

26.

Afsender: AB Nivå Bypark I
v/Anders Hede
Løberen 14
2990 Nivå

Resumé af høringssvar

- A. Bemærkning om, at der generelt ses 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).
- B. Bemærkning om, at bebyggelse i 2 etager direkte ud til stien i delområde H ikke bør være mere end 1 etage svarende til Nivå Bypark. Byggeri i 3 til 4 etager i 2 række er et brud på hidtidige byggemønstre og er uhensigtsmæssigt i forhold til det overordnede arkitektoniske udtryk. Højt byggeri giver samtidig indbliksgener for nabobebyggelsen.
- C. Bemærkning om, at den i den Strategiske byudviklingsplan for Nivå Bymidte skitserede træække langs den buede sti forbi Mergeltofte fastholdes og indarbejdes i lokalplanen.
- D. Bemærkning om tilfredshed med at det grønne bælte mellem Lergravsstien og Delområde F bibeholdes. Den skitserede bebyggelse nord for lægehuset bør ikke ligge som point-de-vue for hovedstisystemet i Koppen og Løberen.

Administrationens bemærkninger

- A. Synspunktet bør ikke medføre ændringer. Bemærkninger anerkender ambitionerne udtrykt i den Strategiske byudviklingsplan og som er grundlag for lokalplanforslaget.
- B. Se svar under punkt 1B.
- C. Se svar under punkt 6C.
- D. Synspunktet bør ikke medføre ændringer. Byggefelt F1 i Delområde F angiver ikke præcist, hvordan byggerierne skal disponeres. Der er på bilag 3 alene tale om en illustrativ angivelse af placeringen af mulige fremtidige bygninger. Generelt rummer lokalplanens byggefelter en hvis grad af fleksibilitet i forhold til endelig disponering af fremtidigt byggeri, da det ved planlægning for en hel ny bymidte, hvor udviklingen forventeligt vil strække sig over flere år, er vigtigt med en robust plan.

Administrationens forslag til ny formulering

A-D: Ingen forslag til ny formulering.

27.

Afsender: Nivåvænge GF
v/Erik Mørup
Nivåvænge 52
2990 Nivå

Resumé af høringssvar

- A. Bemærkning om, at Nivå Bymidte primært skal trafikforsynes fra Nivåvej. Niverødvej bør ikke være en primær adgangsvej til bymidten, da en væsentlig øget trafik og trafikstøj vil være til stor gene for tilstødende boligområder. Trafikplanen bør ændres, så der ikke kommer trafik- og støjbelastning gennem beboelsesområderne. Det kan ske ved, at den østlige Bygade (zone B) forbeholdes busser og beboerne i Delområde J og K. Kørsel efter parkeringspladserne til boligerne i Delområde J frem mod Bystrøget og butikkerne forbeholdes alene busser.
- B. Bemærkning om, at en ny bydel som skal integreres i det eksisterende miljø ikke bør afgrænses af støjhegn langs Niverødvej.
- C. Bemærkning om, at støjvurderingen ikke er fortaget på syd siden af Niverødvej, hverken i lokalplanen eller i Miljøvurderingen. Det må antages, at støjgenerne for beboerne i Nivåvænge er mindst af samme værdi, som de skønnede støjgener inden for lokalplanområdet.
- D. Bemærkning om, at stiforløb langs Niverødvej skal bevares og der bør være særlig opmærksomhed omkring stiforløbets krydsningen, hvor Bynaturkilen møder Niverødvej.
- E. Bemærkning om, at vejudlæg for Bygaden zone A er for smalt. Vejudlæg på 12,3 m. er ikke nok til den begrønning af vejanlæg som visionerne beskriver i lokalplanens redegørelse. Der bør fastsættes minimumskrav til beplantningsareal for træer i gademiljøet.
- F. Bemærkning om, at Bynaturkilens bredde på 20 meter ikke er tilstrækkeligt til de ambitioner, der er lagt op til i Bynaturkilens indhold, herunder plads til et stiudlæg på 4 meter.
- G. Bemærkning om, at Byggefelterne J1 og J2 bør roteres 90 grader, så bebyggelsens haveanlæg opleves som en del af Bynaturkilen.
- H. Bemærkning vedrørende beplantning på bystrøget. Plantevalget virker meget vedligeholdelseskærvende. Sættes der driftsmidler af til det høje plejeniveau?
- I. Bemærkning vedrørende synlig håndtering af regnvand – hvad er formålet. Synlige regnvandsløsninger er meget driftskærvende. Sættes der driftsmidler af til dette?
- J. Bemærkning om, at eksisterende træer langs Niverødvej bør beskyttes i forbindelse med realisering af lokalplanen.
- K. Bemærkning om, at antal parkeringspladser (20 p-pladser) fastlagt til svømmehallen er urealistisk lavt.
- L. Bemærkning om, at krav om permeabel belægninger på parkeringsarealer ikke er realiserbart pga. Nivås tunge lerjorde.
- M. Bemærkning om, at krav til begrønning med 1 træ pr. 15 p-pladser ikke er tilstrækkeligt. Der bør stille krav til jordvolumen på min. 12 m² pr. træ.
- N. Bemærkninger vedrørende bygningshøjder i Delområde I nord for Niverødvej. Bygningshøjden bør for første række fra Niverødvej fastsættes til 7 meter, maks. 2 etager, hvor saddeltaget indgår i 2 etage. For anden række bør bygningshøjden sættes til 10,5 meter, maks. 3 etager, hvor saddeltaget indgår i 3 etage.

