

Dagsorden

Dato: 03-10-2022 17:00:00

Udvalg: Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025)

Sted: Stortrommen

Deltagere: Bent Fischer-Nielsen (F), Carsten Bo Nielsen (V), Carsten Nielsen (A), Lars Simonsen (B), Louise Mehnke (A), Mie Stattau (V), Thomas von Jessen (C)

Sagsnr.: 22/12203

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om endelig vedtagelse af lokalplan N110 med tilhørende miljørapport og sammenfattende redegørelse.

Sagsfremstilling og økonomi

Byrådet besluttede den 20. juni 2022, at vedtage forslag til Lokalplan N110 Nivå Bymidte, etape 2.

I oktober 2020 vedtog Byrådet Lokalplan N107 Nivå Bymidte, som havde til formål at muliggøre realiseringen af 1 etape af den Strategiske byudviklingsplan for Nivå Bymidte, som bl.a. omfatter de nye dagligvarebutikker. Lokalplan N110 Nivå Bymidte har til formål at muliggøre en realiseringen af 2 etape af den Strategiske byudviklingsplan. Lokalplanen udlægger nye arealer til de offentlige funktioner under projektet, Generationernes Hus (skole, idræt/hal, svømmehal, kultur/bibliotek), til boliger, grønne arealer, offentlige byrum og parkering. I mindre omfang vil lokalplanen også give mulighed for detailhandel, liberalt erhverv og publikumsorienteret serviceerhverv. Lokalplan N110 Nivå Bymidte, etape 2 er vedlagt som bilag 1 til sagen.

Forslag til Lokalplan N110 har været i høring i perioden den 24. juni til den 29. august 2022. Som led i den offentlige høring blev der den 18. august 2022 afholdt et velbesøgt borgermøde i NKK hallen. Ved høringsfristens udløb var der indkommet 41 høringssvar. Høringssvarene har givet anledning til, at administrationen foreslår en række ændringer til den endelige lokalplan. Ændringerne fremgår af bilag 4 Samlet indstilling til ændringer.

Hovedtræk i høringssvarenes synspunkter

I det følgende opsummeres hovedtrækkene i de fremsatte synspunkter fra høringssvarene. En mere fyldestgørende gennemgang fremgår af bilag 2 Høringsnotat, som indeholder et kommenteret resumé af alle høringssvarene. Derudover kan alle høringssvar læses i deres fulde længde i bilag 3 Alle høringssvar.

Etageantal

Flere høringssvar omhandler etageantal og bygningernes højder. Det gennemgående synspunktet er, at der maks. bør være 3 etager. I randbebyggelsen i Delområde H og I bør der maksimalt være 2

etager og enkelte giver udtryk for at byggeri må være maksimalt 1 etage. Der peges også på at der bør fastsættes en maks. bygningshøjde for bygninger i max 2 etager i Delområde H og I.

Bebyggelsens fremtræden

Enkelte bemærker, at bebyggelsen i Delområde H ikke passer til den eksisterende nabobebyggelse, hverken i udtryk eller materiale-/farvevalg. Ny bebyggelse bør opføres med facader i gule tegl og tage bør være med 30 grader og røde tegl, så det svarer til bebyggelserne ved Klinken, Skiftet og Koppen, og som er typisk for Nivå generelt.

Grønne områder/grønt udtryk

Flere bemærker, at planen er for intensiv og presser de grønne ambitioner for en grøn bymidte. Bl.a. bør der ikke bygges i Delområde H i den nuværende bypark øst for hovedstien. Bynaturkilen er for smal og presses yderligere af den nord- sydgående stiforbindelse gennem området. Eksisterende egetræer omkring den nuværende boldbane bør sammen med andre træer/trægrupper søges bevaret.

