til i dag. Dette kan gøre ved ikke at lave gennemkørsel via Niverødvej. Bussen som kører der i dag, bør kunne fortsætte med at køre der. Der skal derfor indbygges en bussluse, som vist på nedenstående illustration. Derudover finder jeg vejføringen af "Bygaden" for malplaceret, da den skærer midt gennem skolens område, hvilket bevirker at eleverne helt ned til 0. klasse skal krydse denne trafikerede vej, når de skal have idræt. Man kan frygte farlige situationer, når Mads og Peter i kådhed over at de nu kan komme på græs og spille fodbold helt glemmer at se sig for når de spæner over vejen for at komme først og være førstevælger, når børnene skal fordeles på holdene. Samtidig skal denne "Bygade" udgøre sig som "kys og kø" bane, som vi allerede i dag kan se nærmest, er de rene kaos om morgenen, med travle forældre der er kommet 10 min for sent afsted og gennemløber dagens møder på jobbet og derfor måske ikke er de mest opmærksomme bilister på vejen. Det bør eksplicit fremgå at bestemmelserne at der skal etableres meget synlige overgange, hvor vejen skal krydses af bløde trafikanter. Disse overgange skal være synlige for både bilister, cyklister og gående. Overgangene skal være placeret og udformet således at de er det oplagte valg og sted at krydse vejen, så skolebørnene ikke løber over vejen, hvor bilisterne ikke forventer den.

At man samtidig kan køre i ring om bymidte på denne vej (hvis ikke der lukke med en bussluse), skal nok få visse typer til finde det vældig underholdende at benytte denne "Nivå ring" til at køre ræs enten på scooter/knallert eller i sænket karret med aluminium fælge og overdimensioneret udstødning. Kys og kør områder er endda velegnet til start/mål eller pit-område. En trafikeret vej gennem et skoleområde er ikke hensigtsmæssigt. Dette har jeg også af flere omgange påpeget på diverse workshops om bymidten, men "shared spaces" er "in" fortiden hos byplanarkitekterne, så de var ikke lydhøre over for problematikken.



Illustration, der viser placering af bussluse, så gennemkørsel for personbiler ikke er mulig.

Kommentarer til udvalgte bestemmelsespunkter

Bestemmelser vedrørende bygningshøjder.

I nedenstående ændringsforslag til bygningshøjder er ikke medtaget reduktion i bebyggelsesomfanget (bebyggelsesprocenten). Antallet af m² skal forholdsmæssigt tilpasses de reducerede antal etager.

Bestemmelse 7.5 Delområde C

Den maksimale bygningshøjde tilpasses 2 etagers byggeri og dermed ikke overstiger 10 m, inkl. saddeltaget.

Bestemmelse 7.6 Delområde D

Den maksimale bygningshøjde tilpasses 2 etagers byggeri og dermed ikke overstiger 10 m, inkl. saddeltaget.

Bestemmelse 7.7 Delområde E

Det maksimale antal etager sættes til 3 og bygningshøjden, bevaret på 14 m, således at der er plads til saddeltag og fladt tag (ingen tag) kan undgås.

Bestemmelse 7.9 Delområde F, Byggefelt F1

Den 4. etage tages ud at bestemmelsen og den maksimale bygningshøjde rettes til 10,5, tagryggen tilrettes til 13 m, således at der levnes plads til saddeltag.

Bestemmelse 7.10 Delområde F, Byggefelt F2

Den 4. etage tages ud at bestemmelsen og den maksimale bygningshøjde rettes til 10,5, tagryggen tilrettes til 13 m, således at der levnes plads til saddeltag.

Bestemmelse 7.12 Delområde G, Byggefelt G1

Den 4. etage tages ud at bestemmelsen og den maksimale bygningshøjde rettes til 10,5, tagryggen tilrettes til 13 m, således at der levnes plads til saddeltag.

Bestemmelse 7.13 Delområde G, Byggefelt G2

Den 4. etage tages ud at bestemmelsen og den maksimale bygningshøjde rettes til 10,5, tagryggen tilrettes til 13 m, således at der levnes plads til saddeltag.

Bestemmelse 7.15 Delområde H, Byggefelt H1, H2, H3

Den 4. etage tages ud at bestemmelsen og den maksimale bygningshøjde rettes til 10,5, tagryggen tilrettes til 13 m, således at der levnes plads til saddeltag.

Bestemmelse 7.16 Delområde H, Byggefelt H4

Der mangler angivelse af maksimal bygningshøjde. Denne sættes til 10 m, så der levnes plads til saddeltag.

Bestemmelse 7.19 Delområde I, Byggefelt I1

Det maksimale antal etager sættes til 2 og bygningshøjden, tilrette til 10 m, således at der er plads til saddeltag og fladt/ingen tag kan undgås

Bestemmelse 7.20 Delområde I, Byggefelt I2

Der mangler angivelse af maksimal bygningshøjde. Denne sættes til 10 m, så der levnes plads til saddeltag.

Bestemmelse 7.22 Delområde I, Byggefelt I3

Det maksimale antal etager sættes til 2 og bygningshøjden, tilrette til 10 m, således at der er plads til saddeltag og fladt/ingen tag kan undgås

Bestemmelse 7.23 Delområde I, Byggefelt I4

Der mangler angivelse af maksimal bygningshøjde. Denne sættes til 10 m, så der levnes plads til saddeltag.

Bestemmelse 7.22 Delområde I, Byggefelt I5

Det maksimale antal etager sættes til 2 og bygningshøjden, tilrette til 10 m, således at der er plads til saddeltag og fladt/ingen tag kan undgås

Bestemmelse 7.26 Delområde J, Byggefelt J1

Den maksimale bygningshøjde rettes til 10,5, og tilføjes at tagryggen tillades opført i 13 m, således at der levnes plads til saddeltag.

Bestemmelse 7.27 Delområde I, Byggefelt I2

Der mangler angivelse af maksimal bygningshøjde. Denne sættes til 7 m, og tilføjes at tagryggen tillades opført i 10 m, således at der levnes plads til saddeltag.

Bestemmelse 7.28 Delområde K, Byggefelt K1

Der mangler angivelse af maksimal bygningshøjde. Denne sættes til 7 m, og tilføjes at tagryggen tillades opført i 10 m, således at der levnes plads til saddeltag.

Kortbilag

Kortbilag 3, konsekvensrettes i henhold til ovenstående ændringer.

Bestemmelser vedrørende bygningernes ydre fremtræden

Vi bør undgå bestemmelser der muliggør Legoklods byggeri, som bygges så mange andre steder. Det havde været fint, hvis der kunne have været stillet krav til en vis form for arkitektoniske greb der indebar organiske former, såsom kurver og andre afrundede former.

Delområde A, B, C og D

Bestemmelse 8.1 facader.

Denne bestemmelse er alt for åben. Der er nærmest fuld valgfrihed på udseendet. Rødbrun bør udgå af farvepaletten, da jeg ikke mener at farven passer med Nivås teglværkshistorie og den er for mørk. Byggeriet bør holde i lyse nuancer, også af hensyn til tryghed i de mørke timer af døgnet. Der bør stilles krav til ornamentering, som ikke opfyldes ved blot at anvende relieftegl.

Der bør stilles krav til genbrug af murstenene fra den eksisterende skole, Nivå Centralskole. På den måde kan man opnå et mere bæredygtigt byggeri og samtidig tager man lidt af den eksisterende skoles sjæl med ind i den nye skole. Murstenene fra den eksisterende skole fejler intet og fremstår med en pæn overflade.



Billeder af facadesten fra Nivå Centralskole, som er i god kvalitet. Det ene billede med et par barnehænder i hvid maling.

Bestemmelse 8.2 facader i stueetagen.

Bestemmelsen er ikke målbar og kommunen har derfor ingen regulerende muligheder. Bør omformuleres, således at der opnås målbarhed i bestemmelsen.

Bestemmelse 8.4 Tage.

Igen er der frit valg på alle hylder om valg af tagmateriale. Kommunen bør have en holdning til vi skal have tagpaptage eller tegl. Jeg mener helt klar at udtrykket skal være tegltag, af hensyn til Nivå historie som teglværks by.

Bestemmelse 8.5 Tage, Byggefelt B1, B2 og C1

Hvorfor skal det være "nyfortolkninger" af Nivås klassiske viftetage? Det er vel fint nok med en traditionel fortolkning og videreførelse af det klassiske viftetag, så tilbygningerne passer ind i det de bygges på. "Nyfortolkninger" bør fjernes fra bestemmelsen.

Delområde E

Bestemmelse 8.6 delområde facader

Igen meget stor valgfrihed med hensyn til materialevalg. Bestemmelsen er ikke målbar og kommunen har derfor ingen regulerende muligheder. Rødbrun bør udgå af farvepaletten, samme argument som 8.1. Der bør stilles krav til ornamentering, som ikke opfyldes ved blot at anvende relieftegl.

Bestemmelse 8.9 Tage

Tag ændres til saddeltag uden udhæng med klassiske røde teglsten. Flade tage har ringe arkitektonisk kvalitet. Se blot på de 2 legoklodser der er bygget ved teglsørerne nord for Nivåvej, her mangler ligesom en afslutning mod himlen.

Bestemmelse 8.10 Tage

Bestemmelsen udgår jf. ændring af 8.9.

Delområde F og G

Bestemmelse 8.12 facadevariation

Ornamentering bør tilføjes bestemmelsen. Relieftegl (ændring af reliefvirkning) er ikke nytænkning af murstensbyggeri. I opdraget til den strategiske byudviklingsplan var det netop nytænkning der var et af kriterierne. Relieftegl indgår, og har gjort det de sidste 10 år, i ALLE nye boligbyggerier. Reliefteglens epoke må være slut nu, så jeg mener, at den passus om "ændring af reliefvirkning" skal pilles ud af bestemmelsen. Ellers får vi blot mere af det samme fantasiforladte boligbyggeri i ringe arkitektonisk kvalitet, som der bygges alle andre steder i rødbrune og grå nuancer. Vi kan godt som kommune stille højere krav! Se evt. sidste afsnit af sæson 2 af "Er der en arkitekt til stede?" som kan streames på dr.dk.

Bestemmelse 8.13 facadevariation ved hovedindgange

Igen, denne reliefvirkning ses i ALLE boligbyggerier fra de seneste 10 år. Det er den billigste måde at opnå variation i facaden, men burde vi ikke sætte baren højere og stille krav til ornamentering i stede for at være tilfredse med en forskydning på 10-20 millimeter af teglstenene i hvert andet forbandt?

Bestemmelse 8.18 Tage, Byggefelt G1

Der bør ikke opføres bygninger med fladt tag på etageejendomme i Nivå Bymidte, da det efter min mening udsender samme arkitektoniske ringe værdi, som 60'ernes betonelementbyggerier. Bygningen mangler en afslutning mod himlen, som havde den fået klippet toppen af. Derudover vil installationer (ventilationsanlæg) være synlige for omgivelserne, se eksempler nedenfor, hvor byggeriet endda er mere en dobbelt så højt.



Herlev, Ring 3 ved Herlev Bymidte. Billede taget fra Google Streetview og ventilationsanlæg ses meget tydeligt, også fra andre vinkler. Kønt er det ikke. Kunne have været gemt under et saddeltag.



Herlev, Den Grønne Fatning. Billede fra google Streetview. Installationer på taget ses tydeligt på trods af at bygningerne er henholdsvis 6 og 7 etager. Kunne have været gemt under et saddeltag.

Delområde H

Bestemmelse 8.20 facadevariation
Gentagelse af argumentation fra 8.12.

Delområde I

Bestemmelse 8.29 facadevariation
Gentagelse af argumentation fra 8.12.

Delområde J

Bestemmelse 8.35 facadevariation
Gentagelse af argumentation fra 8.12.

Bestemmelse 8.36 facadevariation ved hovedindgange
Gentagelse af argumentation fra 8.13.

Delområde K

Bestemmelse 8.42 Tage
Frit valg på tagdækning? Skiffer og fladt tag bør pilles ud.

Generelle bestemmelser

Ved anvendelse af decentrale ventilationsanlæg til de enkelte lejligheder, som er meget almindeligt, vil der typisk være brug for et indtag i facaden for hver lejlighed. Dette indtag bør placeres på gårdsiden af bygningen, hvilket bør fremgå af en bestemmelse i lokalplanen. Afkast skal føres over tag af hensyn til brand og lugtgener.

Bestemmelse 8.50 Tekniske anlæg
"på have terrasser" bør udgå

Bestemmelse 8.51 Tekniske anlæg placeret på tag

Der bør ikke placeres tekniske anlæg (ventilationsanlæg) synligt oven på tag. Skal der opstilles ventilationsanlæg på tag bør det være under saddeltaget. Alternativt må det placeres i teknikrum i kælder eller andet sted inden for bygningskroppen.



Det er dette der gives lov til i Bestemmelse 8.50 og 8.51. Her endda vist på tagterrasse på 6. etage. På 3. og alternativ 4. etage vil denne inddækning med lameller være langt mere synlig for omgivelserne. En klassisk øjebæ.

Støj fra veje

Bestemmelse 9.20, Delområde I og J

Trafikmængden på Niverødvej langs delområde I og J bør søgt mindsket, så et støjværn kan undgås. Det skal som tidligere nævnt gøres med etablering af en busluse, se side 3.

Hermed mit høringssvar til Lokalplansforslag N110, Nivå Bymidte, Etape 2

Sune Hybert
Rødlersvej 74,
2990 Nivå

Kære Fredensborg Kommune,
hermed nogle bemærkninger til Forslag til Lokalplan N110 og den tilhørende miljørapport

Først, jeg har boet i Fredensborg kommune siden 2016, først i Humlebæk og i Nivå og må sige, at jeg er imponeret over tempoet i udviklingen af boligbyggeriet. Desværre udviklingen i mine øjne sket på bekostning af god eksisterende natur herunder en voldsom reduktion af træer og trægrupper. Det er min grund nr.1 til at sende nogle kritiske bemærkninger til N110.

Min grund nr.2 er klima og bæredygtighed i planen, hvor jeg finder lokalplanen temmelig vidtløftig og på grænsen til grønvaskning.

Jeg blev først sent opmærksom på miljørapporten udarbejdet af Niras og har ikke nået at spørge ind til det afgrænsningsnotat, der er lavet, som resulterer i, at Niras kun bliver bedt om at miljøvurdere trafikale konsekvenser og trafikstøj, overfladevand/klimasikring samt rekreative interesser og tryghed. Det er prisværdigt at disse emner er med, men det undrer mig at miljøkonsekvenserne ved så stort og materialetungt et byggeri som en svømmehal ikke behandles dybere.

Det er vel så også grunden til, at omkring 16 egetræer, som vokser i den nordlige og østlige udkant af lokalplanforslagets område ikke berøres med et ord.

Egetræerne

Egetræet er en af de arter af vedplanter som har allermest biodiversitet – flest insekter og svampe – især tilknyttet, se fx:

<https://mst.dk/natur-vand/natur/national-naturbeskyttelse/naturpleje/naturplejeportalen/plejemetoder/rydning-som-naturplejemetode/enkeltstaaende-traeer-lunde-og-krat-har-stor-betydning-for-biodiversiteten/>

De omkring 16 træer er mindst 40 år gamle, og de er flotte og med store kroner, hvor fugle og insekter har mange gemmesteder og fødemuligheder.

Jeg har stillet spørgsmål om egetræernes skæbne i en mail d. 29. juni 2022 og fået svar på mail d. 6. juli fra jeres planlægger Nicholas Wentworth. I den står bl.a.:

"Egetræerne og Lokalplan N110

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan N110, har Fredensborg Kommune foretaget en konkret vurdering af muligheden for at bevare enkelte, eller flere, af egetræerne omkring boldbanen, men det er ikke fundet muligt. Det skyldes primært to forhold; dels at de fleste af træerne står i byggefeltet til den nye skole og dels at træerne vokser på toppen af en jordvold – en placering som ikke er forenelig med den nødvendige terrænregulering, der vil finde sted i forbindelse med byggeriet. På denne baggrund er egetræerne ikke udpeget som bevaringsværdige i planforslaget."

Jeg finder ikke svaret fyldestgørende, eller jeg forstår det måske ikke. Byggefeltet til skolen kan vel ikke lægges fast *før*, lokalplanen er fastlagt? Terrænreguleringen der henvises til, er også en konsekvens af det byggeri, som heller ikke kan finde sted uden lokalplanens vedtagelse.

I miljørapporten står i *Afsnit 2.3:*

"Naturkilen med stisystemer vil både forbinde området på kryds og tværs og gøre område mere grønt."