- O. Bemærkning vedrørende bebyggelsens udseende i Delområde I. Tage skal være 30 grader svarende til Nivåvænge. Der skal anvendes gule tegl i murværk og røde tegl på taget. Der skal ikke være solceller på første og anden række af bygningerne mod Niverødvej.
- P. Bemærkning om, at en cirkulær svømmehal resulterer i et udflydende og udefinerbart byrum.
- Q. Bemærkning om, at bebyggelsen er så tæt og komprimeret med bygninger og aktiviteter, at der ikke er plads til grønne friarealer og natur, biodiversitet mv. som beskrives i lokalplanens redegørelse. I den forbindelse er det mangelfulgt, at der ikke er angivet bebyggelsesprocenter for delområderne.
- R. Bemærkning vedrørende klimasikring. Lokalplanen indeholder krav til forsinkelse af regnvand, men hvordan håndteres 50 og 100 års regn samt skybrud?

Administrationens bemærkninger

- A. Se svar under punkt 9A og 18C.
- B. Se svar under punkt 13B og 17B
- C. Se svar under punkt 18B
- D. Synspunktet bør ikke medføre ændringer. Lokalplanforslaget indeholder ingen planer om, at stien langs Niverødvej skal nedlægges. Det er specifikt nævnt i § 5.20, at stien skal bevares, ligesom stien fremgår af Kortbilag 6 – Veje, stier og parkering. I forhold til krydsningen af stien fra Bynaturkilen, så skal der i den videre proces for planlægningen af bymidten indtænkes en krydsning af Niverødvej.
- E. Synspunktet bør medføre ændringer. Det foreslås, at fastlægge, at der skal plantes vejtræer i mindst en side af Bygaden, samt et minimumskrav til beplantningsareal for vejtræer.
- F. Synspunktet bør ikke medføre ændringer. Udlæg til Bynaturkilen følger de overordnede intentioner i den Strategiske byudviklingsplan. Bynaturkilen vil opleves i sammenhæng med de offentlige friarealer knyttet til den nye skolegård, der omkranser byggefelt A. Den reelle bredde vil derfor variere fra ca. 20 m. og nogle steder op til 60 m.
- G. Synspunktet bør ikke medføre ændringer. Lokalplanens kortbilag 3 (Byggefelter) angiver byggefelter med illustrativ angivelse af fremtidige bygninger. Den illustrative angivelse af fremtidige bygninger er ikke nødvendigvis et udtryk for placering af det byggeri, som ender med at blive opført. Byggefelt J1 og J2 rummer fleksibilitet til at dreje bygningerne i forhold til det angivne, eller en helt tredje bebyggelsesstruktur. Ved den angivne placering af bygninger i Byggefelt J1 og J2 er bygningerne med til at afgrænse og definere det grønne byrum i Bynaturkilen. Hvis bygningerne omvendt blev drejet 90 grader, vil Bynaturkilen få en mere udflydende karakter, ligesom parkeringsarealer til bebyggelsen vil blive mere fremtrædende.
- H. Synspunktet bør ikke medføre ændringer. Bestemmelsen sikrer variation i byrummets beplantningsudtryk. Der tages højde for ændret drift ved endelig udformning.
- I. Synspunktet bør ikke medføre ændringer. De fleste synlige regnvandsløsninger bliver etableret som fællesprivate anlæg, hvor regnvandslav kommer til at varetage driften. Fredensborg Forsyning skal etablere et bassin inden udløb i hovedkloakken i Nivåvej, som de kommer til at varetage driften af.
- J. Synspunktet bør medføre ændringer. Det foreslås, at det præciseres, at lokalplanområdets sydlige skel langs Niverødvej skal gives et grønt præg med vejtræer i sammenhængende rækker.