Trafik og trafikstøj

Flere høringssvar omhandler den overordnede trafikløsning for Nivå Bymidte med et trafikalt loop i form af en Bygaden. Det gennemgående synspunkt er, at der ikke bør være gennemkørende trafik mellem Nivåvej og Niverødvej for personbilkørsel. At det skal være muligt at afsætte skolebørn nord for skolen, så skoletrafik fra det nordlige Nivå ikke ledes af den østlige Bygade via Niverødvej til skolen. At trafikløsningen medføre væsentlig øget trafikbelastning og dermed støjgene for bebyggelserne syd for Niverødvej og de planlagte boliger nord for. At der ikke bør planlægges for ny bebyggelse, som forudsætter et støjhegn langs Niverødvej. At den øgede trafik skaber farlige krydsninger for bløde trafikanter, hvor stiforbindelser går på tværs, bl.a. på Niverødvej. At blandingen af forskellige trafikanter (fodgængere, cyklister mv.) på Bystrøget er uhensigtsmæssigt for ældre borgere.

Støj fra boldbane i Sportskilen

Enkelte høringssvar bemærker, at den planlagte boldbane ligger for tæt på plejecentret Mergeltøften og boligerne ved Klinken mv. Boldspil og andre idrætsaktiviteter vil medføre støjgener særligt i skoletiden.

Administrationens bemærkninger

Etageantal

Lokalplanområdet er stationsnært område. Det følger af kommuneplanen og den statslige Fingerplan, at stationsnære områder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Dette betyder, at der generelt i de stationsnære områder (typisk bymidter) kan bygges højere og tættere end i andre byområder.

Lokalplanen sikrer skalamæssig variation i bebyggelsen ved en differentieret etagehøjde på 2, 3 og punktvis 4 etager. Lokalplanen fastlægger, at bebyggelse i bymidtens randområde maks. må være 2 etager, hvilket sikrer en naturlig overgang mellem den omkringliggende boligbebyggelse og det større boligbyggeri i 3 og 4 etager længere inde i bymidten. Udover at sikre skalamæssig variation bidrager byggeri i 3 og 4 etager til at frigive arealer til byrum og grønne områder. Byggeri i 3 og 4 etager medvirker samtidig til, at understrege karakteren af at man færdes i en bymidte med veldefinerede byrum og gadeforløb. Det bemærkes endvidere, at der også nord for Nivåvej (i det nye boligområde

ved Teglsøerne), i lighed med det planlagte byggeri i Nivå bymidte, er opført punktvis byggeri i 3 og 4 etager, ligesom der også nogle i nabobebyggelser til bymidten arbejdes med 2 etager. Det vurderes derfor at byggeri 2, 3 og punktvis 4 etager skalamæssigt udgør en fin balance mellem Nivås eksisterende boligbebyggelser og visionen om at skabe en levende bymidte.

Bebyggelsens fremtræden

Det vurderes, at bebyggelsen i bymidten vil blive for ensartet, hvis alt blev opført i gule facadetegl og røde tegltage. Der planlægges netop for at skabe en oplevelsesrig og mangfoldig bymidte, hvilket arkitekturen bør afspejle.

For Delområde H er byggefeltet udlagt i en viftestruktur med passager mellem de enkelte husrækker. Den yderste husrække er i 2 etager (svarende til nabobebyggelsen ved Skiftet og Koppen) som rejser sig til 3-4 etager i den bagvedliggende husrække. Derved "trækkes" den eksisterende vifteformede bebyggelsesstruktur fra nabobebyggelserne ind i bymidten, ligesom bygningshøjden med 2 etager i første række medvirker til en glidende overgang til den noget større bebyggelse mere centralt i bymidten. Den vifteformede bebyggelsesstruktur sikrer samtidig en bebyggelse med en åben karakter med frie passager og visuel forbindelse mellem de enkelte husrækker. Ligesom der ikke bliver direkte udsyn fra vinduer i den nye bebyggelse til nabobebyggelsen. Arkitektonisk sikres sammenhæng til eksisterende nabobebyggelse ved at stille krav om facader i hovedsageligt tegl samt saddeltage i tegl i første husrække.