Dette er der ikke argumenteret særlig godt for. Den grønne kile erstatter en masse fuldvoksne egetræer som står i et grønt område. Hvis egetræerne fik lov at vokse op og dø og henligge som stammer vil de på både kort og lang sigt have større naturværdi end den grønne kile med bytræer og en enkelt eller to døde egestammer. Med en langt større bebyggelsesprocent, parkeringspladser og en grøn kile af begrænset størrelse ligner det noget af en påstand, at lokalplanen vil medføre et ”mere grønt” område.

Klima og bæredygtighed

Planens side 8: *Bygninger under projektet Generationernes Hus (skole, idrætshal, svømmehal og bibliotek/kulturhus) skal så vidt muligt kunne opnå en DGNB guld certificering.*

Desværre kommer planen ikke ind på, hvordan det skal ske, når en svømmehal vel overvejende bygges i beton, og når øvrige bygninger skal afspejle Nivås teglværkshistorie. Dette i både facade- og tagmaterialer. Jeg er ikke bygningsingeniør, og det kan så være grunden til, at jeg ikke kender til bygninger med teglsten i mur- eller tagkonstruktionen som ikke har bærende vægge af beton. I forhold til bæredygtighed og mulighederne for DGNB certificering mener jeg at der indgår for meget tegl i planen. Andre steder lægges der i dag i langt højere grad op til nybyggeri i træ eller CLT.

Solceller

Selv om der nævnes mulighed for solceller skal man helt ned i hjørnet til Delområde K for at finde dem. Muligvis kan kommunen ikke stille krav om solceller på byggerier, men jeg finder det rigtig ærgerligt, at der ikke gøres mere for at indarbejde dem i planen. Jeg ser fx ingen grund til, at de ikke kunne indgå i de skrå tage også, fx i den sydlige ende af byen.

Fodboldbane

Det undrer mig, at fodboldbanen ikke fremgår som et drænet område. Jeg ser i al fald ingen drænledninger på de markerede kort.

Antal af etager

Det er godt, at der kan komme op til 4 etager i det nye Nivå C. Fire etager vil svare til den fortætning, vi ser andre steder nær stationer. Det er vigtigt med plads til mange nye borgere i Nivå bymidte, da de også vil være kunder i de butikker, der kommer, og det kræver mange bolig-kvadratmeter.

Jeg læser opslag på Facebook fra nogle politikere, som er imod fire etager. Som beboer i Øresundshøj Grf som ligger i en kote langt over den i bymidten og som nabo til etagebyggeri i Tegllusene nord for Nivåvej, som også ligger højere, virker det mærkeligt, hvis der kommer en bymidte med kun 2-3 etagers huse. Jeg har studeret skyggekortene i lokalplanen. Med de varmere og tørrere somre, vil vi ud over den skygge, vi får fra gamle træer, have brug for skygge fra bygninger. Så længe der ikke opstår vindtunneller og naboer i eksisterende byggeri ikke oplever skygge fra bygninger, og det ser jeg ikke nogen fare for, så er der ingen grund til de bekymringer om bygningshøjde.

Forslag til forbedringer

- A. I lyset af den stadigt tiltagende klimakrise bør planerne om svømmehallen droppes. Byggeriet af svømmehallen er klimautungt, og driften er det også. I stedet kunne der bygges flere boliger lidt tættere på stationen og med respekt for de eksisterende træer. Afledte positive effekter vil fx være, at der vil kunne reddes en gruppe på ca.

5-6 egetræer, og disse kunne have direkte forbindelse til, og indgå i den grønne kile. Jordvolden, de står på, vil være en naturlig høj i landskabet. Jeg vil også mene at ældreboligerne vil være bedre placeret med de træer som nabo. Kommer der boliger tættere på stationen vil det også kunne give bedre tryghed omkring cykelparkeringen. N110 løser ikke ret meget når det kommer til tryghed i stationsområdet, for både svømmehal og butikcenter, der skal være dets naboer, er lukkede om aften og om natten. Flere boliger tæt på stationen vil også øge fortætningen.

- B. Mindre tegl og mere træ i planen.
- C. Øget tilskyndelse til solpaneler. Der skal flere incitament til i det arkitektoniske oplæg, og flere områder end delområde K skal komme i spil.
- D. Skal svømmehallen etableres kan den måske lægges, hvor planen skitserer, at fodboldbanen skal være. Positive afledte effekter vil være mindre biltrafik gennem den nye bymidte til svømmehallen, da kørevejen ad Niverødvej vil være kortere.

Jeg vil til sidst advare imod en tilgang til bæredygtighed som en stor buffet, man som entreprenør og bygherre selv kan vælge fra. Sådan er det desværre ikke. Er der ting som ses bort fra i lokalplan og miljøvurdering, så skal der være en rigtig god grund. Det nærliggende lokalplanforslag gør meget ud af at fremhæve sine positive sider, og det er på sin vis forståeligt, men det kommer altså nemt til at fremstå utroværdigt, når også miljørapporten forbigår væsentlige emner.

Jeg står til rådighed for uddybning af mine indvendinger.

Med venlig hilsen
Theo Askov
Hyldehøj 15
24 64 12 88

Nivå den 29/8-2022

Høringssvar til Lokalplan N110 etape 2

Vi har boet på Niverødvej 23 siden 1977. Da vi flyttede til området, var der ikke megen trafik på vejen. Kun beboerne på Niverødvej og Nivåvænge, beboere og personale på Mergeltoften pleje- og aktivitetscenter, børn og forældre til to institutioner samt børn og forældre til den daværende Nivå Centralskole benyttede vejen. Den gang blev langt færre børn kørt i skole af deres forældre. Endvidere kørte den lokale bus i begge retninger på vejen.

Området, hvor Nivå Park samt Nivådal 1 og 2 nu ligger, var marker. Området overfor vores bolig, hvor Kildehusene nu ligger, var et grønt område.

I takt med udbygningen af området steg trafikken på vejen væsentligt. Da vejen er en lukket vej, skal al trafik både ind og ud ad samme vej. En yderligere belastning af vejen.

I perioden, hvor Nivå Skole Syd var indskolingsskole, var der så megen trafik i tiden 7.30 til 8.30, at det var meget svært at komme ud af indkørslen. Trafikken til og fra skole om eftermiddagen strakte sig over et længere forløb, men var stadig en stor belastning af vejen.

Efter vi gik på pension for 5 år siden, har vi i den grad mærket hvor megen trafik, der er på vejen hele dagen igennem. Der køres ofte langt over de 50 km, som er lovligt pt. Det gælder både personbiler, lastbiler og busser.

I lokalplanen foreslås det, at der bygges boliger tæt på Niverødvej lige så tæt, som vores hus ligger i dag! Beregninger viser, at støjen vil være over det anbefalede, derfor planlægges der med støjdæmpende foranstaltninger. Det må betyde, at støjen fra vejen for os også ligger over det anbefalede!

Vi finder det uacceptabelt, at der i planlægningsfasen opereres med støjgrænser, der kræver støjværn!

Vi er så generet af vejstøjen, at det ikke er behageligt at sidde på terrassen en sommerdag, hvor bilerne suser forbi hvert halve minut hele dagen igennem også nu, hvor skolen er lukket!!

Der er pt ikke lavet hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Vi forudser en stigning i trafikken på Niverødvej med det nuværende forslag, hvor mange elever og forældre dagligt skal passere forbi vores hus mandag til fredag både morgen og eftermiddag. I weekender vil der endvidere være trafik til og fra hallen, som jo gerne skulle bruges flittigt af områdets beboere.

Vi vil foreslå, at tilkørslen til skolen og hallen foregår via den noget større vej: Nivåvej, som jo er beregnet til en mere massiv trafik.

Vi vil endvidere forslå, at Solhøj åbnes op, så noget af trafikken kan foregå ad denne vej.

Hastigheden på vejen bør maksimalt være 40 km (gerne 30 km), og der bør laves bump på vejen, så hastigheden overholdes. Dette bør iværksættes med det samme for at dæmpe støjen for de nuværende beboere.

Venlig hilsen

Frank Munk-Olsen og Kirsten Kryger

Niverødvej 23, 2990 Nivå

Høringssvar til lokalplanforslag N110 for Nivå Bymidte.

Tak for de fine visioner om en ny levende, grøn og bæredygtig bydel, der kommer til udtryk i redegørelsen til lokalplanforslaget.

Jeg kan kun bakke op om visionerne for bydelen, men kan desværre ikke bakke op om realiseringen af flere væsentlige dele af planen.

Som en af de nærmeste beboere og grundejere til den nye bydel er det derfor bydende nødvendigt for mig at påpege, at jeg finder, at den nye vej- og bebyggelsesstruktur tænkes udført med en noget ufølsom og ugenerøs tilpasning til omgivelserne.

I dette høringssvar har jeg valgt ikke at kommentere på fx bebyggelsens højder og visuelle udtryk, parkeringsnormeringen, eller de grønne områders beskaffenhed, men alene at sætte fokus på trafikken og deraf afledte støjgener, der vil påvirke mig selv meget i negativ retning.

Indsigelse mod trafik- og vejstøj i den østlige ende af Niverødvej

Jeg bor Nivåvænge 44. Trafikken på Niverødvej forbi mit hus er i dag alene bus 354, der i dagtimerne passerer 6 gange i timen samt trafik til beboerne på Niverødvej nr. 22-30. Den nye østlige adgangsvej kaldet zone B vejen i lokalplanforslaget forøger trafikken væsentligt forbi mit hus og støjbelaster mig dermed urimeligt meget som nabo, både inde i huset og i haven sammenlignet med de nuværende forhold.

Miljøvurderingens beregnede fremtidige vejstøj overskrider eller nærmer sig støjgrænseværdierne for trafikstøj i forbindelse med nyt boligbyggeri. Undersøgelser viser, at der er stor sammenhæng mellem vejstøj og vores helbred, både på det fysiske og psykiske plan. Derfor finder jeg det svært problematisk, at lokalplanforslaget ikke forholder sig til omgivelserne og ikke er bearbejdet med henblik på trafikale- og støjmæssige løsninger, der ikke medfører urimelige gener overfor mig som nabo til bymidten. I forbindelse med lokalplanarbejdet i Nivå bymidte burde der have været udarbejdet en VVM redegørelse.

I lokalplanforslaget er adgangsvejen ind til bymidten fra Nivåvej bevaret. Der ønskes yderligere 2 nye adgangsveje fra Niverødvej til bymidten: vejen zone B, som bliver en dobbeltsporet bred omfartsvej, mens zone A vejen bliver smallere og delvist ensrettet. Miljøvurderingen af lokalplanforslaget viser, at trafikbelastningen ved ind- og udkørslen til bymidten fra zone B vejen ved Niverødvej bliver 3 gange så stor som ved adgangen til zone A vejen. Dermed bliver trafikken ikke jævnt fordelt på disse to veje, hvilket jeg ikke finder er rimeligt.

Jeg protesterer hermed over, at trafikken mellem bymidten og Niverødvej via zone B vejen medfører en løsning, der foran mit hus forøger trafikken og dermed støjgenerne væsentligt.

Zone B vejen bliver reelt en omfartsvej, som ikke kun betjener boliger og øvrige funktioner, der ligger ved zone B vejen. Et eksempel:

Det er fuldstændig uhensigtsmæssigt og akkumulerer unødigt trafik og støj, at bilister til fx skolen, der kommer fra Nivåvej, der ligger nord for bymidten, kan køre ind fra Nivåvej og syd på ad zone B vejen, dreje ud på Niverødvej og ind på zone A vejen, sætte deres børn af bilen – ved kiss and ride - og køre ud til Nivåvej igen.

Ændringsforslag til lokalplanforslaget

Vejene zone A og zone B bør sidestilles, så begge veje er dobbeltrettede, hvorved trafikken og dermed støjbelastningen bliver fordelt ligeligt på de 2 veje.

Hvis dobbeltrettet trafik ved skolen vurderes at være en dårlig trafiksikkerhedsmæssig løsning kan "kiss and ride" muligheden fjernes foran skolen, og der kan etableres en ny lille vej ved sportskilen og hallen med parkeringspladser til skolen og hallen, som skitseret på flere situationsplaner i miljøvurderingen. Det svarer til den løsning, der er i dag.

Venlig hilsen

Helle Pallesen, arkitekt MAA
Nivåvænge 44
2990 Nivå

Tlf. 2627 9182.

Nils-Erik Wandall

Fra: Jette Clauson-Kaas <jetteckaas@outlook.dk>
Sendt: 29. august 2022 18:39
Til: mitplansvar
Emne: Lokalplan N110 Nivå

Angående lokalplan N110 Nivå.

I de første meddelelser der kom ud om den nye bymidte var der enighed om, at der ikke skulle bygges højere end 2-3 etager. 3 etager er højt i forhold til det ellers harmoniske område, 4 etager vil være en skændsel. Både i forhold til udseende og i forhold til de huse og beboelser, der vil blive overskygget.

Der argumenteres med at der skal mennesker ind i bymidten. Der skulle jo gerne være rart at være, og høje huse kan ikke undgå at skygge og tage udsyn. Mange er netop flyttet til Nivå pga. at her – indtil nu – ikke er så proppet med bebyggelse, og slet ikke høj bebyggelse, så det er rart at bevæge sig rundt, fordi der er grønt og plads, lys og luft imellem beboelserne.

At man vil bygge høje huse, der skygger og giver indsigts til andres haver og tilmed støj, så der skal sættes støjskærm op, det må siges at være ødelæggende for borgernes trivsel og livskvalitet.

Der bygges jo pt. en del boliger lige over for centeret. Så der skal nok komme mennesker, især hvis man satsede på nogle attraktive butikker, så borgerne ikke tvinges til andre områder for at købe ind.

Det er dejligt at biblioteket beboholdes/udvides.

Med venlig hilsen
Jette Clauson-Kaas
Nivåpark

Nils-Erik Wandall

Fra: Kari Jorgensen <kari.ringsted@gmail.com>
Sendt: 29. august 2022 22:08
Til: mitplansvar
Emne: Lokalplan N110, etape 2. Høringssvar

Lokalplanen N110 er på mange måder en rigtig fin og god plan for Nivå. Der er dog elementer i lokalplanen, som jeg mener, at man bør nytænke.

1. Ved at flytte den eksisterende boldbane og etablere et nyt sportsområde tættere på eksisterende bebyggelse, vil vi få et øget støjniveau. Ud fra miljøvurderingen vil der blive et øget støjniveau på op til 55 dB, hvilket vil belaste de omliggende boliger her i blandt. Klinken. Og med et øget aktivitetsniveau også om aften, som der lægges op til, vil det være belastning for området. Dette er ikke hensigtsmæssigt.
2. Etageboligerne er beskrevet fra 2 - til 4 etager. Det er alt for højt at bygge i op til 4 etager, det lukker området til og harmonien mellem etape2 og de eksisterende omliggende boliger vil ikke være til stede. Det er synd for området, og jeg håber, at man vil revurder planen til en overvægt af 2 etager og et maks på 3 etager.
3. En større skole og flere boliger vil også betyde en øget trafik på Niverødvej, hvilket det også fremgår af Miljøvurderingen. Der har tidligere været en del trafik på Niverødvej og pga. denne belastning blev Bygaden lukket for gennemkørsel. Det fremgår også af Miljøvurderingen, at støjbelastningen vil være over den normale grænseværdi. Jeg opfordrer til, at man kigger endnu en gang på den trafikale belastning og sikrer sig at grænseværdien på støjbelastning overholdes uden brug af støjskærme eller lign.

Jeg håber, at man vil se positivt på ovenstående problematikker og arbejde konstruktivt på at finde nogle gode løsninger til glæde og gavn for alle borgere i Nivå.

Mvh
Kari Jørgensen
Klinken 36
2990 Nivå

Fredensborg Kommune

Team Plan og Byg

Herved fremsendes på vegne af Niverødvej 26 høringssvar/indsigelse mod vedtagelse af lokalplan N110 (Etape 2).

Vi ser i lokalplanen at den nuværende busbane og cykelsti fra Nivå Station mod syd til Niverødvej ændres fra nuværende skrå vejsnit til vejsnit med 90 grader sving langs Niverødvej 26.

Det vil medvirke følgende gener:

Lys, støj og forurening

Lys fra biler og busser direkte ind i Niverødvej 26 facade. Da facaden består af 50% vinduer, vil billygter lyse direkte ind i huset hvilket vil være til stor gene døgnet rundt, Er det rimeligt?

