

Bilag 4 Samlet indstilling til ændringer

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

Opsummering af administrationens ændringer der indstilles til vedtagelse som følge af indkomne høringssvar

Administrationen indstiller:

Bevaringsværdige træer

Oprindelig formulering: ingen

Ny formulering:

Ny § 6.2 (Bevaringsbestemmelser) Træerne angivet på Kortbilag 8 er bevaringsværdige og må ikke fældes eller beskæres udover alm. nødvendig træpleje. Der må ikke terrænreguleres indenfor eller i nær tilknytning til træets drypzone, svarende til trækronens omfang.

Ny § 6.3 (Bevaringsbestemmelser) Trægruppen angivet på Kortbilag 8 er bevaringsværdig som samlet element. Enkelttræer må fældes, men karakteren af en samlet trægruppe, bestående af 5-7 træer, skal bevares. Træerne må beskæres i alm. nødvendigt omfang. Der må ikke terrænreguleres indenfor eller i nær tilknytning til træernes drypzone, svarende til et cirkelslag på 15 m om den samlede trægruppe. Der må etableres støttemur omkring trægruppen for at muliggøre nødvendig terrænregulering i Bystrøget.

Ændring af § 7.28 (Delområde K)

Oprindelig formulering:

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

Ny formulering:

Inden for Delområde K fastsættes en bebyggelsesprocent på 45 for den enkelte ejendom, og bebyggelse må der maks. opføres i 1,5. etager med en trempel på maks. 1,25 m. Den totale bygningshøjde må maks. være 8,5 m., målt fra bearbejdet terræn, jf. terrænkoter Kortbilag 7.

Ændring af kortbilag 3 - Byggefelt

Byggefelt K1 tilrettes på kortbilag 3, hvor byggefeltet reduceres i den nordlige ende mod Niverødvej 32. Byggefeltets angivelse af maks. etagehøjde ændres fra 2 til 1,5 etager.

Bebyggelsens omfang § 7.20 (Byggefelt I2), 7.23 (Byggefelt I4), 7.24 (Byggefelt I5), 7.16 (Byggefelt H4) og 7.27 (Byggefelt J2)

Oprindelig formulering:

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

Ny formulering:

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.

Støjhegn

Oprindelig formulering:

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 Lden 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.

Ny formulering:

§ 9.20 slettes. Angivelse af støjhegn langs Niverødvej på Kortbilag 8 fjernes.

Ny § indsættes efter § 9.11 (Hegn og beplantning).

For Delområde I gælder, at der langs Niverødvej må etableres en begrønnet mur med en højde på maks. 1,2 meter. Muren må etableres som støttemur og som afskærmning af parkeringszoner. Muren skal være i enten beton eller tegl (blank mur). Muren skal begrønnes med selvhæftende klatreplanter. Der plantes mindst 3 planter pr. løbende meter i åbne muldbede.

Støjkortlægning

Kort på s. 59 i lokalplanen over trafikstøjudbredelsen i planområdet suppleres med kort, som viser støjudbredelsen uden for planområdet syd for Niverødvej.

Bygadens tilslutning til Niverødvej (Zone B)

Oprindelig formulering:

Kortbilag 6: Veje, stier og parkering viser et 90 graders sving, hvor Bygaden møder Niverødvej (Zone B)

Ny formulering:

Kortbilag 6: Veje, stier og Parkering ændres, så 90 graders svinget bliver en blød kurve. Øvrige bilag konsekvensrettes ligeledes.

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 pryddræsser. 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 pryddræsser. 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.

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.

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 skærebasseret 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 skærebasseret bærelag, eller med kuvertfald til traditionel regnvandsopsamling i vejbrønde.

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.

Delområde D til svømmehal og andre offentlige formål.

Anvendelsen og "andre offentlige formål" konsekvensrettes i planen, herunder i redegørelsen s. 6 afsnittet "Delområde D – Svømmehal".