- K. Synspunktet bør ikke medføre ændringer. Der er i lokalplanen udlagt 20 parkeringspladser op ad den planlagte svømmehal. Herudover er det i Lokalplan N107 udlagt et større parkeringsareal ud for de i Lokalplan N107 planlagte butikker og et større parkeringsareal langs banen. Begge disse arealer ligger inden for kort gåafstand fra den planlagte svømmehal og vil efter administrationens vurdering kunne håndtere eventuelt øvrig parkeringsbehov.
- L. Synspunktet bør medføre ændringer. Krav om at belægninger på parkeringsarealer skal være permeabel og have et grønt udtryk, fx ved græsarmeringssten foreslås slettet.
- M. Synspunktet bør medføre ændringer. Det foreslås, at fastlægge bestemmelse om, at parkeringsarealer i Delområde F, G, H, I og J (til boliger) samt Delområde B (til bibliotek) skal fremstå med solitære træer svarende til 1 træ per 4 parkeringspladser.
- N. Synspunktet bør ikke medføre ændringer. Bemærkninger om bygningshøjder svarer til, at der kun kan bygges 1,5 etager og 2,5 etager. Se også svar til punkt 5A og 10A.
- O. Se svar under punkt 15G. Lokalplanen giver generelt mulighed for opsætning af solceller/solpaneler på tagflader i hele lokalplanområdet.
- P. Synspunktet bør ikke medføre ændringer. Svømmehallens cirkulære form udspringer som en tydelig historisk reference til Nivågaard Ringovn og Nivå's teglværkshistorie. Samtidig vil svømmehallen med placeringen ved Stationsforpladsen fremstå som et markant arkitektonisk indslag i bybilledet, når man ankommer til bymidten fra stationen eller blot passerer forbi med Kystbanen.
- Q. Se svar under punkt 1A. Bebyggelsesprocenten for bymidten under ét er 45 pct. og følger kommuneplanens rammer, som fremgår af lokalplanforslagets redegørelse afsnit om kommuneplan og eksisterende lokalplaner s 27. Udviklingen af Nivå Bymidte er faseopdelt og vil foregå over en længere tidsperiode, hvor grunde sælges og bebygges. Det er derfor ikke muligt, at administrere efter en samlet bebyggelsesprocent for området under ét og byggeretterne er derfor fordelt på de enkelte delområder.
- R. Synspunktet er relevant, men bør ikke medføre ændringer. Fredensborg Forsyning har forsyningspligt op til en klimasikret 5-års hændelse, dvs. de skal modtage hverdagsregn svarende til en 5-års hændelse medregnet klimafaktor, som er defineret i den overordnede spildevandsplan for hele kommunen. Der er i lokalplanen samtidigt fastsat krav til, hvor stor andel af det samlede areal, som forskellige typer af bebyggelse må aflede til kloakken (maksimal befæstelsesgrad) ved en hverdagsregn. Dette tager Forsyningen udgangspunkt i, når de dimensionerer kloakken. Der er ikke et generelt krav om, at Fredensborg Forsyning skybrudssikrer i Fredensborg Kommune. Det er overordnet politisk vedtaget i Fredensborg Kommune, at private skybrudssikrer egen ejendom. Der er derfor i lokalplanen fastsat krav om, at der ved byggemodning af området skal terrænreguleres, så skybrudsvand ledes til de områder, der er defineret i lokalplanen.