Støj fra køretøjer der skal bremse helt ned og derefter gasse op efter 90% graders sving. (vi har erfaret at støjmålinger lavet af Niros der viser at Niverødvej 26 bliver belastet med støj på 58-68 decibel, hvilket er over den tilladte støjgrænse) se vedhæftet bilag. Er det rimeligt?

Forurening / bilos fra køretøjer der skal gasse op efter 90% graders sving. Er det rimeligt?

Huset på Niverødvej 26 ligger en meter under vejniveau, det vil forværre lysgener fra billygter væsentligt.



Kort over trafikstøjudbredelsen i planområdet uden indpasning af støjskærme

Løsningsforslag lys, støj og forurening:

Vejsnittet bibeholder sit nuværende Skrå / rundende forløb, da man dermed undgår:

Lysgener fra billygter.

Støj fra køretøjer efter 90 graders sving.

Forurening fra køretøjer efter 90 graders sving

Trafiksikkerhed

Trafiksikkerheden bliver udfordret, når bilerne gasser op og passere den del af Niverødvej der kommer syd fra. Det er hovedsagelig bløde trafikanter der skal passere over Niverødvej som ifølge lokalplanen vil blive meget trafikeret, og følge cykelstien mod bymidte, skole og svømmehal, gennem bynaturkilen

Løsningsforslag trafiksikkerhed:

Bevar Busbane og ingen privat biltrafik fra parkeringspladsen ved svømmehal til Niverødvej, da privat biltrafik vil give øget trafik, dette vil medføre farlige situationer for de bløde trafikanter det kommer fra dagtilbuddene og skolesøgende børn fra den sydlige del af Nivå.

Voldsom øget trafik på Niverødvej.

Ved åbning af trafik for privatbil i begge retning af Bygaden fra svømmehallen til Niverødvej vil give voldsom øget trafik på Niverødvej, der ikke er dimensioneret til så meget trafik. Den øgede trafik bliver til stor gene for mange beboere, gamle som nye langs Niverødvej, der bliver i lokalplanen beskrevet støjskærme for at dæmpe larmen fra de mange biler der kommer til at passere.

Løsningsforslag øget trafik på Niverødvej:

Bevar Busbane og ingen privat biltrafik fra parkeringspladsen ved svømmehal til Niverødvej.

Led trafikken til og fra skolen til Nivåvej af bygaden der gøres dobbeltrettet i stedet for den foreslået ensretning (kiss and ride bane) og en vendeplads ved skolen, så trafikken ledes ind fra Nivåvej og ud på Nivåvej, da denne vej er dimensioneret til meget trafik.

Dette vil bibeholde Niverødvej som en stille og rolig vej, som er behageligt at bo og færdes ved.

DSB Grunden Delområde K 1

Vi erfarer at der er påtænkt at bygge en beboelsesejendom på 810 kvm i 2 etage, der kommer til syne meget voldsomt og bestand i forhold til de 2 bevaringsværdige huse der nu ligger på grunden.

Området er en del af Nivå's kulturhistorie og en sådan stor bygning på så lidt plads vil skæmme de 2 bevaringsværdige huse.

Da Niverødvej 26 ligger en meter under grundniveau for K 1 vil et byggeri i 2 etager syne meget voldsomt, og ligger tæt på skel.

Løsningsforslag:

Der bygges maximum i 1 ½ etage og med samme tagrejsning som de bevaringsværdige huse, endvidere i samme byggestil, og mindre antal kvm, så der er mere harmoni mellem nybyggeri og de bevaringsværdige huse. Den nye bygning bør placeres længere væk fra skel.

Venlig hilsen

Anette Nielsen og Thomas Taatø

Niverødvej 26 2990 Nivå

Anette.horsted@gmail.com

Dato: 2022-08-29

Til: Fredensborg kommune

Forslag til Lokalplan nr N110

Tak for de mange borgermøder, der har været afholdt i bestræbelserne på at få (gen)skabt en levende bymidte i Nivå.

En del af de ideer, vi som borgere har afleveret på arbejds møderne kan man genkende afsnittene INDLEDNING og REDEGØRELSE

Desværre er der også ved fremlæggelsen af lokalkplan N110 en tro på, at boliger skaber liv. Nivå er ellers kendetegnet ved, at man hele tiden nedlægger arbejdspladser og bygger boliger i stedet, hvis jordejeren har ønske om dette. Espergærdecenteret viser med al ønskelig tydelighed, at det ikke nødvendigvis er boliger, som giver et levedygtigt center. Jeg synes det må være åbenbart for enhver, at der er mere liv i de bysamfund i Fredensborg kommune, hvor der er en bedre balance mellem arbejdspladser og boliger

I Kommuneplan 2021 skrives der i afsnittet Stationsnærhed, at besøgsintensive bymæssige aktiviteter skal placeres inden for de stationsnære områder.

Hvis det skal give mening, må der nødvendigvis reserveres arealer til stationsnære arbejdspladser - også i Nivå

I afsnittet BESTEMMELSER benyttes konsekvent ordet "bebyggelse" ikke benævnelsen "boligbebyggelse", selv om det nok er det, der menes.

Jeg vil derfor foreslå, at 50% af byggeretten i delområderne F, G, H, I, J og K reserveres til stationsnære arbejdspladser og at formuleringen "boligbebyggelse" på side 7, ændres i overensstemmelse hermed, og at det formuleres tydeligt i afsnittet BESTEMMELSER.

mvh

Arne Christensen
Blålersvej 42
2990 Nivå



Niels Søndergaard

formand

Mariehøj 236, 2990 Nivå

☎ +45 4052 2789

✉ formand@seniorraad.dk

Kokkedal den 16. august 2022

Seniorrådets Høringssvar til Lokalplan N110

Nivå Bymidte, Etape II

Center for Byudvikling Miljø og Erhverv

Seniorrådet takker for muligheden for at kommentere Lokalplan N110, som er en vigtig ramme for et godt og aktivt seniorliv i Nivå Bymidte.

Seniorrådets anbefaling for så vidt angår seniorbofællesskaber.

1 Prioritet

Set i lyset af det store behov for seniorbofællesskaber i blandt andet Nivå, anbefaler vi, at Delområde H udlægges til seniorbofællesskab. Området er det mest støjfrie attraktive, tæt på bymidten, indkøbsmuligheder og aktiviteter. Området er desuden stort nok til fælles grønne arealer og uderum.

I stedet for boliger i 2 etager, anbefaler vi rækkehuse i et plan 70-120 kvm, gerne dobbelthuse. Bagved liggende etageboliger kan alle blive i 4 etager, indeholdende Fælleshus og lejlighederne indgå i seniorbofællesskabet.

2 Prioritet

Delområde D: Hvis der ikke bygges svømmehal, anbefaler vi, at der kan bygges seniorvenlige boliger og/eller seniorbofællesskab, gerne et område i et plan med rækkehuse.

3 Prioritet

Delområde F: Seniorvenlige boliger, gerne ned til 50 kvm. Det er vigtigt, at der også kommer mindre lejligheder, så enlige pensionister har en mulighed for at kunne betale huslejen og kan få maksimal boligydelse.

på Seniorrådets vegne
med venlig hilsen

Niels Søndergaard
Formand for Seniorrådet

/

Vivien Middelboe
Gruppeleder Boliggruppen



FREDENSBORG
KOMMUNE



Niels Søndergaard

formand

Mariehøj 236, 2990 Nivå

☎ +45 4052 2789

✉ formand@seniorraad.dk

Kokkedal den 21. august 2022

Høring om lokalplan N110 Nivå Bymidte, etape 2

Seniorrådet har med interesse læst det fremlagte forslag til lokaalplan N110, hvor vi har bemærket flere uhensigtsmæssige forhold.

Bygade

Seniorrådet har bemærket, at den gennemgående »bygade« skal være åben for alle slags trafik (dog ikke biler).

Seniorrådet finder det betænkeligt at blande gående trafik med cykler, rulleskøjter, løbehjul og segways.

Speciel for vores målgruppe (den ældre del af befolkningen), kan der meget nemt opstå situationer ved den variation af hastigheder disse forskellige trafikmidler har.

Det må som minimum sikres, at gående bliver adskilt fra de hurtige trafikanter.

Seniorrådet finder det uhensigtsmæssigt at lægge op til, at der opstår situationer, hvor de ældres noget langsomme reaktioner kommer til at skade enten de ældre eller de som benytter sig af hurtiggående trafikmidler.

på Seniorrådets vegne
med venlig hilsen

Niels Søndergaard
Formand for Seniorrådet



FREDENSBORG
KOMMUNE



Niels Søndergaard

formand

Mariehøj 236, 2990 Nivå

☎ +45 4052 2789

✉ formand@seniorraad.dk

Kokkedal den 21. august 2022

Høring om lokalplan N110 Nivå Bymidte, etape 2

Seniorrådet har med interesse læst det fremlagte forslag til lokalplan N110, hvor vi har bemærket flere uhensigtsmæssige forhold.

Sports-kilen

Seniorrådet er betænkelig ved placeringen af sports-kilen, og specielt den planlagte fodboldbane i den vestlige del af lokalplanområdet, uden nogen form for støjbegrænsning.

Den planlagte fodboldbane (og andre atletikbaner) ligger klods op af terrasserne i plejecenter Mergeltoften og ret tæt på bebyggelserne både i denne plan og de allerede eksisterende andelsboliger.

Der er vel ingen, som forestiller sig, at fodbold og anden idræt ikke støjer en del.

Der er i forslaget udregnet støj fra trafik og jernbanen, men seniorrådet mener ikke, at børn og unge under udførelse af atletik støjer mindre end f.eks. biltrafik.

Hvis vi henholder os til en afgørelse fra »Nævnenes Hus«¹, Hvor der står

»Det fremgår, (...) at kommunen ved en orienterende støjmåling under idrætsudøvelse på anlægget har registreret et støjniveau betydeligt over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.«

Det er efter Seniorrådets mening helt urimeligt at udsætte plejecenterbeboere og andre naboer for denne støj, uden at sikre nogen form for støjbegrænsende foranstaltninger.

på Seniorrådets vegne
med venlig hilsen

Niels Søndergaard
Formand for Seniorrådet

¹<https://mfkn.naevneneshus.dk/nyhed/e876048d-79b1-46f5-8b54-fbc87df8f787?highlight=nomo%20127>

GRUNDEJERFORENINGEN KILDEHUSENE

Per Høegh Nielsen

Nivå den 24.august 2022

Kildehusene 3

2990 Nivå

50541237

PHN4690@gmail.com

Forslag til lokalplan N110, etape 2

Til mitplansvar

Vi har drøftet forslaget som blev fremlagt på mødet den 18. august 2022

Vi er meget tilfredse med det forslag der blev fremlagt og syntes kommunen har gjort et stort arbejde for at få alle detaljerne til at stå på en tydelig måde.

De negative ting der blev fremlagt fra andre grundejerforeninger er vi ikke enige i.

Vi glæder os til der kommer forretninger, svømmehal og skole så der bliver liv i området.

Så på Kildehusene vegne tak for det gode arbejde.

Venlig hilsen

Per Høegh Nielsen

Formand

Nils-Erik Wandall

Fra: Anders Hede <anders.hede1@gmail.com>
Sendt: 25. august 2022 21:20
Til: mitplansvar; Bjørn Westerbeek Dahl; Grethe Bertelsen; John Dall
Emne: Indsigelse imod "Forslag til Lokalplan N110 Nivå Bymidte, etape 2"

Til
 Fredensborg Kommune
 Center for Byudvikling, Miljø og Erhverv
 Egevange 3 B
 2980 Kokkedal

Indledning

Generelt ser vi positivt på mange af de gode intentioner i lokalplanforslaget: Ændringen af den vestlige del af det nye center kan kun være en forbedring i forhold til den nuværende tilstand, og tanken om at lægge nye dagligvarebutikker, skole, nyt bibliotek, generationernes hus og måske også en svømmehal centralt i området, vil givetvis støtte bestræbelsen for at skabe det byliv, som man ønsker fra alle sider. Her finder vi det også rimeligt, at have en bygningshøjde på op til fire etager (som f.eks. den planlagte ny skole).

Derimod er vi meget bekymrede for bygningshøjden i den randbebyggelse af boliger, der omkranser det centrale område. Der er lagt op til bygningshøjder udover dem, der fremgår af den strategiske byudviklingsplan fra 2019. Nivå har siden årene omkring den store udbygning i 1980'erne været præget af tæt-lav bebyggelse. Det er derfor et alvorligt brud på hidtidige byggemønstre, at dele af randbebyggelsen vil kunne komme op i fire etager, og enkelte steder vil selv tre etager være uhensigtsmæssigt for det overordnede arkitektoniske udtryk. Samtidigt har også de beboere, der har haver ud til stier, kunnet indrette sig således, at der ikke er indkig i deres haver. Det bliver svært at opretholde, såfremt der bygges højt.

Nivå Bypark I omfatter i alt 48 andelshavere, der alle bor tæt op til to af de delområder i lokalplanforslaget, der er udlagt til nye boligbebyggelse. Derfor koncentrerer vi os særlig om delområde H (særligt underområde H4) og delområde F (underområde F1).

Specifikke indsigelser vedr. delområde H

I forhold til delområde H ser vi, at der tænkes opført en bebyggelse i to etager, fordelt på syv blokke umiddelbart ud til den buede sti, der går fra Lergravssien i nordøst ned mod Niverødvej. Bebyggelsen i Nivå Bypark er her kun på en etage, og ved at placere bebyggelse i to etager så tæt på stiens sydgrænse er fortætningen efter vores mening gået for vidt. Vi gør derfor indsigelse overfor at bebyggelsen direkte ud til stien kan have to etager.

I den strategiske byudviklingsplan er skitsen til bebyggelse syd for stien udformet således, at den træække, der ligger på østsiden af stien fra Niverødvej, forbi Mergeltofte op til et punkt omkring Skiftet, ført helt igennem til Lergravsstien, hvor den så er forbundet med en træække videre nordpå mod Nivåvej. Det er et smalt grønt bælte, der i sig selv vil have kvaliteter, samtidigt med, at bebyggelsen syd for stien trækkes længere væk fra huse og haver på den modsatte side af stien. Vi gør derfor indsigelse mod at dette grønne element er forsvundet ud af planlægningen og ikke indgår i lokalplanforslaget nu.

Specifik indsigelse/forslag vedr. delområde F

Vi har med glæde set, at det smalle grønne bælte mellem Lergravsstien og bebyggelsen i delområde F tænkes bibeholdt, og at den vestlige byggelinje i det eksisterende sundhed/lægehus opretholdes. Derimod er vi bekymrede

for den bebyggelse, der er foreslået lige nord for sundheds/lægehuset, da det vil komme til at ligge som point-de-vue for hovedstisystemet i Koppen og Løberen. Dette forløb bør fortsættes på østsiden af Lergravsstien, så huset ikke fysisk kommer til at blokere visuelt for sigtelinje og adgangsveje ind til området. Det vil tillige øge overskueligheden i området og dermed virke tryghedsskabende. Vi foreslår at dette sker ved at bytte om på husets placering i forhold til den foreslåede parkeringsplads.

Med venlig hilsen og på vegne af bestyrelsen

Anders Hede

Formand AB Nivå Bypark I

Løberen 14

2990 Nivå

4110 6136

Bestyrelsen

Nivåvænge Grundejerforening

26. august 2022



Fredensborg Kommune

mitplansvar@fredensborg.dk

Høringssvar: Forslag til Lokalplan N110 Nivåbymidte, etape 2

Bestyrelsen for Nivåvænge Grundejerforening fremsender hermed høringssvar til "Forslag om lokalplan N110, Nivå Bymidte, etape 2".

I høringssvaret gøres opmærksom på en række udfordringer i det fremsendte høringsmateriale og indeholder desuden forslag til nye og anderledes løsninger.

Generelt ser Grundejerforeningen positivt på forslaget, idet vi støtter udvikling af en ny og sammenhængende bymidte, men som det fremgår af høringssvaret, så er vi meget bekymrede i forhold til en række af de konkrete forslag til løsninger.

De største problemer, der skal findes nye løsninger på er:

- Byggehøjden og materialevalg på boligbyggeriet ud til Niverødvej
- Trafikplanlægningen med deraf følgende støj plager

Vi har desuden behandlet:

- De grønne frie områder
- P-plads problematikker

Bestyrelsen ser frem til, at de problemer, vi peger på, bliver løst, og at de løsninger vi foreslår bliver en del af denne endelige lokalplan. I er velkomne til at kontakte for uddybende kommentarer.