Grønne områder/grønt udtryk

Bymidten skal fungere som et område, hvor man bor, går i skole, dyrker idræt og har lyst til at opholde sig i de omkringliggende rekreative bymiljøer. Lokalplanen udlægger arealer til bebyggelse, grønne områder og infrastruktur i overensstemmelse med principper i den Strategiske byudviklingsplan, herunder Delområde H i den nuværende bypark øst for hovedstien. Ny boligbebyggelse i randen af bymidten skal fungere som "bindeled" mellem det eksisterende Nivå og bymidten.

Balance mellem grønne områder og nybyggeri sikres bl.a. ved de to nord-/sydgående grønne kiler (Sportskilen og Bynaturkilen) som samtidig skaber forbindelser til de omkringliggende naturområder: Nivå Ådal i syd og Lergravssøerne i nord. Det vurderes, at planen vil have en positiv påvirkning på bylivet, trygheden og den rekreative brug af bymidten som helhed og af områder udlagt til rekreative grønne områder. Den nuværende bypark bliver omdannet til Sportskilen. Et offentligt grønt område hvor aktiviteter som petanque, træning, boldspil, multibane, streetanlæg og andre tiltag, vil forbedre mulighederne for at anvende området til forskellige rekreative interesser, hvor området i dag hovedsageligt er én stor monofunktionel græsplæne. Den nuværende boldbane til Nivå Skole omdannes til Bynaturkilen. Et offentligt grønt område, som sikrer klimatilpasning og tilføjer bymidten et naturpræg med plads til særlige biotoper på bakker og i våde lavninger. Bynaturkilen vil opleves i sammenhæng med de offentlige friarealer knyttet til den nye skolegård. Gennem Bynaturkilen løber et nord-/sydgående stisystem, som sikrer forbindelse igennem bymidten og sammenhæng til Nivås overordnede stisystemer. Ved at integrerer boliger, de mange rekreative aktiviteter og nye stisystemer igennem området, øges antallet af borgere, der passerer og tager ophold i området hele døgnet, hvilket giver øget tryghed, som vil være positivt for bymidten under et.

Principperne i den Strategiske byudviklingsplan muliggør ikke bevaring af alle de gamle egetræer omkring boldbanen, da planen fastlægger en fortætning i det område. Det anbefales, at enkelte solitære træer og grupper af træer udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen. Træer som er fundet mulige at bevare fremgår af kort i bilag 4 Samlet indstilling til ændringer.

Trafik og trafikstøj

Den overordnede trafikale løsning i Lokalplan N107, etape 1 og i Lokalanen N110, etape 2 følger principperne i den Strategiske byudviklingsplan. Gennemkørende trafik fra Nivåvej til Niverødvej som del af det trafikale loop med Bygaden, etableres for at gøre bymidtens funktioner tilgængelige i et let forståeligt og sammenhængende vejforløb. Med loopet skaber man liv i hele bymidten og sikre en naturlig overvågning af de områder, der i dag føles utrygge. Trafikken afvikles med lav hastighed. De flere indgange til bymidten vil bidrage til at sprede trafikken, herunder også morgentrafikken til skolen. Lokalplanen regulere ikke, at Bygaden forbi den planlagte skole skal være ensrettet. Visionen er, at det kun er "Kiss n ride" området forbi skolen, der skal være ensrettet. Dette skal sikre en trafiksikker afsætning af skolens elever. Det vil være muligt for skolebørn, som bliver kørt i skole fra det nordlige Nivå, enten at parkere på den store parkeringsplads ved de nye dagligvarebutikker eller på den mindre parkeringsplads bag biblioteket, hvorfra der er kort gåafstand til skolen.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en Miljøvurdering for lokalplanområdet. Ifølge Miljøvurderingen forventes der en årsdøgntrafik på 1500 biler på den sydøstlige del af Bygaden mod Niverødvej. I den sydlige del af Bygaden, der løber forbi den planlagte skole forventes en årsdøgntrafik på 500 biler. Ingen af disse tal vurderes høje, set i forhold til Niverødvejs udformning og hidtidige brug. Det er korrekt, at beboerne ud til den østlige del af Niverødvej vil opleve en væsentlig stigning i trafikken i forhold til i dag. Mængderne vil dog være lavere end de 2000 biler i døgnet, som der hidtil har været i den vestlige del af Niverødvej. Til sammenligning er der flere boligveje i kommunen, hvor der er en tilsvarende trafik. På Boserupvej i Humlebæk er der f.eks. registreret 1400 biler i døgnet og på Niverødgårdsvej er der registreret 1800 biler i døgnet.