Administrationens forslag til ny formulering

E. Træer langs Bygaden

Oprindelig formulering:

§ 5.6 Fortovet skal indeholde teglsten som 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 prydgræsser. Hensigten er at omfanget skal sikre, at Bygaden fremstår med en grøn karakter.

§ 5.7 Inden for vejudlægget må der etableres beplantning, opholdsmuligheder, cykel- og bilparkering med offentlig lademulighed.

Ny formulering:

§ 5.6 Fortovet skal indeholde teglklinker som element i belægningen.

§ 5.7 Indenfor vejudlæg i zone A (dog ikke zone A1) og zone B markeret på kortbilag 6 skal der i hele gadeforløbet i mindst én vejside etableres sammenhængende beplantningsbede med rækker af mindst 3 gadetræer. Beplantningsbede skal etableres i en bredde på min. 2,2 m. Beplantningsbede skal etableres med stauder og prydgæsser. Hensigten er at omfanget skal sikre, at Bygaden fremstår med en grøn karakter.

§ 5.8 Gadetræer skal plantes i beplantningsbede med jordvolumen af rodvenligt bærelag på min. 15 m³ per træ.

§ 5.9 Indenfor vejudlægget må der udover beplantning etableres opholdsmuligheder, cykel- og bilparkering med offentlig lademulighed.

J. Træer langs Niverødvej

Oprindelig formulering:

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

Ny formulering:

§ 5.21 Den eksisterende offentlige cykel- og fodgængersti (stiforløb a-f) i lokalplanområdets sydlige skel langs Niverødvej skal bevares og gives et grønt præg med vejtræer i sammenhængende rækker.

L. Belægninger på parkeringsarealer

Oprindelig formulering:

§ 5.31 Parkeringsarealer skal anlægges med differentieret belægning til markering af parkeringspladser. Belægningen skal være permeabel og have et grønt udtryk, fx ved græsarmeringssten. Særligt for parkeringsarealer anvendt til skybrudsbassiner skal de etableres som flade arealer med permeabel asfalt til underliggende skærbasseret bærelag, eller med kuvertfald til traditionel regnvandsopsamling i vejbrønde.

Ny formulering:

§ 5.31 Parkeringsarealer skal anlægges med differentieret belægning til markering af parkeringspladser. Særligt for parkeringsarealer anvendt til skybrudsbassiner skal de etableres som flade arealer med permeabel asfalt til underliggende skærbasseret bærelag, eller med kuvertfald til traditionel regnvandsopsamling i vejbrønde.

M. Begrønning af parkeringsarealer

Oprindelig formulering:

§ 5.32 Parkeringsarealer skal fremstå med solitære træer svarende til 1 træ per 15 parkeringspladser.

Ny formulering:

§ 5.32 Parkeringsarealer skal fremstå med solitære træer svarende til 1 træ per 15 parkeringspladser. Træer skal plantes i beplantningsbede med et jordvolumen på min. 15 m³ per træ.

§ 5.33 Parkeringsarealer i Delområde B, F, G, H, I og J skal fremstå med solitære træer svarende til 1 træ per 4 parkeringspladser. Træer skal som udgangspunkt integreres i parkeringsarealet, men kan derudover plantes i delområdets friarealer. Træer skal plantes i beplantningsbede med et jordvolumen på min. 15 m³ per træ.