Vi ser os som en del af en succes til den nye, moderne og borgervenlige bymidte.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for Nivåvænge Grundejerforening

Ved formand Anne Kofoed og næstformand Erik Mørup

25.08.2022

Høringssvar til Lokalplan N110 Nivå Bymidte, Etape 2

mitplansvar@fredensborg.dk

Indledning

Beboerne i Nivåvænge har en stor interesse i og de bedste forhåbninger til udviklingen af den nye Nivå Bymidte.

Nivåvænge Grundejerforening etablerede derfor en lokal arbejdsgruppe, der fulgte arrangementerne i forbindelse med Etape 1, og vores gennemgang af Lokalplan N107 og den strategiske udviklingsplan blev udmøntet i en række kommentarer til Lokalplan N107.

Vores lokale arbejdsgruppe i Nivåvænge har nu udarbejdet en række kommentarer og indsigelser til Lokalplan N110 Nivå Bymidte, Etape 2.

Vi forventer, at Fredensborg kommune vil se positivt på vores kommentarer og indsigelser, og at vores input vil give anledning til forskellige ændringer af lokalplanen.

Vi vil gøre opmærksom på, at det er vigtigt, at den nye bymidte bliver integreret i det miljø, der allerede findes rundt om den kommende bymidte.

Lokalplan N110 for Nivå Center etape 2 har generelt meget fine visioner for den nye bydel i lokalplanens redegørelse, men det forbliver visioner, der desværre ikke bliver fastholdt i bestemmelserne for lokalplan N110. Derfor er visionerne uden værdi for realisering af den nye bydel.

Vi opfordrer til, at der indføres konkrete bestemmelser i lokalplan N110, der præciserer at visionerne er realiserbare, og at lokalplanen dermed bliver et planlægningsredskab, der kan styre udviklingen og sikre visionernes gennemførelse.

Vi forventer, at lokalplanen kan sikre, at vi får fastlagt en kvalitet i arkitektur, materialer, trafikstruktur og et grønnere indhold, 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.

Vi har derfor anført en række korte sammenfatninger, der er suppleret nedenfor med en række detaljerede kommentarer og indsigelser til bestemmelserne i Lokalplan N110, der kan være med til at sikre, at bestemmelserne kan blive justeret, konkretiseret og opfyldt.

Sammenfatning – et udpluk af vores kommentarer og indsigelser

Generelt

- Lokalplanens redegørelse er ambitiøs, men lokalplansbestemmelserne er mangelfulde og indeholder ikke konkrete retningslinjer, så de gode visioner kan fastholdes.
- Planlægningsmæssigt er der taget udgangspunkt i, at bycentret er en "øde ø" uden hensyn til de omkringliggende boligområder. Vi ønsker, at Nivå skal danne et sammenhængende bymiljø, så integrationen med omkringliggende bebyggelser fastholdes.

Bygninger

- At byggehøjden mod Niverødvej umotiveret er hævet, formentlig for at give adgang til flere kvm, er helt uacceptabelt.
- Der skal anvendes gule tegl i murværket og røde tegl i tagene i husene mod Niverødvej. Taghældningen skal være 30 grader. Begge dele for at matche Nivåvænge.
- Bebyggelsen er så tæt og komprimeret med bygninger og aktiviteter, at der ikke er plads til grønne friarealer, og slet ikke til den natur, biodiversitet og terrænbehandling, der beskrives i redegørelsens fine visioner.
- I den forbindelse er der ikke angivet bebyggelsesprocenter i forbindelse med delområderne, hvilket er klart mangelfuldt.

Trafikstruktur

- At trafikstrukturen belaster de omkringliggende bebyggelser unødvendigt og urimeligt. Det bevirker at støjgrænseværdierne overskrides på Niverødvej, så der skal opsættes støjskærme som afgrænsning af den nye bydel mod Niverødvej, hvilket er helt uacceptabelt. Overskridelse af støjgrænseværdierne vil have store konsekvenser for naboerne langs Niverødvej, men dette forholder lokalplanen sig ikke til - dette er en stor mangel i planen.
- At planlægning af en ny central bydel omgivet af støjskærme er en fejlagtig plan ud fra visionen om at integrere den nye bydel i den eksisterende by.
- Trafikken på Niverødvej skal begrænses til, at det kun er beboere og institutioner i umiddelbar nærhed, der skal anvende den vej.

Bygaden, bystrøget og bynaturkilen

- Vejudlæggene er små, og derfor er der ikke plads til den begrønning af vejanlæg og til den biodiversitet som visionerne beskrives i lokalplanens redegørelse.
- En bredde på 20 m i bynaturkilen er for smal til de ambitioner, der er lagt op til Bynaturkilens indhold.

Parkering

- Der er generelt for få P-pladser som f.eks. 20 P-pladser ved en svømmehal, der er kommunens eneste svømmehal og måske åben fra 6 til 22.
- Begrønning af P-pladser med 1 træ per 15 P-pladser giver ikke en grøn bydel.
- At kortbilagene er mangelfulde (således er det ikke muligt ved kortbilagene til lokalplansforslag N110 at se den fortsatte Bygade, der fortsætter efter "knækket" ved Niverødvej (zone B ved Niverødvej)).

Konkrete kommentarer og indsigelser til Lokalplan N110 Nivå Bymidte Etape 2.

§1 Formål

1.3. *At sikre at der etableres en Bynaturkile med grønne byrum og en Sportskile med rekreative multifunktionelle sports- og legeanlæg for hele Nivå.*

Bynaturkilen defineres også i §3 Anvendelse (afsnit 3.13 Delområde M – Bynaturkilen):
Delområdet må kun anvendes til offentligt grønt byrum, legefaciliteter, udendørs undervisning og stiforbindelser. Endvidere må der etableres landskabelige overfladebassiner/anlæg til håndtering af regnvand samt nødvendige tekniske anlæg.

Af Lokalplanens indhold fremgår det, at Bynaturkilen er tænkt som en "hovedsti til gående og cyklister (s. 7) og udeskole, hvor børn kan lære om naturen og biodiversitet (s. 22)".

Anlæggelse af Bygaden som zone B med primær til- og frakørsel af biler til bycentret, og som krydser Bynaturkilen, passer meget dårligt sammen.

Alt i alt fremstår den planlagte bygade zone B som uigennemtænkt og som en fejltagtig planlægning.

Biltrafik ad Bygaden zone B fra Niverødvej skal alene være mulig for beboerne i byggefelterne J1, J2 og K1. Videre kørsel efter parkeringspladserne til boligerne frem mod Bystrøget og butikker skal alene være forbeholdt buskørsel.

Der gøres således indsigelse mod anvendelsen af vej benævnt zone B mod Niverødvej. Se også §9.20.

1.7. *At sikre at der etableres løsninger til synlig håndtering af regnvand i byrum, stier, veje, parkeringspladser og grønne områder i bymidten.*

Hvad er formålet synlig håndtering af regnvand? Det vigtigste formål er vel at håndtere regnvandet, så det ikke gør skade. Mange af de synlige regnvandsløsninger er meget driftskrævende.

Indsigelse: er driften indtænkt i den nye bydels offentlige arealer?

§5 Veje og stier

5 Veje, stier og parkering

5.1. Vejadgange til lokalplanområdet skal ske fra Nivåvej og Niverødvej, som vist på Kortbilag 6.

Det nye bykvarter bør primært trafikforsynes fra Nivåvej, da det er en hovedfærdselsåre som er dimensioneret til en øget trafik. Der er allerede støjafskærmning mod de tilstødende boliger og institutioner, der ligger langs vejen.

At gøre Niverødvej til en primær adgangsvej til bymidten er urimeligt over for nabobebyggelserne, idet trafikstøjen vil overstige grænseværdierne for støj.

Der gøres derfor indsigelse mod at Niverødvej anvendes som en af de primære adgangsveje, og planens trafikstruktur skal ændres således, at det nye bykvarter primært forsynes fra Nivåvej, der er egnet til dette. Eksisterende boligveje bør forblive rimelig fredelige veje i overensstemmelse med den struktur, de eksisterende bydele er bygget op omkring. Se også §9.20

5.3. Bygaden inddeles i 2 zoner i form af Zone A og Zone B. Zonerne er markeret på Kortbilag 6. For zonerne gælder følgende:

Zone A: Bygaden udlægges med en bredde på min. 12,3 m. inkl. rabatter og fortov.

Zone B: Bygaden udlægges med en bredde på min. 16 m. inkl. rabatter og fortov.

Bygaden Zone A udlægges på 12,3 m., og samtidig skal den være grøn og frodig med regnbede og vandrede og rumme cykel- og bilparkering. Det kan ikke lade sig gøre på det lille vejudlæg.

Vi vurderer: kørebane 5 m, fortov 2x1,8 m, parkering 2,5 m i alt 11,1 m.

Der er dermed ca. 1,1 m tilbage, hvor der skal være plads til alt vandrender, regnbede og alt det grønne, som er beskrevet og vil forskønne vejen.

Der gøres indsigelse mod det for smalle vejudlæg, da der ikke er plads til at anlægge de grønne og dejlige veje med biodiversitet, regnbede og miljø som lokalplanens redegørelse beskriver, og som vi ønsker, og som der faktisk er gjort en del ud af i det eksisterende Nivå.

Zone B Bygaden mod Niverødvej bør af hensyn til trafik- og støjbelastningen af Niverødvej anlægges således, at busserne har gennemkørselsret – jf. §1.3 næstsidste afsnit og §9.20. Dermed vil der ikke være direkte udkørsel fra centerdelen til Niverødvej, og det vil nedsætte trafikbelastningen på Niverødvej.

Der gøres indsigelse mod at zone B mod Niverødvej er en primær trafikåre til og fra det ny bykvarter.

5.6. Fortovet skal indeholde teglsten som et element i belægningen. Der skal enten langs fortovet, eller som en del af fortovet, skabes plads til solitære træer eller grupper af forskellige træsorter. Der skal langs eller i fortovet også etableres bede med stauder og prydkræsser. Hensigten er at omfanget skal sikre, at Bygaden fremstår med en grøn karakter.

v/ Erik Mørup, næstformand i Nivåvænge Grundejerforening

Nivåvænge 52, 2990 Nivå, 24233557, emoerup@mail.dk

Det skal sikres, at fortovet får en tilstrækkelig bredde, så der både er plads til gående, barnevogne og beplantning. For at få den grønne karakter der ønskes, kræver det, at der sættes tilstrækkelig plads af til beplantning.

Der gøres indsigelse mod, at udlæg til fortov med beplantning ikke er tilstrækkelig stort til at beplantningen får ordentlige vækstbetingelser. Der bør fastsættes et minimumskrav til areal for træer i gademiljøet.

Vedr. tegl som belægning, skal man sikre, at der bliver valgt skridsikre tegl, så belægningen ikke bliver glat i vådt føre.

Det skal præciseres, at der anvendes hårdtbrændte klinker, som f.eks. Odense klinker. Denne type klinker vil desuden bidrage til, at man undgår særlig forøget glatføre bekæmpelse.

Bystrøget

5.10. *Beplantning på Bystrøget skal bestå af en variation af høje græsser, stauder, enkelte solitære træer eller grupper af forskellige træer. Der må ikke etableres hække eller hegn på Bystrøget.*

Plantevalget lyder interessant, men er meget vedligeholdelseskrævende. Sættes der driftsmidler af til det høje plejeniveau, som vil være nødvendigt?

Der bør sættes krav til minimums størrelse af træer.

5.11. *Bystrøget skal indrettes med synlig tilbageholdelse/ forsinkelse af regnvand i form af render eller regnbede. Regnbede eller render skal fremstå som en integreret del af bystrøgsdesignet.*

Regnbede kræver vedligeholdelse i en standard, der er betydelig højere end det Fredensborg Kommune plejer at have, sættes der driftsmidler af til dette, for ellers bliver det et meget trist byrum?

5.18. *Der skal udlægges areal gennem Bynaturkilen til en syd-nord gående cykel- og fodgængersti (stiforløb a-b), som forbinder Bystrøget med Niverødvej, i princippet som vist på Kortbilag 6. Stien skal udlægges med en bredde på min. 4 m. Stien må ikke fremstå lineær.*

Bynaturkilen er ca. 20 m bred og der indgår et stiudlæg på 4 m, således at der er 16 m bredde til at skabe bydelens bynaturkile. Det er meget smalt, da der skal være regnbede, jordbakker med alt overskudsjord, legeområder for skolen, høj biodiversitet. I lokalplanens redegørelse lægges der store forventninger til Bynaturkilen indhold, med hvad er der reelt plads til på 20 m bredde?

Der gøres indsigelse mod urealistiske forventninger til Bynaturkilens indhold i forhold til dens størrelse. Lokalplanen bør forholde sig realistisk til friarealernes størrelse og det indhold de kan tilbyde.

Byggefelterne i J1 og J2 bør evt. roteres 90 gr. med uret, så haveanlæg i højere grad opleves som en del af naturkilen. Der kan evt. også overføres areal fra disse parceller til naturkilen.

5.21. *Den eksisterende offentlige cykel- og fodgængersti (stiforløb a-f) i lokalplanområdets sydlige skel langs Niverødvej bevares.*

Den eksisterende sti vil i fremtiden ligge i en trafikkorridor mellem støjskærme og vej. Det er ikke et rart stiforløb.

Punkt a på "kortbilag 6 Veje, stier og parkering" er også et kritisk punkt i forhold stiforløbets møde med biltrafik. Dette bør fremgå af planen. Se også §9.20.

Det er vigtigt, at det sikres, at de eksisterende træer langs Niverødvej bevares, og de bør fremgå som træer, der skal beskyttes i forbindelse med realisering af lokalplanen

5.27. *I Delområde D (svømmehal) skal der som minimum etableres 20 parkeringspladser til svømmehallen. Derudover skal der afsættes areal til 15 parkeringspladser (tættest på Bynaturkilen) til boligerne i Delområde E. Parkeringspladser til svømmehal og boliger skal etableres som tydeligt adskilte parkeringszoner.*

20 parkeringspladser er meget lavt antal i forhold til, at det er kommunens eneste svømmehal. Det må forventes, at der kommer en del besøgende til svømmehallen.

Der gøres indsigelse mod urealistisk lille antal parkeringspladser ved svømmehallen.

5.31. *Parkeringsarealer skal anlægges med differentieret belægning til markering af parkeringspladser. Belægning skal være permeabel og have et grønt udtryk, fx ved græsarmeringssten.*

Permeable belægninger – det er ikke realiserbart i Nivås tunge lerjorde. Der kan godt laves græsarmering, men det bliver aldrig permeabelt med nedsivning af regnvand.

5.32. *Parkeringsarealer skal fremstå med solitære træer svarende til 1 træ pr. 15 parkeringspladser.*

Der kommer mange og store parkeringsarealer. Kravet om begrønning med 1 træ pr 15 p-pladser betyder, at der vil være knap ca. 38 m mellem træerne. Det er meget stor afstand, og det giver ikke en grøn bydel med høj biodiversitet.

Der gøres indsigelse mod for få krav til beplantning på parkeringsarealer. Det foreslås, at der sættes et meget højere krav til beplantningstæthed og et minimums krav til beplantningsarealernes størrelse på parkeringsarealer, og at der stilles krav til jordvolumen på min 12 m² pr træ, så det også sikres, at træerne kan gro i fremtiden, samt at de beskyttes så påkørsel undgås.

v/ Erik Mørup, næstformand i Nivåvænge Grundejerforening

Nivåvænge 52, 2990 Nivå, 24233557, emoerup@mail.dk

§7 Bebyggelsens omfang og placering

Det skal bemærkes, at Delområderne A-C og E-H ikke er behandlet i dette høringssvar, og vi har derfor ikke taget stilling til, om der er tilsvarende mangler eller upræcise forhold i disse afsnit.

Delområde I, Byggefelt I2, I4, I5, J2 og K1 samt I1 og I3

Delområde I

Byggefelt I2

7.20. Bebyggelsen må jf. Kortbilag 3 opføres i maks. 2 etager.

7.21. Inden for Delområde I, Byggefelt 3-5 (Kortbilag 3) må der maks. opføres 7.250 m² bebyggelse.

Byggefelt I4

7.23. Bebyggelsen må jf. Kortbilag 3 opføres i maks. 2 etager.

Byggefelt I5

7.24. Bebyggelsen må jf. Kortbilag 3 opføres i maks. 2 og 3 etager med en maks. bygningshøjden på 13 m. målt fra bearbejdet terræn, jf. terrænkoter Kortbilag 7.