Henvisning til kvalitetsprogrammet

Henvisning til kvalitetsprogram i lokalplanens § 5.15 og § 9.12 slettes.

Skyggediagram

Skyggediagram for 21/6 kl. 16 og kl. 19 byttes om.

Grundejerforeninger

Oprindelig formulering:

§10.1 Der skal oprettes en grundejerforening, fælles for bebyggelsen, med medlemspligt blandt ejere indenfor det enkelte delområde i lokalplanen, hvis der etableres ejerboliger.

Ny formulering:

§ 10.1. Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for grundejerne, der dækker Delområde E, F, G, H, I, J og K.

Tegl som belægning

Brugen af benævnelsen tegl som belægning ændres til teglklinker, fx i § 5.6. Der konsekvensrettes i hele planen.

Kantzone

Oprindelig formulering:

Kantzoner mod Bygaden (markeret på kortbilag 5) skal etableres med en dybde på min. 0,75 og maks. 3 m.

Ny formulering:

Kantzoner mod Bygaden (markeret på kortbilag 5) skal etableres med en dybde på min. 0,75 og maks. 4 m.

Kantzone vist på kortbilag 5 reduceres i længde, så den ikke omfatter det sidste nordlige stræk, hvor Bygaden svinger og hvor afstanden mellem byggefelt og delområdeafgrænsningen er 7 meter.

Pladdannelse mellem Byggefelt B2 og G1

Pladdannelsens afgrænsning reduceres, så den mod nord flugter Byggefelt B1.

Øvrige ændringer på baggrund af administrationens ønsker, der indstilles til vedtagelse

Administrationen indstiller:Præcisering af § 5.30

Oprindelig formulering:

Parkeringszone i Delområde A (Skole), C (Idrætshaller) og D (Svømmehal) kan etableres som forsænket areal til regnvandshåndtering i en dybde på 15 cm. I forhold til omkringliggende terræn.

Ny formulering:

Parkeringszone i Delområde A (Skole), C (Idrætshaller) og D (Svømmehal) kan etableres som forsænket areal til regnvandshåndtering ved skybrud i en dybde på 15 cm. I forhold til omkringliggende terræn.

Dobbeltudnyttelse af handicap p-pladser ved skole og hal

Antallet af handicapparkeringspladser afhænger af det samlede antal parkeringspladser der etableres. Ved fastlæggelse af antal handicapparkeringspladser i lokalplanforslaget er der taget udgangspunkt i, at der var tale om to adskilte parkeringspladser til henholdsvis hal og skole på hver ca. 40 p-pladser. I kravet til antal handicapparkeringspladser er der ikke taget højde for muligheden for dobbeltudnyttelse,

som i øvrigt gælder for parkeringspladser til skole og hal, jf. § 5.26. Antallet af handicapparkeringspladser bør fastsættes efter samme mulighed for dobbeltudnyttelse, som øvrige p-pladser og anbefales derfor justeret i henhold hertil.

Oprindelig formulering:

Inden for henholdsvis Delområde A og C skal der etableres 1 handicapparkeringsplads og 2 handicapparkeringspladser for 1 kassevogn (liftbil). Inden for henholdsvis Delområde D og F (i tilknytning til, sundhedshuset) skal der etableres 1 handicapparkeringsplads og 1 handicapparkeringspladser for 1 kassevogn (liftbil).

Ny formulering:

Inden for Delområde A og C skal der samlet etableres 2 handicapparkeringsplads og 3 handicapparkeringspladser for 1 kassevogn (liftbil). Inden for henholdsvis Delområde D og F (i tilknytning til, sundhedshuset) skal der etableres 1 handicapparkeringsplads og 1 handicapparkeringspladser for 1 kassevogn (liftbil). Handicapparkeringspladserne placeres, så der er maks. 30 m til adgangen til henholdsvis hal, skole og sundhedshus.