Ved nybyggeri gælder, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj på 58 dB (for blandede byområder) skal overholdes for boliger og primære udendørs opholdsarealer. Som del af Miljøvurderingen er der udarbejdet en støjkortlægning, som efterfølgende er udvidet til også at omfatte bebyggelserne syd for Niverødvej. Støjkortlægningen viser værdier, der på nær 2 facadepunkter på 60 dB, ligger under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi. For den planlagte bebyggelse nord for Niverødvej i Delområde I viser støjkortlægning værdier op til 62 dB tættest på Niverødvej. Støjhegn er en af mulighederne for at reducere støjen. Støjisolering af facader, placering og indretning af bebyggelsen, så bygningerne i sig selv fungerer som støjskærm for opholdsarealer, er en anden måde. Lokalplanen fastlægger byggefeltet, der rummer fleksibilitet i forhold til placering og indretning af den nye bebyggelse. Hastigheden har endvidere betydning for den afledte trafikstøj og en reduktion af hastigheden på Niverødvej, sådan at støjforholdene forbedres, anbefales derfor belyst i den videre proces for Nivå bymidteprojekt. Det bemærkes, at Niverødvej ligger uden for lokalplanområdet, og lokalplanen kan derfor ikke medtage bestemmelser om indretning af Niverødvej.

Støj fra boldbane i Sportskilen

Placeringen af den nye boldbane, som erstatter den nuværende, følger principperne i den Strategiske byudviklingsplan. Ved at placere boldbanen i planområdets vestlige del, vil den ligge i sammenhæng med den nuværende NKK-hal og skolens nye hal og sammen med de øvrige planlagte anlæg (multibane, street-anlæg mv.) udgøre et samlet grønt rekreativt aktivitetsområde i bymidten (Sportskilen). Sportskilen er en del af den strategiske ambition om at skabe en levende og tryk bymidte. I skoletiden vil børnene bidrage aktivt til at realisere denne ambition, når de spiller bold og har andre former for udendørs idrætsundervisning. Uden for skoletiden vil boldbanen alene blive brugt til sporadisk boldspil og leg, mens organiseret boldspil vil foregå på Karsemosegård Idrætsanlæg.

Miljørapport og sammenfattende redegørelse

Der er gennemført miljøvurdering af planforslaget i henhold til miljøvurderingslovens §8, stk. 2. Efter afslutningen af den offentlige høring af lokalplanforslaget inkl. miljørapport, er der udarbejdet en sammenfattende redegørelse. Den sammenfattende redegørelse indeholder oplysninger om, hvordan miljøhensyn er integreret i lokalplanen, hvordan miljørapport og udtalelser fra offentlighedsfasen er taget i betragtning. Miljørapporten inkl. sammenfattende redegørelse er vedlagt som bilag 5.

Kommunikation

Efter endelig vedtagelse af lokalplanen, bliver lokalplanen offentliggjort på kommunens hjemmeside samt i det statslige register plandata. Desuden informeres ejere og lejere i lokalplanområdet direkte med brev.

Indstilling

1. At lokalplan N110 Nivå Bymidte, etape 2 med tilhørende miljørapport og sammenfattende redegørelse vedtages endeligt med de ændringer, som fremgår af Bilag 4 Samlet indstilling til ændringer.
2. At udvalget forelægges en særskilt sag med henblik på beslutning om hastighedsnedsættelse til 30 km/t på Niverødvej der kan nedbringe støjpåvirkningen gennem fartdæmpende foranstaltninger og sikre krydsninger for bløde trafikanter, som del af den videre proces for Nivå bymidteprojekt.