Delområde J

Byggefelt J2

7.27. Bebyggelsen må jf. Kortbilag 3 opføres i maks. 2 etager.

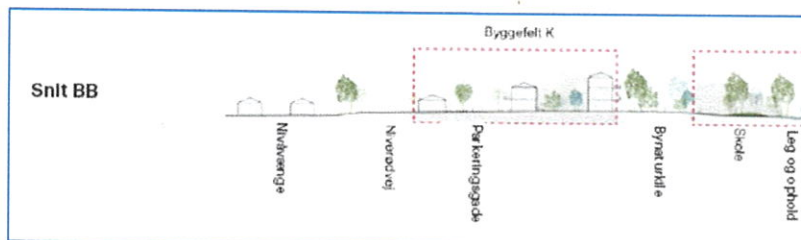
Delområde K

Byggefelt K1

7.28. Inden for Byggefelt K1 (Kortbilag 3) må der maks. opføres 810 m² bebyggelse i maks. 2 etager.

Vi gør indsigelser imod beskrivelserne for de byggefelter vi har angivet her.

Som tidligere nævnt skal der være sammenhæng med de omkringliggende byggerier, hvilket også er beskrevet i andre dele af "Nivå Bymidte – tættere på, strategisk byudviklingsplan for Nivå Bymidte" samt skitseret på følgende figur fra side 33 i dokumentet. Første række er etplansboliger, anden række er toplansboliger osv. Det er desuden anskueliggjort, at Nivåvænge ligger næsten 2 meter under gadeplan, hvilket stiller større krav til af opnå sammenhæng i de to naboområder.



Vi finder derfor, at man med beskrivelserne for de angivne byggefelter løber fra den oprindelige strategi og vision for at opnå flere boligkvadratmeter.

På trods af byrådets beslutninger om ændring af max. byggehøjder i kommuneplanen, forventer vi, at byggehøjden og antal etager bliver justeret ned og præciseret i lokalplanen for hver enkelt række boliger regnet fra Niverødvej.

Vi gør indsigelse mod forhøjet byggeri i de to første rækker mod Niverødvej.

Første række fra Niverødvej: Max 7 meter høj, max. 2 etager, hvor spidstaget indgår i anden etage.

Hældningen på taget skal være 30 gr. svarende til Nivåvænge.

Der anvendes gule tegl i murværket og røde tegl på taget

Tilsvarende for Byggefelt I1 og I3

Anden række fra Niverødvej: Max 10,5 meter høj, max 3 etager, hvor spidstaget indgår i tredje etage.

Hældningen på taget skal være 30 gr. svarende til Nivåvænge.

Der anvendes gule tegl i murværket og røde tegl på taget

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde D

7.6. Inden for Byggefelt D1 (Kortbilag 3) må der maks. opføres 4.200 m² bebyggelse.

Bebyggelsen må jf. Kortbilag 3 opføres i 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 14 m. målt fra bearbejdet terræn, jf. terrænkoter Kortbilag 7.

Bebyggelsen skal placeres med facade i den på Kortbilag 5 viste facadelinje.

I hele planlægningen af bykvarters centrum med Bystrøget, har det være vigtigt at få skabt præcise byrum, der kan danne grundlag for et samlende og aktivt byliv. Ved at planlægge en cirkulær bygning (svømmehallen byggefelt D1) som afgrænsning af Bystrøgets mest centrale del, får man skabt en bygning, hvis facade afviser i stedet for at samle. Byrummet omkring en rund bygning er udflydende og orienterer sig væk fra området i stedet for at samle.

Der gøres derfor indsigelse mod en cirkulær bygning som ramme for et centralt byrum. Det foreslås at der etableres en bygning med facade, der er rumskabende for det centrale byrum.

§8 Bebyggelsens udseende

Delområde I

Facader

8.28. Facader skal udføres i tegl (blank mur) eller træ.

Det skal præciseres, at murværket udføres i gule tegl og taget i røde tegl svarende til Nivåvænge og øvrige nabobebyggelser, for at bevare en sammenhæng mellem de øvrige områder.

Tilsvarende anføres for **Delområde J, 8.34 og 8.41, Delområde K**

v/ Erik Mørup, næstformand i Nivåvænge Grundejerforening

Nivåvænge 52, 2990 Nivå, 24233557, emoerup@mail.dk

Delområde I

Tage

8.32. *Tage skal udføres som saddeltage uden udhæng med en hældning på min. 30 grader*

Det skal præciseres, at hældningen på skal være 30 gr. svarende til taghældningen i Nivåvænge. Det betyder, at spidstaget/tagkonstruktionen vil være en del af den øverste etage, hvis man vælger at lave 2 etager i første række og 3 etager i anden række i forhold til Niverødvej.

Tilsvarende anføres for **Delområde J, 8.39 og Delområde K, 8.42**

§ 8 Bebyggelsens udseende

Generelle bestemmelser

Facader

8.43. *Beplantning må indgå som en del af facadeudtrykket. Der kan opsættes espalier, som styrer planternes vækst og retning. Ved beplantning af større facadepartier, skal nyplantning ske i muldbede med en minimumsdybde på 60 cm, og en eksisterende råjord under plantehullet skal løsnes. Muldbedene skal have en minimumsbredde på 100 cm målt mellem facaden og det åbne muldbeds afslutning. Ved nyplantning af klatreplanter skal planterne have en højde på minimum 150 cm.*

Det er en meget detaljeret beskrivelse af plantning af slyngplanter.

Det vil være rigtig værdifuldt, at lokalplanen indeholder samme detaljerede krav for de mere karaktergivende og strukturerende beplantninger, som skal sikre bydelens grønne struktur. Den detaljerede beskrivelse bør omfatte krav til plantning af store træer, træer i befæstelse, plantninger der sikrer høj biodiversitet. Yderligere bør der være fokus på at sikre bortledning af vand fra plantehuller i den lerholdige jord.

Der gøres indsigelse mod manglende detaljerede krav til de øvrige beplantningselementer i lokalplanen

Tage

8.45. *Der kan opsættes solceller/solpaneler på alle tage i området. Det skal tilstræbes, at indtænke solceller/solpanelers placeringer i tagkonstruktionerne og tage, så de fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk*

Generelt skal solcellerne have en ikke-blank overflade, så man undgår refleksioner fra solen.

Der skal ikke være solceller på første og anden række af husene mod Niverødvej, for at de kan matche Nivåvænge og Nivåpark.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.11. *For Byggefelt I, J og K gælder, at private terrasser/haver som ligger ud til Niverødvej må være afgrænset af et beplantet hegn (levende hegn eller begrønnet træhegn). Levende hegn skal etableres inden for byggefeltet.*

v/ Erik Mørup, næstformand i Nivåvænge Grundejerforening

Nivåvænge 52, 2990 Nivå, 24233557, emoerup@mail.dk

Hvordan forenes et krav om levende hegn eller træhegn langs skel, når der skal sættes støjværn langs Niverødvej? Det virker ikke foreneligt. Se også §9.20

9.17. Regnvand fra Delområde A, B, C, D, E, F, G, H, I, J skal så vidt muligt ledes til Bystrøget, Bynaturkilen eller Sportskilen, hvor der skal etableres forsinkelse af regnvandet i helt eller delvist åbne regnbede eller render.

Lokalplanen indeholder ikke krav til håndtering af større regn hændelser – hvordan håndteres 50 og 100 års regn samt skybrudsvejr?

9.20. Inden for Delområde I og J, må der langs skel mod Niverødvej opsættes et hegn som støjværn i en højde, der sikrer, at støjniveauet ikke overskrider 58 dB for boligbebyggelsens primære udendørs opholdsarealer, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'. Støjværnet skal fremstå med bræddebeklædning, i glas eller i tegl (akustiksten). Støjværnet må begrønnes med selvhæftende klatreplanter. Placering af støjværnet fremgår af kortbilag 8.

Der gøres indsigelse mod at trafikplanen er løst således, at der skal sættes støjskærm op langs Niverødvej, der er en intern boligvej.

Der er ikke foretaget en støjvurdering på den anden side af Niverødvej - hverken i forslag til lokalplan N110 eller i Miljøvurdering af lokalplan N110. Det må dog antages, at støjgenerne for beboerne i Nivåvænge er mindst af samme værdier, som for de skønnede støjgener inden for lokalplansforslaget mod Niverødvej.

Støjgenerne strækker sig således på begge sider af Niverødvej og i hele vejforløbet. Det er ikke en acceptabel konsekvens af byplanens udformning, hverken for naboer eller for sammenhængen i Nivå by.

En ny bydel der skal danne centrum i en eksisterende by, og som skal integreres i det eksisterende miljø – bør ikke afgrænses af støjskærme. Det bliver derved ikke en integrerende bydel. Hvis planen med den trafikbelastning det giver, bevirker at der skal laves støjafskærmning på interne boligveje, er planen ikke god nok.

Trafikplanen bør ændres, så der ikke kommer den trafik- og støjbelastning gennem beboelsesområderne.

Dette kan ske ved, at trafikken ind i bymidten primært skal ske fra Nivåvej og i østsiden stoppe ved de parkeringsarealer, der er relevante for butikker, svømmehal og beboere, men være lukket for gennemkørsel af andre end busser på det sidste stykke mod Niverødvej.

Herved er der taget et trafik- og støj hensyn svarende til de hensyn der er taget for vest-gaden, så trafik- og støjbelastningen fordeles jævnt på de to veje.

Niverødvej er ikke dimensioneret og indrettet til en større mængde trafik.

v/ Erik Mørup, næstformand i Nivåvænge Grundejerforening

Nivåvænge 52, 2990 Nivå, 24233557, emoerup@mail.dk

En sænkning af bilernes hastighed løser ikke problemet med trafik- og støjbelastningen på den smalle boligvej.

Støjgener bør under alle omstændigheder dæmpes med en støjdæmpende belægning på Niverødvej og i lokalområdet.

Nivåvej er dimensioneret som en gennemfartsvej, og den er desuden forberedt til udvidelse med flere vejbaner, hvis det er nødvendigt.

Ved en trafik omlægning, som beskrevet, skaber man større trafiksikkerhed ved pkt a, Zone B på kortbilag 6, hvor den gående og cyklende trafik skal krydse Niverødvej. Jf. §1.3 ovenfor.

Vi mener, at vores indsigelser og forslag til ændringer bør få en afgørende indflydelse på lokalplan N110.

På vegne af beboere i Nivåvænge og Nivåvænges Grundejerforening

landskabsarkitekt Dorrit Grytter,
cand.polit. Hans Mathiasen,
akademiingeniør Erik Mørup

landskabsarkitekt Marie Thing,
civilingeniør Torben Forskov og

Nils-Erik Wandall

Fra: Bent Fischer-Nielsen
Sendt: 28. august 2022 09:26
Til: mitplansvar
Cc: Hanne Berg
Emne: SF's ændringsforslag til Lokalplan N110 for Nivå Bymidte

SF's ændringsforslag til Lokalplan N110 for Nivå Bymidte

- A. I byggefelt E, F, G og H ændres den maksimale etagehøjde fra 4 etager til 3 etager. Bebyggelsesprocenten, den maksimale byggehøjde og det maksimale antal bebyggede m² nedsættes tilsvarende.
Det vil skabe mere lys og luft til livet mellem husene.
- B. For nogle af byggefelterne uddybes formuleringerne, så der gives mulighed for opførelse af et seniorbofællesskab/bofællesskab med fællesrum. Det kan være ved at præcisere, at et antal mindre og senioregnede boliger er kombineret med fælleslokaler, som er velegnet til seniorbofællesskab med fx fælles køkken, spisestue, opholdsrum og aktivitetsrum. Disse boliger med fælleslokaler skal ikke bindes til at ligge på en bestemt etage. De kan fx også ligge på øverste etage, så de kan indrettes med lys til store beplantninger i fællesrummene. Der skal være elevator i bygningerne.
Byggefelterne til disse formål skal udvælges efter, hvor kommunen har størst mulighed for at styre, at der bliver bygget et seniorbofællesskab.
- C. Lokalplanens bestemmelser præciseres, så de i højere grad sikrer, at lokalplanens redegørelse om det grønne og bynaturen bliver til virkelighed. Det gælder bl.a. bestemmelserne om bystrøget, bynaturkilen og sportskilen. På nye veje skal der være et mere "grønt" udtryk, hvor arealet mellem vej og cykelsti/fortov bliver bredere end angivet, og der skal være flere træer og anden begrønning på parkeringsarealer og på murværk.
- D. Kan lokalplanen ændres, så støjniveauet på Niverødvej sænkes til under 58 dB i nærliggende byggefelter? Kunne det fx ske ved, at der ikke åbnes for gennemkørende biltrafik i den sydlige del af Zone 2 for enden af Bygaden, eller er der andre muligheder?

Bent Fischer-Nielsen, medlem af Plan-, Trafik- og Klimaudvalget
 Hanne Berg, formand for Udvalget for Natur, Miljø og Bæredygtig udvikling.

Med venlig hilsen
Bent Fischer-Nielsen
 Byrådsmedlem



Rådhuset

befi@fredensborg.dk

EAN:5798008359019 | Mobil: +4525574152

Fredensborg Kommune
 Egevangen 3 B | 2980 Kokkedal
www.fredensborg.dk



Fredensborg Slot og bys 300 års jubilæum

[Læs her hvordan vi beskytter dine personoplysninger](#)

Nivå d. 29-08-2022/EHN

Høringssvar til lokalplan N110

Nivå Center etape 2

I den oprindelige idéskitse er anført en vision: I 2030 er Nivå Bymidte en **bæredygtig, tryk og levende bymidte**.

Det er god vision, og vi synes faktisk, at denne byplan er lykkedes rigtig godt med at beskrive en helt ny og fortættet bymidte, som har mulighed for at realisere denne vision.

Det bliver spændende at opleve.

Åtoftens Grundejerforening har følgende kommentarer til lokalplanen:

1. Visionen og Kvalitetsmål

En ting er en plan, noget andet er, hvad der realiseres. Der bør derfor indarbejdes nogle styringsmekanismer i planen, der sikrer, at denne vision kan nås. Det kan ske ved at visionen om en bæredygtig, tryk og levende bymidte omsættes til klare kvalitetsmål i byplanens forskellige elementer. Nedenfor er beskrevet nogle kvalitetsmål, som vi finder vigtige.

2. Generationernes Hus

Et bærende element til at skabe en levende bymidte er Generationernes Hus konceptet. Det indeholdt oprindeligt en ny og moderne skole, en svømmehal, nyt plejecenter og moderniseret bibliotek og kulturhus. Nu er plejecenteret flyttet, og der rejses tvivl om svømmehallen.

Der bør derfor inkluderes nogle kvalitetsmål for at sikre visionen om en levende bymidte. Livet skulle gerne komme ikke blot fra beboerne, der bor i bymidten, men fra hele Nivå området.

Derfor foreslås følgende konkrete kvalitetsmål:

- Sikre kvaliteter i de fælles byrum omkring generationernes hus elementerne – herunder rammerne for offentlige adgangsforhold. Særligt på skolen, så den ikke ligger øde hen efter skoletid og i weekenden. Der findes mange eksempler på, at nybyggede skoler har offentlige funktioner i stueetagen fx den Internationale skole i Nordhavn.
- Sikre kvaliteten i anvendelse og i de blandede funktioner, herunder svømmehallens betydning for en levende bymidte, således at man sikrer den nødvendige prioritering af at der bygges en svømmehal.

3. Trafik

Den valgte trafikløsning har mange ulemper, og det er måske præmisserne for trafikløsningen, der er forkerte.

Det ser ud som om den bygger på, at man skal kunne køre helt til døren langt de fleste steder, men det fører så til, at biltrafikken skal køre relativt langt ad Bygaden langs banen og Niverødvej og så ad den ensrettede del af Bygaden rundt om bymidten. Det resulterer i støjgener på Niverødvej, som så skal støjskærmes, det øger luftforureningen og CO₂ udledningen, og det giver mange steder, hvor hårde og bløde trafikanter krydser hinanden.

Det er vel ikke nødvendigt at skolebørn skal køres i bil helt til døren. De kunne vel godt blive sat af f.eks. for enden af Bystrøget, og så gå det sidste stykke i skole. De har godt af både luften og motionen, inden de går ind til en lang skoledag.

I den fremtidige bæredygtige bymidte undrer det os, at man planlægger efter, at parkeringspladser ved boligerne ligger lige ved døren. Man kunne godt have fælles parkeringsarealer og så friholde området omkring boligerne til opholdsrum. Det skaber gode muligheder for liv af f.eks. legende børn. Det er en udformning, som vi i Åtoften er utrolig glade for, også selv om man skal gå lidt længere til sin bil.

I den foreslåede løsning er der flere steder, hvor de bløde trafikanter, der benytter stisystemet, skal krydse den relativt belastede Bygade. Det sker bl.a. i det nordvestlige hjørne, hvor mange skolebørn skal krydse morgentrafikken, og ved stationen, hvor altid forsinkede togpassagerer skal nå morgentoget.

Vi foreslår, at man genovervejer præmisserne for parkerings- og trafikløsningen og derfor udvikler nye løsninger, der bygger på følgende klare kvalitetsmål:

- *Sikre kvaliteter i trafikken og mobiliteten både igennem og i kobling til omgivelserne med fokus på trafiksikkerhed og bløde trafikanter samt de miljømæssige og klimamæssige påvirkninger, jf. målet om bæredygtighed.*

4. Landskab og Byrum

Ambitionerne for sportskilen og bynaturkilen er store, men det ser ud som om det areal, der kan disponeres til formålet, kan blive en begrænsning for ambitionerne. Det kan derfor blive nødvendigt at prioritere, men det bør så ske med følgende kvalitetsmål:

- *Sikre kvaliteten i sports- og naturkilen med faciliteter som understøtter menneskelige udfoldelser og dermed skaber en levende bymidte.*

5. En fase-opdelt udbygning

Der skal bygges meget og flyttes rundt på jord, og graves og bygges mange forskellige bygninger. Man kan frygte, at det bliver en stor byggeplads i 10-15 år, som gør området meget lidt attraktivt i lange perioder.

Der bør laves en faseplan, så man sikrer tilgængelighed, og at man kan begynde at indfri målsætningerne undervejs og ikke først til sidst. Det kunne ske ved at starte med Generationernes hus elementer og tilstødende arealer, og så tilføre boligområderne i et antal faser.

En godkendt byplan bør indeholde et krav om at sikre kvalitet undervejs i byggeprocessen:

- *Sikre kvaliteten af områderne gennem de enkelte byggefaser med adgang til f.eks. sportsområdet og muligheder for midlertidige rekreativ brug af området.*

Bestyrelsen for Åtoftens Grundejerforening

Åtoften 901

2990 Nivå

bestyrelsen@aatoften.dk



Hørsholm og Fredensborg afdeling

28.08.2022

Til Fredensborg kommune

Cyklistforbundets høringssvar til Lokalplanforslag N110

5.2 Bygaden:

Ved borgermødet i NKK-hallen den 18. august fortalte en repræsentant for forvaltningen, at vejen vil blive ensrettet på stykket mellem hallerne og skolen, og at der indrettes Kiss-and-Ride afsætning af skolebørn på dette stykke.

Det fremgår desværre ikke af lokalplanforslaget, at vejen skal ensrettes og benyttes til dette formål. Det er altså en oplysning, som kun deltagere ved borgermødet, har fået.

Vi er bekymrede for, at denne bekvemme adgang til at køre børn i skole, vil lokke flere forældre til at vælge den lette løsning i stedet for at lære børnene at gå eller cykle til skole.

Vi foreslår, at der indføres stopforbud på strækningen. I stedet bør der anlægges Kiss-and-Ride afsætning ved stationen, hvor det giver mening i forbindelse med tog og bus. Hvis forældre insisterer på, at køre børn til skole, kan poderne sagtens gå det lille stykke til skole derfra, så får de da lidt motion.

Bygaden, og den tilsvarende vejforbindelse langs stationen beliggende i Lokalplan N107 Etape 1, vil åbne mulighed for direkte trafik mellem Nivåvej og de mange bebyggelser syd for Niverødvej (Nivåvænge, Nivå Park, Nivådal). Når først smutvejen bliver kendt og indarbejdet i GPS kort, vil al trafik til og fra Gl. Strandvej (Nivå Havn, Sletten, Humlebæk, Rungsted) køre denne vej i stedet for omvejen ad Niverødvej og rundkørslen ved Holtebakken.

Miljørapporten overser tilsyneladende helt dette problem, og ifølge oplysninger på borgermødet har forvaltningen ikke set nærmere på de overordnede trafikforhold udenfor lokalplanområdet.

Det er problematisk, at man ikke indarbejder de trafikale konsekvenser af så store ændringer. Det forhindrer i realiteten, at borgere og politikere kan forholde sig til planen på et oplyst grundlag.

Som udgangspunkt vil vi derfor forlange, at begge veje spærres for gennemkørsel.

5.17 - 5.21 Stier:

Vi har noteret, at der skal anlægges en ny hovedsti a-b, b-c, c-d. Det bliver en vigtig gennemgående stiforbindelse mellem det nordlige Nivå og Banestien til Kokkedal. Derfor bør der ikke anlægges de mange overflødige sving, som lokalplanforslaget lægger op til.

Vi er bekymrede for krydsningen med Bygaden (markeret som opmærksomhedspunkt). Det er meget uheldigt, at børn til og fra skole og institutioner skal krydse en stærkt befærdet vej. Som nævnt tidligere bør Bygaden spærres for gennemkørsel, ellers skal dette kryds lysreguleres.

Ligeledes bliver krydsningen ved Niverødvej problematisk. Det kan ikke nytte noget, at man lukker øjnene for dette problem med den begrundelse, at krydset ligger uden for planområdet. Vi anbefaler, at der etableres vigepligt for trafikken på Niverødvej, sådan som der tidligere har været i en periode.

Alle relevante trafikforhold bør indarbejdes i lokalplanen.

Ifølge planforslaget skal den eksisterende sti langs Niverødvej bevares (stiforløb a-f). Stien er imidlertid alt for smal og den bør udvides i forbindelse med, at skolen rives ned. Det skal skrives ind i planen, ellers går det i glemmebogen, er vores erfaring.

5.35. Parkeringsnorm for cykler:

Ved institutioner savner vi parkeringsnorm for elevers/forældres cykler. Forestiller man sig, at børnene skal parkere ved skolen og gå resten af vejen?

I tabellen er angivet et areal til kort parkeringsophold for cykler. Hvordan skal det udformes, og hvordan adskiller det sig fra almindelig cykelparkering?

Det kræver vist en bedre forklaring.

5.37 Cykelparkering ved skolen:

Vi savner mulighed for aflåst parkering af cykler ved skolen. Med nærheden til stationen kan skolen blive et yndet mål for cykeltyverier.

Venlig hilsen

Cyklistforbundet Hørsholm og Fredensborg afdeling



Frank Jakobsen

Nils-Erik Wandall

Fra: Agnete Goth Paaschburg <a.paaschburg@outlook.dk>
Sendt: 28. august 2022 16:04
Til: mitplansvar
Cc: Kennet Kjær Bak; jrahman@webspeed.dk; slottet11@mail.dk; jchansenfrbr@gmail.com; Sonny Wismann Jørgensen; Danny Benche
Emne: Indsigelse vedr. lokalplan N110 etape 2

Indsigelse vedr. lokalplan N110 etape 2

Bestyrelsen for ABF Nivådal 1 vil hermed gerne gøre opmærksom på følgende betænkeligheder ved Lokalplan N110:

Sportspladsen umiddelbart øst for Plejehjemmet Mergeltoften.

Brugen af sportspladsen udenfor almindelig skoletid kan medføre generende støj. Belysningen af pladsen ved brug sen eftermiddag og aften i den mørke tid kan medføre generende lys. Vi beder om, at der kommer begrænsning af brugen uden for skoletid.

Trafik.

Etablering af 'kys og kør' bane i nordlig retning fra Niverødvej til skolen vil medføre en stærkt øget trafik ad Niverødvej, især i tidsrummet 7.30 – 8.30 også i forhold til tidligere, da den nye skole bliver betydelig større end den gamle Nivå skole syd. Placering af chikaner på strækningen fra rundkørslen på Nivåvej til den kommende 'Bygaden' med forkørselsret mod vest, vil gøre det nemmere for trafikanter i vestlig retning af komme ud. Det vil gøre det nemmere for bilister, der kommer fra Nivådal og Nivå Park at dreje til venstre ad Niverødvej.

Støj.

I forbindelse med byggeriet i etape 2 (og 1) vil betyde en anelig transport med store maskiner og materialer. Hvordan vil kommunen og bygherrer sikre, at støjniveauet, også lige udenfor Lokalplanens område langs Niverødvej ikke overstiger de grænseværdier, der er beskrevet i planen? Og hvem er ansvarlig for dette?

Anvendelse af byggemateriale.

Vi henstiller, at bebyggelsen ud mod Niverødvej bliver holdt i gule mursten og røde teglsten som den øvrige bebyggelse i Nivådal, Nivå Pak og Nivå Vænge.

Venlig hilsen

Agnete Paaschburg

Formand for ABF Nivådal 1.

Nivådal 19

2990 Nivå

Nils-Erik Wandall

Fra: jesper.hartington@gmail.com
Sendt: 28. august 2022 20:12
Til: mitplansvar
Emne: Høringssvar til forslaget til lokalplan N110

Nivå Svømmeforening bakker om forslaget til lokalplan N110.

Nivå Svømmeforening er enig i, at kombinationen af butikker, boliger og de kommunale bygninger, der udgør Generationernes Hus, vil give det bedste grundlag for at skabe en aktiv og tryk Nivå Bymidte. Vi finder, at forslaget til lokalplan N110 på bedste vis søger at samtænke og tage højde for en række vigtige faktorer, som tilsammen er forudsætningen for en vellykket byudvikling.

Der er med andre ord tale om en totalplan, hvor man har søgt at få de forskellige bygninger og deres formål – og ikke mindst områderne mellem bygningerne – til at spille sammen på en måde, hvor helheden bliver større end summen af de enkelte byggeprojekter hver for sig. I denne ambition ligger dog også en svaghed i lokalplanforslaget: Man høster først for alvor frugterne af planlægningsarbejdet, når alle byggeprojekter er realiseret.

Nivå Svømmeforening har naturligt nok særlig fokus på svømmehallen, som indgår i lokalplanforslaget. Nivå Svømmeforening har deltaget i forarbejderne til planforslaget, og har her givet input i form af ønsker og behov relateret til svømmehallen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at det ikke er på Nivå Svømmeforenings foranledning, at svømmehallen er udlagt som en rund bygning, der tillige er udset til at være et vartegn for Nivå Bymidte. Nivå Svømmeforening har fremsat anderledes ydmyge ønsker til svømmehallens udseende, og har i højere grad fokuseret på mere svømmetekniske funktioner. Funktioner, som trods bygningens for en svømmehal atypiske runde form, alle er tilgodeset i lokalplanforslaget.

En svømmehal der, som svømmehallen i lokalplanforslaget, er centralt og optimalt placeret i kommunen, under hensyntagen til såvel geografi som offentlig og privat transport, vil tiltrække mange besøgende – både borgere i Fredensborg Kommune og gæster fra andre dele af Nordsjælland og København. Ud over at give alle børn i Fredensborg Kommune gode muligheder for at lære at svømme og borgere i alle aldre et tilbud om træning og motion i varme og trygge rammer, vil svømmehallen således også være med til at skabe liv og tryghed i resten af bymidten i hele svømmehallens åbningstid. Vartegn eller ej, så er opførelsen af svømmehallen derfor en afgørende faktor for realiseringen af visionerne for Nivå Bymidte.

Som de seneste fem år har vist med al tydelighed, kan der i store byggesager, som nu etableringen af Nivå Bymidte, være endog meget langt fra tanke til handling. Nivå Svømmeforening gør sig derfor ingen illusioner om, at alle dele af lokalplanen bliver realiseret fra den ene dag til den anden. Som nævnt ovenfor er det dog afgørende for realiseringen af visionerne i lokalplanen, at alle byggeprojekter bliver realiseret – særligt de kommunale bygninger. Nivå Svømmeforening vil derfor appellere til, at byrådet i forbindelse med vedtagelse af lokalplan N110 også giver hinanden håndslag på, at Fredensborg Kommune forpligter sig til at opføre og fuldføre alle kommunale elementer i planen.

Med venlig hilsen og på vegne af Nivå Svømmeforening,

Jesper Hartington, formand i Nivå Svømmeforening

•

Nivå d. 29-08-2022/EHN

Høringssvar til lokalplan N110

Nivå Center etape 2

I den oprindelige idéskitse er anført en vision: I 2030 er Nivå Bymidte en **bæredygtig, tryk og levende bymidte**.

Det er god vision, og vi synes faktisk, at denne byplan er lykkedes rigtig godt med at beskrive en helt ny og fortættet bymidte, som har mulighed for at realisere denne vision.

Det bliver spændende at opleve.

Åtoftens Grundejerforening har følgende kommentarer til lokalplanen:

1. Visionen og Kvalitetsmål

En ting er en plan, noget andet er, hvad der realiseres. Der bør derfor indarbejdes nogle styringsmekanismer i planen, der sikrer, at denne vision kan nås. Det kan ske ved at visionen om en bæredygtig, tryk og levende bymidte omsættes til klare kvalitetsmål i byplanens forskellige elementer. Nedenfor er beskrevet nogle kvalitetsmål, som vi finder vigtige.

2. Generationernes Hus

Et bærende element til at skabe en levende bymidte er Generationernes Hus konceptet. Det indeholdt oprindeligt en ny og moderne skole, en svømmehal, nyt plejecenter og moderniseret bibliotek og kulturhus. Nu er plejecenteret flyttet, og der rejses tvivl om svømmehallen.

Der bør derfor inkluderes nogle kvalitetsmål for at sikre visionen om en levende bymidte. Livet skulle gerne komme ikke blot fra beboerne, der bor i bymidten, men fra hele Nivå området.

Derfor foreslås følgende konkrete kvalitetsmål:

- Sikre kvaliteter i de fælles byrum omkring generationernes hus elementerne – herunder rammerne for offentlige adgangsforhold. Særligt på skolen, så den ikke ligger øde hen efter skoletid og i weekenden. Der findes mange eksempler på, at nybyggede skoler har offentlige funktioner i stueetagen fx den Internationale skole i Nordhavn.
- Sikre kvaliteten i anvendelse og i de blandede funktioner, herunder svømmehallens betydning for en levende bymidte, således at man sikrer den nødvendige prioritering af at der bygges en svømmehal.

3. Trafik

Den valgte trafikløsning har mange ulemper, og det er måske præmisserne for trafikløsningen, der er forkerte.

Det ser ud som om den bygger på, at man skal kunne køre helt til døren langt de fleste steder, men det fører så til, at biltrafikken skal køre relativt langt ad Bygaden langs banen og Niverødvej og så ad den ensrettede del af Bygaden rundt om bymidten. Det resulterer i støjgener på Niverødvej, som så skal støjskærmes, det øger luftforureningen og CO₂ udledningen, og det giver mange steder, hvor hårde og bløde trafikanter krydser hinanden.

Det er vel ikke nødvendigt at skolebørn skal køres i bil helt til døren. De kunne vel godt blive sat af f.eks. for enden af Bystrøget, og så gå det sidste stykke i skole. De har godt af både luften og motionen, inden de går ind til en lang skoledag.

I den fremtidige bæredygtige bymidte undrer det os, at man planlægger efter, at parkeringspladser ved boligerne ligger lige ved døren. Man kunne godt have fælles parkeringsarealer og så friholde området omkring boligerne til opholdsrum. Det skaber gode muligheder for liv af f.eks. legende børn. Det er en udformning, som vi i Åtoften er utrolig glade for, også selv om man skal gå lidt længere til sin bil.

I den foreslåede løsning er der flere steder, hvor de bløde trafikanter, der benytter stisystemet, skal krydse den relativt belastede Bygade. Det sker bl.a. i det nordvestlige hjørne, hvor mange skolebørn skal krydse morgentrafikken, og ved stationen, hvor altid forsinkede togpassagerer skal nå morgentoget.

Vi foreslår, at man genovervejer præmisserne for parkerings- og trafikløsningen og derfor udvikler nye løsninger, der bygger på følgende klare kvalitetsmål:

- *Sikre kvaliteter i trafikken og mobiliteten både igennem og i kobling til omgivelserne med fokus på trafiksikkerhed og bløde trafikanter samt de miljømæssige og klimamæssige påvirkninger, jf. målet om bæredygtighed.*

4. Landskab og Byrum

Ambitionerne for sportskilen og bynaturkilen er store, men det ser ud som om det areal, der kan disponeres til formålet, kan blive en begrænsning for ambitionerne. Det kan derfor blive nødvendigt at prioritere, men det bør så ske med følgende kvalitetsmål:

- *Sikre kvaliteten i sports- og naturkilen med faciliteter som understøtter menneskelige udfoldelser og dermed skaber en levende bymidte.*

5. En fase-opdelt udbygning

Der skal bygges meget og flyttes rundt på jord, og graves og bygges mange forskellige bygninger. Man kan frygte, at det bliver en stor byggeplads i 10-15 år, som gør området meget lidt attraktivt i lange perioder.

Der bør laves en faseplan, så man sikrer tilgængelighed, og at man kan begynde at indfri målsætningerne undervejs og ikke først til sidst. Det kunne ske ved at starte med Generationernes hus elementer og tilstødende arealer, og så tilføre boligområderne i et antal faser.

En godkendt byplan bør indeholde et krav om at sikre kvalitet undervejs i byggeprocessen:

- *Sikre kvaliteten af områderne gennem de enkelte byggefaser med adgang til f.eks. sportsområdet og muligheder for midlertidige rekreativ brug af området.*

Bestyrelsen for Åtoftens Grundejerforening

Åtoften 901

2990 Nivå

bestyrelsen@aatoften.dk

Nils-Erik Wandall

Fra: Ruth Cilwik Andersen <ruthcandersen@gmail.com>
Sendt: 29. august 2022 16:07
Til: mitplansvar
Emne: Høringsvar vedr. lokalplan N110, etape 2

Hej
Jeg har været med til et velforberedt møde i Nivå d. 18. august 2022.
Tak for et godt overblik og muligheden for at se jer over skuldrene.

Mine input er mere en undren, som måske een af jer har et svar på:
Jeg er formand for **Frivilligcenteret** i kommunen, som befinder sig fysisk på Teglgårdsvej i Humlebæk.
Vores centerleder Peter Søndergaard og jeg (med flere) deltog i flere samlinger, der blev dengang afholdt i Nivå Center, hvor man indsamlede borgernes informationer, idéer og alle mulige input.
Hver gang mødte jeg begejstring og interesse, nysgerrighed og en næsten 'selvfølgelig-skal-der-være-plads' holdning, når vi talte om et seriøst samarbejde med og en central rolle - dermed en ny pladsring - for Frivilligcenteret i planerne for fremtiden.
Derfra har vi - jeg i al fald - ikke hørt mere om noget.
Den 18. august var der ikke en strejf af mulighed for at Frivilligcenter kunne spille en koordinerende og samlende rolle. Jeg er klar over, at man "fra scenen" sådan en aften ikke kan tale om konkrete foreninger eller tiltag. Men da jeg stod ved plancherne og den søde konsulent (?) uddybede idéen med og funktionerne af Generationernes Hus (som jeg ser den eneste mulighed for en pladsring af Frivilligcenteret) blev det hverken nævnt som en mulighed eller gjort fysisk plads til det.

Jeg undres over den store forskel af entusiasme jeg mødte og den tilsyneladende umulighed for at Frivilligcenter får en plads eller en rolle i det fremtidige scenarie.
Der findes helt sikkert en strategisk forklaring for det. Den er jeg meget interesseret i og ser frem til at høre fra dig / jer der modtager denne mail.

Have en god dag

Mange hilsner

Ruth Cilwik Andersen
Formand for
www.frivilligcenteret.dk
Tel: 5091 2903

Venstre i Fredensborg

v/Henrik Lisberg, formand

Fredensborg Kommune

mitplansvar@fredensborg.dk

Nivå den 29. august 2022

Høringssvar til forslag til lokalplan N110 Nivå Bymidte fase 21. Indledning

Venstre glæder os over, at der skabes rammer for investeringer i Nivå Bymidte, at der arbejdes for et aktivt lokalt bysamfund, og at boliger vil være med til at skabe tryghed i den nye bymidte. Venstre har ønsker til ændringer og præciseringer, og for os er det afgørende, at beboerne ved Niverødvej ikke udsættes for en massiv stigning i trafik og trafikstøj.

2. Boligudbygning

Det naturligt at bygge højere i bymidter; men højden af byggeriet skal tilpasses eksisterende naboer. Nye boliger skal primært etableres som ejerboliger eller andelsboliger. Kommunen ligger helt i top i Nordsjælland med en almen andel af boliger på 27,4 %, hvilket er langt over landsgennemsnit. Venstre anerkender behovet for bl.a. ungdomsboliger og senioregnede boliger. Hvis de senioregnede boliger er almene boliger, skal de forbeholdes kommunens egne borgere.

3. Anvendelse

I § 3.1. fastsættes et minimumsarealkrav på 65 m². Venstre er imod at udelukke de unge. Minimumsarealkravet på 65 m² i punkt 3.1. gælder ikke "studieboliger". Venstre synes, at det bør gælde ungdomsboliger, uanset om beboeren er studerende eller ej.

65 m² er det maksimale areal en enlig lejer kan få fuld boligstøtte til. For at bygherrer kan få en smule tolerance, foreslås det, at minimumsarealet sænkes til 62 m². Der bør fastsættes krav om en vis andel boliger på max 65 m² og en vis andel på max 85 m², hvis udlejning skal henvende sig til seniorer. Venstre vil uddybe dette, når sagen behandles i udvalget.

Delområde D kan, jf. § 3.5. anvendes til såvel svømmehal som andre offentlige formål. Det ønsker vi konsekvensrettet andre steder i planen, hvor Delområde D omtales. Venstre finder fortsat, at børneinstitutioner, plejecentre og tidssvarende skoler er vigtigere end svømmehal. Regeringens reduktion af anlægsrammen kan udskyde svømmehallen i en længere årrække.

§ 3.13 – Bynaturkilen. Venstre synes, at bynaturkilen er blevet for smal. Vi synes, at den så bredere ud i byudviklingsplanen fra for 2 år siden.

4. Matrikulære forhold

Det bør overvejes at fastsætte en minimumsgrundstørrelse for tæt lav bebyggelse.

5. Veje, stier og parkering

Venstre har fra planlægningens begyndelse ønsket, at trafikken til/fra skole, bibliotek, NKK-hal og evt. institutioner skulle forbi butikkerne for at understøtte handlen i Nivå Bymidte.

Forslaget omfatter to gennemkørselsveje til/fra Niverødvej og vil derfor medføre en stærkt øget trafik på Niverødvej, hvilket Venstre ikke kan acceptere. Vi ønsker en alternativ plan for trafikafviklingen. Forslaget til lokalplan bør ændres, så trafikken til butikker, skole, NKK-hal, bibliotek, eventuel svømmehal og evt. andre offentlige funktioner alene sker til og fra Nivåvej. Der skal arbejdes med trafiksikkerheden ved stationspladsen og overgangen til bystrøget.

Venstre er bekymrede for kravet om tegl som belægning på bystrøget og andre arealer til for-tov/trafik. Tegl er smukke men kan blive meget glatte og porøse af vand og frost, hvorved der opstår ujævnheder og forskydninger. Vi ønsker dette undersøgt, inden udvalgets møde.

Forslaget til lokalplan §§ 5.15 og 9.12 henviser til krav til beplantning specificeret i Nivå By-midte Kvalitetsprogram. Venstre ønsker, at henvisningerne udgår, så det ikke fremstår som politisk godkendt. Venstre ønsker, at planen for beplantning præciseres, så der ikke er tvivl om krav og muligheder. Kravet i § 5.32 med 1 træ pr. 15 p-plads bør øges, og krav til træernes sorter bør defineres, så træerne bidrager til biodiversiteten med hjemmehørende arter.

Byrådet vedtog den 26. oktober 2020 et kommuneplantillæg om nedsættelse af kravene til parkeringsnormer i stationsnære områder ved bl.a. Nivå Station. Forslaget til lokalplanen § 5.24 kan forstås således, at det er tanken, at kunne godkende færre parkeringspladser end minimumskravene i kommuneplanen. Tilstrækkelig gratis parkeringspladser ved stationer er afgørende for at fremme den kollektive trafik. Venstre kan ikke acceptere, at de i forvejen lave krav yderligere nedsættes. Det vil kunne skabe parkeringspres i tilstødende boligområder.

§ 5.34 om langtidsparkering af "f.eks. lastbiler, busser, trailere, campingvogne o.l." er ikke præcis, hvilket kræves ved håndhævelse. Hvilke andre eksempler tænker forvaltningen på?

6. Bevaringsværdige banehuse / delområde K

De eksisterende gamle bevaringsværdige banehuse, Niverødvej 30 og 32 bliver totalt mast af bygning angivet i § 7.28 klods op af de gamle bevaringsværdige banehuse. Naboerne mod syd mases også af, at der ifølge kortet kan bygges nærmest på fortorvet til den blinde ende af Niverødvej. Det synes overset, at arealet syd for DSBs grund er vej. Hvis et nyt hus skal tillades, bør det være max 1½ plan og med mere afstand til nabohusene. De gamle huses fysiske udtryk skal respekteres af nyt byggeri.

7. Bebyggelses omfang og placering

For flere byggefeltet angives en maksimal byggehøjde. For andre byggefeltet (H4, I2, I4, J2, K1) angives ingen maksimal byggehøjde. Det skal indarbejdes i forslaget.

Nivåvænge og Nivåpark ligger lavt i forhold til Niverødvej. Det skal der tages hensyn til, når der fastsættes maksimal højde for byggeri, som ligger umiddelbart nord for Niverødvej. Venstre ønsker derfor, at der for byggefeltet I2, I4 og sydligste række i byggefeltet I5 fastsættes, at byggeriet maksimalt må opføres i 1½ plan. Venstre er ligeledes bekymret for indkig og "nedkig", hvis det tillades at bygge i 3 og 4 etager i byggefelt F1 mod Løberen. Der mangler skyggediagrammer for 21/12 og diagrammer for 21/6 synes forbyttet.

8. bebyggelsens udseende

I § 8.1 opremses byggematerialerne som kumulative krav "og trælameller" og ikke som alternative krav "eller".

Træ er et meget bæredygtigt byggemateriale. Venstre ønsker, at træ skal blive et delvist obligatorisk facademateriale i stedet for et valgfrit facademateriale. Vi er før blevet stemt ned på det, men en erklæret klimakommune bør kræve at træ anvendes til en del af facaderne.

§ 8.45 tillader, at der opsættes solceller/paneler. Kommunen ejer (bortset fra delområde K) jorden. Kommunen kan derfor ved salg af jorden stille krav om solbaseret energi. Venstre har forstået, at Rudersdal Kommune stiller krav herom i lokalplaner, det bør vi også.

9. ubebyggede arealer

Venstre kan ikke acceptere, at Niverødvej tilføres så megen ekstra trafik, at støjskærme er et lovkrav for byggeri på nordsiden, hvorved der slet ikke tænkes på naboerne på sydsiden. Hvis den nuværende lokaltrafik – mod forventning – skulle nødvendiggøre støjsænkning, skal der fastsættes max højde. Begrønning skal ikke kun være tilladt men et krav, og glas i støjskærme bør ikke være tilladt. Træbæltet langs områdets skel mod vest, som fremgik af byudviklingsplanen, bør medtages i lokalplanen.

10 grundejerforening/ibrugtagningstilladelse

I § 10.1. stilles krav om grundejerforening, "hvis der etableres ejerboliger". Behovet for en grundejerforening afhænger ikke af, om lejlighederne i en boligblok er til eje eller til leje; men af, at der er behov for en grundejerforening, hvor byggerierne i lokalplanens område er medlemmer. I § 11.1 bør det overvejes, om etablering af den krævede grundejerforening også bør være et krav for ibrugtagningstilladelse.

Med venlig hilsen

Venstre i Fredensborg

Henrik Lisberg, formand

Agenda 21 Foreningen for Fredensborg Kommune



Foreningens indsigelser i forbindelse med

Høring af forslag til lokalplan N 110 – etape 2 Nivå bymidte

Skolens placering

Vi undrer os over skolens placering midt i et center og boligområde – uden afgrænset og indhegnet friareal.

Vi taler om en skole med 4 spor svarende til 40 klasser / 1.000 elever og ca. 80 ansatte.

Skolens placering betyder, at børn helt ned til ca. 6 år frit kan færdes uden for skolens areal i frikvartererne. I praksis vil det formentlig få den konsekvens, at skolens ansatte skal bruge megen tid på at efterlyse og finde elever, som ikke er kommet tilbage i klassen efter frikvarteret.

Og der skal under alle omstændigheder bruges ekstraordinært mange ressourcer på 'gårdvagter' da der skal være voksent opsyn på alle 4 sider af bygningerne.

Det vil umiddelbart ikke være muligt at holde 'almindelige borgere' og skolebørn adskilt, da der ikke er særskilte arealer til børnene – heller ikke til den yngste aldersgruppe (indskolingen).

I praksis betyder det også, at man har beskeden mulighed for at forhindre salg af euforiserende stoffer til eleverne.

Der er tillige nævnt noget om cykelparkering, men ikke markeret arealer hertil. Alene til skolen skal der samlet set anlægges ca. 500 pladser til eleverne og 50 til personalet. I dagens Danmark forventer man, at sådanne pladser er overdækkede og med belysning i de mørke timer!

Vi taler altså om totalt set mindst 1.000 m² til skolens cykler. Uanset om der er tale om kælderparkering, bør et så omfattende anlæg være skitseret i planforslaget.

Det vil være oplagt at etablere dele af cykelparkeringen mellem skolen og biblioteket, så de børn, som bruger SFO'en kan sætte deres cykler ved denne.

Parkeringspladser.

Det anføres, at de viste p-pladser kan dobbeltudnyttes – dvs. at hallens pladser kan bruges af skolen i dagtimerne og omvendt.

Problemet er, at der med 40 klasser, skal afholdes rigtig mange forældremøder, klassefester / sammenkomster mv. i de perioder, hvor forudsætningen om dobbeltudnyttelse ikke kan opfyldes. Der vil derfor komme til at mangle p-pladser i den sydlige del af området i rigtig mange situationer på hverdage.

Tilsvarende vil mange af boligerne over butikkerne skulle forventes at blive beboet af pensionister, som IKKE skal på arbejde og derfor ikke flytter deres bil om dagen, hvor der skal være plads til biler fra såvel ansatte i butikker og kontorer, som kunder til centerets butikker og virksomheder. Vi vurderer, at ca. halvdelen af p-pladserne til boligerne i denne del af centeret reelt ikke kan dobbeltudnyttes.

Beboere som pendler med offentlig transport må også forventes at have en bil, som derfor i en stor del af tiden lægger beslag på parkeringsplads. Og derfor ikke alle kan dobbeltudnyttes.

Det vil i praksis betyde, at pendlerpladserne bliver optaget af centerets beboere og ansatte og dermed ikke er til rådighed for pendlerne, hvilket er særdeles uheldigt, når vi af klimahensyn så gerne vil have flyttet pendlerne over i den offentlige trafik.

En p-plads tæt på station og / eller busstoppested vil for langt de fleste være en forudsætning for at vælge den offentlige trafik. Vi frygter, at de alt for få p-pladser rent klimamæssigt vil være et stort minus.

Materialevalg

Dette er ikke ment som ordkløveri, men 'TEGL' er betegnelsen for sten, som bruges til mur eller tag. På færdselsarealer bruges 'KLINKER', som bliver til klinkebelægninger. Det er sådan man skelner mellem almindelige og hårdtbrændte lersten – og kun klinker kan reelt bruges til belægninger.

Det er anført, at tagbelægninger kan være med flere forskellige materialer, men det bør understreges, at der på tagflader med sol-energianlæg IKKE er krav om andre belægninger under disse. Det bør altså præciseres, at der ikke kræves dobbelttag, hvor der etableres sol-energi. De nyeste af denne type er stålpladetage med pålimede solceller. Sådanne tage ligner tagpaptage med listedækning, de er lette og dermed konstruktionsmæssigt billige i forhold til tegltage. Det kan opveje en del af merudgiften ved at lægge solceller op og dermed gøre det lettere at opnå den ønskede certificering med DGNB-guld.

Hvor der anvendes traditionelle mursten, bør det være et krav, at der bruges kalkmørtel, så stenene ved nedrivning kan renses og genanvendes.

Hvis de eksisterende bygninger havde været bygget med kalkmørtel, kunne genbrug af stenene have givet store CO2 besparelser via genbrug.

Da der i de nuværende bygninger i det eksisterende center og Nivå skole, er brugt cementmørtel, kan stenene ikke adskilles og nedrivningsmaterialerne derfor kun bruges til lavværdige formål, som grus med ringe bæreevne.

Det er beskrevet, at man vil bruge knuste mursten til belægning på nogle af gangstierne. Til denne brug skal teglene knuses til et ret fint materiale, som efterfølgende i fugtige

perioder vil få karakter af ler og dermed vil sætte sig på fodtøjet og blive slæbt med ind i alle butikker og offentlige bygninger til stor gene.

Dette materialevalg bør derfor overvejes en ekstra gang.

Alternativ energi.

Kravet / ønsket om DGNB-certificering bør medføre etablering af såvel solceller som solfangere på tagene. Solfangere vil på bygninger med stort forbrug af varmt vand reelt have større værdi end solceller i forhold til deres etableringsudgift. De kan spare store udgifter til opvarmning af vand til brusebade i både idrætshal og svømmehal – og de kan klare en stor del af opvarmningen af bassinvandet i svømmehallen.

Indarbejdes etableringen i byggeprojektet, vil den være relativt meget billigere, end hvis den skal eftermonteres uden at bygningerne er forberedt til det.

Begge former for solenergi har den ulempe, at produktionen i vintermånederne er meget lav, men dette forhold ændrer ikke ved, at etablering af solenergi vil give væsentlige drifts- og CO₂-besparelser.

Solceller bør suppleres med intelligente batterier, så kommunens egen udnyttelse af produktionen øges væsentligt.

Da hele bebyggelsen forudsættes tilsluttet fjernvarme, bør en eventuel overproduktion af solvarme kunne afsættes i ledningssystemet og indgå i den kollektive opvarmningsform på samme måde, som når overskud af el fra solcellerne afsættes til el-nettet.

Valget af udformning af svømmehallen vil dog gøre etablering af solenergi både besværlig og unødigt omkostningstung, da langt de fleste solenergielementer er rektangulære og derfor ikke umiddelbart kan indpasses på taget af den runde bygning.

Affaldsopsamling

Der bør projekteres med nedgravede beholdere til såvel lejligheder som rækkehuse, således at affaldsopsamlingen er optimeret fra starten.

Regnvandsopsamling

Der er beskrevet tiltag til imødegåelse af skybrudsskader, men der bør også projekteres med placering af nedgravede plasttanke med adgang ovenfra via et 30 cm dæksel, så der opsamles vand til vanding af de mange grønne anlæg. Hvis et antal tanke nedgraves strategisk placeret – dvs. tilsluttet tagnedløb og med et tilgængeligt el-stik tæt på, vil ejendomsfunktionærerne kunne sætte en dykpumpe ned i tanken og pumpe vand op til vanding. En sådan pumpe kan nemt tages op og flyttes fra tank til tank, så der ikke (eller kun i nødstilfælde) skal hentes og transporteres drikkevand til vandingsbrug.

Der bør kun anvendes tagvand til vanding, da overfladevand fra terræn kan være forurenet og derfor skal gennem olie- og slamudskiller før udledning.

Støj

Der har været talt meget om støjpåvirkning af boligerne fra trafik på Nivåvej og Niverødvej.

Med de forholdsvis lave hastigheder der køres med – og den tilsvarende relativt lave trafikintensitet uden for normal arbejdstid, antager vi ikke, at der er væsentlige problemer her.

Til gengæld forventer vi betydelige støjgener fra legende børn i dagtimerne – de mange elever på skolen og deres behov for aktivitet i frikvarterer og eventuelle fritimer, vil med sikkerhed give massive gener for de mange boliger, som er placeret nærmest skolen.

Hvordan har man tænkt sig at imødegå disse problemer?

Øvrige bemærkninger

Det ser ud som om, der i bilaget er byttet om på skyggediagrammerne for 21. juni for hhv. kl. 16 og 19!

Med venlig hilsen

På vegne af Agenda 21 Foreningen for Fredensborg Kommune

Finn Langgaard

Hillerødvejen 55, 3480 Fredensborg

Fastnet 4847 6442, mobil 4010 9442. mail: lar.lang@mail.dk

Lønholt, den 29.08.2022

Center for Byudvikling Miljø og Erhverv
Egevangen 3B
2980 Kokkedal
mitplansvar@fredensborg.dk

Indsigelse mod Forslag til Lokalplan N110

Nedenfor er vist et udsnit af Lokalplansforslagets Kortbilag 9, den del af Sportskilen der grænser op mod Pleje- og Aktivitetscentret Mergeltoften. Mergeltoften til venstre og del af Sportskilen til højre.



Ældre Sagen Fredensborg er af den opfattelse at de ældre på Mergeltoften udfordres på livskvaliteten fra den uundgåelige støj fra idrætsaktiviteter udgående fra idrætsanlægget, der indgår i Sportskilen og som det er vist på planudsnittet. Støjen er ikke kvantificeret i lokalplansforslaget.

Der er ca. 8 m fra skellet mod Mergeltoften til afgrænsningen af idrætsanlægget. Den tilsvarende afstand ved idrætsanlægget ved Egedalshallen i Kokkedal mod beboelse er ca. 20 m, og indenfor disse 20 m er der yderligere etableret et grønt hegn.

Indsigelsen fra Ældre Sagen Fredensborg går på planløsningen. Det vurderes muligt at forøge afstanden fra skel til afgrænsning af idrætsanlægget til ca. 20 m ved at ændre på forslaget. Det vil stadig være muligt for beboerne at følge idrætsaktiviteterne. Denne løsning er samtidig fremtidssikret.

Såfremt planløsningen i lokalplansforslaget på sigt giver anledning til klager over støjen fra idrætsanlægget, vil det kun være muligt at imødekomme disse klager ved etablering af et støjværn, der så hindrer udsigtsforholdene fra Mergeltoften og Sportskilen.

Er der brug for yderligere oplysninger i forbindelse med sagsbehandlingen, venligst kontakt os.

Med venlig hilsen
Erik Daugaard Jensen
Formand

Ældre Sagen FREDENSBORG

Mobil 27236495

Mail Erik@DaugaardJensen.com

Adresse:
Høje Lønholt 10
3480 Fredensborg

Høringssvar til lokalplan N110

Fra FællesVærket, Nivå

Overordnet:

Helt grundlæggende er FællesVærket i Nivå godt tilfreds med Lokalplanen. Langt de fleste af de mange Nivå borgere vi taler med og som er frivilligt engageret i arbejdet i bymidten glæder sig til der sker noget og til at vi får en ny bymidte. Grundlæggende møder vi stor opbakning fra borgerne til planerne for den nye bymidte, når vi er tilstede dernede i hverdagen.

Vi ser også positivt på ambitionen om at få fortættet bymidten og få bragt boliger ind tæt på centrum, så der generelt skabes mere liv i bymidten på alle tidspunkter af døgnet. I den forbindelse ser vi ingen udfordringer i at bygninger går mere i højden mod centrum af bymidten.

Det sagt så har vi et par opmærksomhedspunkter

Bystrøget: FællesVærket har de sidste 5 år arbejdet på at skabe mere liv i bymidten, blandt andet sammen med kommunen. Så vi har fået en del erfaring med udearealerne og hvordan de kan bruges aktivt. Vi ser følgende opmærksomhedspunkter.

1. Cykler og cykelparkering må ikke tage overhånd i bystrøget. Cykler har en tendens til at fylde og rode rigtig meget – de skaber ikke det bedste udgangspunkt for en hyggelig atmosfære. Så få så vidt muligt placeret cyklerne væk fra bystrøget.
2. Pladsen mellem skole og kulturhus, ser vi som helt essentiel i arbejdet med at skabe et aktivt og levede kulturliv, der kobler inde og ude. Vi ser gerne at der bliver plads til scene/siddemøbel, som kan bruges til alt fra musik til teater eller taler. Vi har gode erfaringer med flytbare møbler og stole, så man kan skabe sine egne rum og fællesskaber løbende. Det skal lokalplanen selvfølgelig understøtte.

Bygaden: I FællesVærket laver vi rigtig mange aktiviteter for børnefamilierne i Nivå og har derfor også en god løbende dialog med rigtig mange børnefamilier. Noget af det vi har hørt rigtig meget ifht. både den nuværende, men også den kommende bymidte og lokalplanen handler om trafik.

1. Vi er stærkt bekymrede over, at der vil være så massiv en biltrafik ind i bymidten fra Niverødvej, både via bygaden ved stationen og via Niverødvej fra den nuværende rundkørsel. Stisystemerne fører alle bløde trafikanter fra de vestlige Nivå ind via eller over Niverødvej, mens tunnelen under jernbane fører bløde trafikanter fra det syd-østlige Nivå til og over Niverødvej. Da Niverødvej ikke er medtaget i lokalplanen anføres ingen løsninger på de udfordringer, hvilket er stærkt bekymrende. Vi ved der er tænkt et stor ny rundkørsel på Nivåvej, så biltrafikken er der generelt taget højde både ifht. tilkørsel, vejforløb ind i bymidten og gennem bymidten. Vi foreslår at man kigger med samme seriøsitet på de bløde trafikanters veje ind i bymidten. Niverødvej er en lille villavej og er slet ikke gearret til en langt større trafikbelastning og på dele af vejen er bløde og hårde trafikanter ikke adskilt. Der er fortov i en side som benyttes til både parkering, cyklister og fodgængere. Lokalplanen dækker ikke vejene der forbinder til bymidten,

men det betyder ikke adgangsvejene og deres egnethed til hovedfærdselsåre kan fuldstændig ignoreres. Byen og ikke bare bymidten skal jo hænge sammen. Det skaber så i øvrigt også de udfordringer med trafikstøj som forslår løst med støjskærme. Vi mener ikke bymidten skal trafikeres så massivt at det skaber støjudfordringer i primært den sydlige ende og slet ikke når vi har Nivåvej, som er bygget til langt mere trafik, hvor de bløde trafikanter ikke færdes.

2. Vi er bekymrede over bygadens forløb foran skolens indgang. Med en skole bygget til 1000 elever kan man frygte at der hver morgen er trafikkaos midt i bymidten med 200 biler der gerne vil aflevere børn på samme tid kl 7.50. Man bør efter vores mening eksempelvis lave en "kys og kø" rundkørsel eller lignende umiddelbart efter indkørsel i bymidten fra Nivåvej og så lede bilerne tilbage til Nivåvej. Så man ikke skal have over 200 biler gennem hele bymidten hver morgen. De forældre der skal parkere og følge deres barn ind i klassen kan med fordel bruge dagligvarebutikkernes p-plads (der ikke bruges kl 8 om morgenen) og så gå de sidste 50 meter til skolen, alternativt vil der være massivt med biler der forsøger at komme ind og ud fra skolens parkeringsplads ved 8 tiden. Vi ser scenariet hver morgen på Nivå skole nord, hvor der er behov for fast lærervagt til at dirigere trafikken på den bagerste p-plads.

Funktioner i Bymidten – generationernes hus

FællesVærket har i årevis arbejdet aktivt med at deltage i udviklingen af bymidten og herunder specielt i udviklingen af funktionerne, som jo til dels er baggrunden for lokalplanen. Vi er rigtig glade for hvordan man fra Byrådet har lagt en ambitiøs plan og derfor har vi også brugt utallige timer på at være med i udviklingen.

Vi vil stærkt opfordre Byrådet til at holde fast i de væsentlige funktioner, der er lagt ind i bymidten. Det gælder primært

Svømmehal – Svømmehallen er helt central i opbygningen af bymidten, med sin ikoniske arkitektur og placering på den mest centrale grund i Kommunen. Svømmehallen er desuden en væsentlig funktion ifht. at skabe det liv i bymidten, som der er ambitioner om, også i eftermiddags- og aftentimerne. Derudover er svømmehallen udgangspunktet for at kunne lærer børn i Fredensborg Kommune at svømme. Vi er alvorligt bange for at ende med en "svømmehusgrund", der ender med at stå tom i årtier.

Bibliotek/Kulturhus – Vi savner stadig fra politisk hold en retning og ambition for kulturhuset i Nivå. FællesVærket vil gerne arbejde med kulturhusfunktionen og har gjort det i årevis, men fra kommunal side er både byggefelt og dermed bygning stadig et ret klassisk bibliotek og en SFO. Mødelokaler skaber ikke et kulturhus. Vi savner i forlængelse af det en organisering omkring kulturhuset og en prioritering af ressourcer, så kulturhusdelen bliver levende. Vi har tidligere sendt forslag til organisering mv. men indtil videre har vi svært ved at se "Kulturens Hjerterum" på tegningerne.

På vegne af Bestyrelse

Martin Ullerup, Formand FællesVærket

Nils-Erik Wandall

Emne: VS: Lokalplan N110 att: Wandall

SentByUser: 497505355

Fra: Lars Dalsgaard Sørensen (LDSS) [<mailto:LDSS@BANE.dk>]

Sendt: 29. juni 2022 09:25

Til: Plan <Plan@fredensborg.dk>

Emne: Lokalplan N110 att: Wandall

Hej Niels

I skal være opmærksomme på Jernbaneloven alt efter hvo tæt på banen i ønsker at arbejde. Det er ofte § 24 der kommer i anvendelse. Du er velkommen for spørgsmål.

Med venlig hilsen

Lars Sørensen

Specialkonsulent

M: +45 24 27 95 82 | T: +45 8234 0000

Banedanmark

Infrastruktur

Arealforvaltning

Godsbanevej 2

4100 Ringsted

banedanmark.dk

 **BANEDANMARK**

Facebook | LinkedIn

Banedanmark er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om vores persondatapolitik på banedanmark.dk. Hvis du sender følsomme eller fortrolige oplysninger til os, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på borger.dk eller virk.dk.

Nils-Erik Wandall

Fra: Jesper Olsen <JESPER@DSB.DK>
Sendt: 25. august 2022 11:57
Til: mitplansvar
Cc: Tina B Øelund; David Holkmann Olsen
Emne: Høringssvar: Forslag til Lokalplan N110 Nivå Bymidte, etape 2
Vedhæftede filer: Hoveddokument.pdf

Til:
Fredensborg Kommune
Center for Byudvikling, Miljø & Erhverv

Vedr. Forslag til Lokalplan N110 Nivå Bymidte, etape 2

DSB har modtaget nærværende forslag til lokalplan og har i den anledning følgende bemærkninger:

Henset til, at matrikel 50b, Niverød By, Karlebo, kommer til at tilhøre den nye Nivå Bymidte og henset til en sammenhæng med den øvrige omkringliggende bebyggelse sydvest og sydøst for matrikel 50b, Niverød By, Karlebo, ønsker DSB, at de 2 eksisterende boligenheder hver kan udstykkes til selvstændige ejendomme på minimum 300m² hver. Derved vil de, dersom en fremtidig ejer måtte ønske dette, kunne udstykkes til selvstændige ejendomme samtidig med, at rækkehusbebyggelse ligeledes kan udstykkes selvstændigt, med deklarationsbestemmelse om fælles vej / grundejerforening.

Da kommunen påtænker, at del af vejen skal tages fra DSB's oprindelige matrikel og derved reducere DSB's byggeretsgivende areal uden defineret kompensation, anser DSB at ovenstående med rimelighed bør kunne imødeses.

Med venlig hilsen

Jesper Olsen
Ingeniør

Økonomi, Ejendomme, DSB, Telegade 2, 2630 Taastrup, CVR 25 05 00 53
E-mail jesper@dsb.dk



DSB Rejs med

Nils-Erik Wandall

Fra: Thomas Greisen <tgr@kfi.dk>
Sendt: 29. august 2022 14:24
Til: mitplansvar
Cc: Steen Bo Kristensen
Emne: Indsigelse til lokalplanforslag N110
Vedhæftede filer: Indsigelse til Lokalplan N110 (003).docx

Kære Fredensborg Kommune

I forbindelse med lokalplanforslag N110 har KFI følgende indsigelser i vedlagte skrivelse.

Med venlig hilsen

Thomas Greisen

Udviklingschef

Direkte +45 3915 6047

Mobil +45 5217 2333



Gl. Lundtoftevej 7, 4. sal

2800 Kgs. Lyngby

Telefon +45 3918 2600

www.kfi.dk

Indsigelse til Lokalplan N110

Kantzoner

§9.4 stiller krav om kantzone på min. 0,75 og maks. 3 m.

Kravet kan ikke overholdes eftersom kantzonen (afstand mellem byggefelt og delområde) er 4-7 m i kortbilagene.

Parkering

§5.16 tillader ikke at der indrettes parkeringspladser på pladsen ved byggefelt B2, hvor der vil blive etableret café eller lignende.

Herved er det ikke muligt, at etablere parkering på egen grund og det vil være nødvendigt at parkeringsbehovet for B2 kan findes andre steder. Evt. som del af fællesparkering i bymidten. Det foreslås, at der etableres p zone nord for pladsdannelsen.