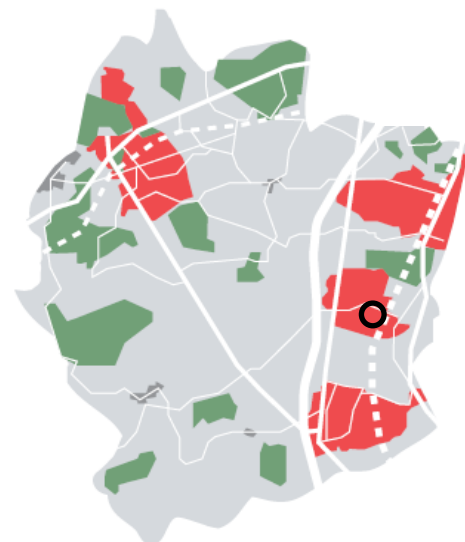




**FREDENSBORG
KOMMUNE**



FORSLAG TIL LOKALPLAN N110 NIVÅ CENTER, ETAPE 2



2022

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING.....2

OFFENTLIG HØRING2

BORGERMØDE2

REDEGØRELSE3

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED3

BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN4

EKSISTERENDE FORHOLD4

LOKALPLANENS INDHOLD5

KOMMUNEPLAN OG EKSISTERENDE LOKALPLANER 27

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER 32

BESTEMMELSER FOR LOKALPLAN N110.....33

§ 1 FORMÅL 33

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS 33

§ 3 ANVENDELSE..... 33

§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD 35

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING..... 36

§ 6 BEVARINGSBESTEMMELSER 40

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING 40

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE 43

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER..... 48

§ 10 GRUNDEJERFORENINGER..... 51

§ 11 BETINGELSER FOR AT TAGE NY BEBYGGELSE I BRUG..... 52

§ 12 SERVITUTTER OG LOKALPLANER..... 52

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER 53

REDEGØRELSE – ANDEN LOVGIVNING54

STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING 54

PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING 55

KORT.....60

INDLEDNING

Fredensborg Byråd har i henhold til planloven vedtaget at offentliggøre et forslag til Lokalplan N110 – for Etape 2, Nivå Bymidte.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside via dette link til [Høringer og Tilladelser](#)

Fra den **24. juni 2022** til den **26. august 2022** fremlægges lokalplanforslaget i offentlig høring.

Bemærkninger til lokalplanforslaget skal sendes til mitplansvar@fredensborg.dk inden den **26. august 2022**. Har man ikke adgang til e-mail kan indsigelser sendes pr. brev til Fredensborg Kommune, Center for Byudvikling, Miljø og Erhverv, Egevangen 3B, 2980 Kokkedal.

Hvis der rettidigt er fremsat bemærkninger til lokalplanforslaget, kan byrådets vedtagelse af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

BORGERMØDE

Borgermøde om lokalplanforslaget afholdes den **18. august 2022 kl. 17:00** i NKK hallen.

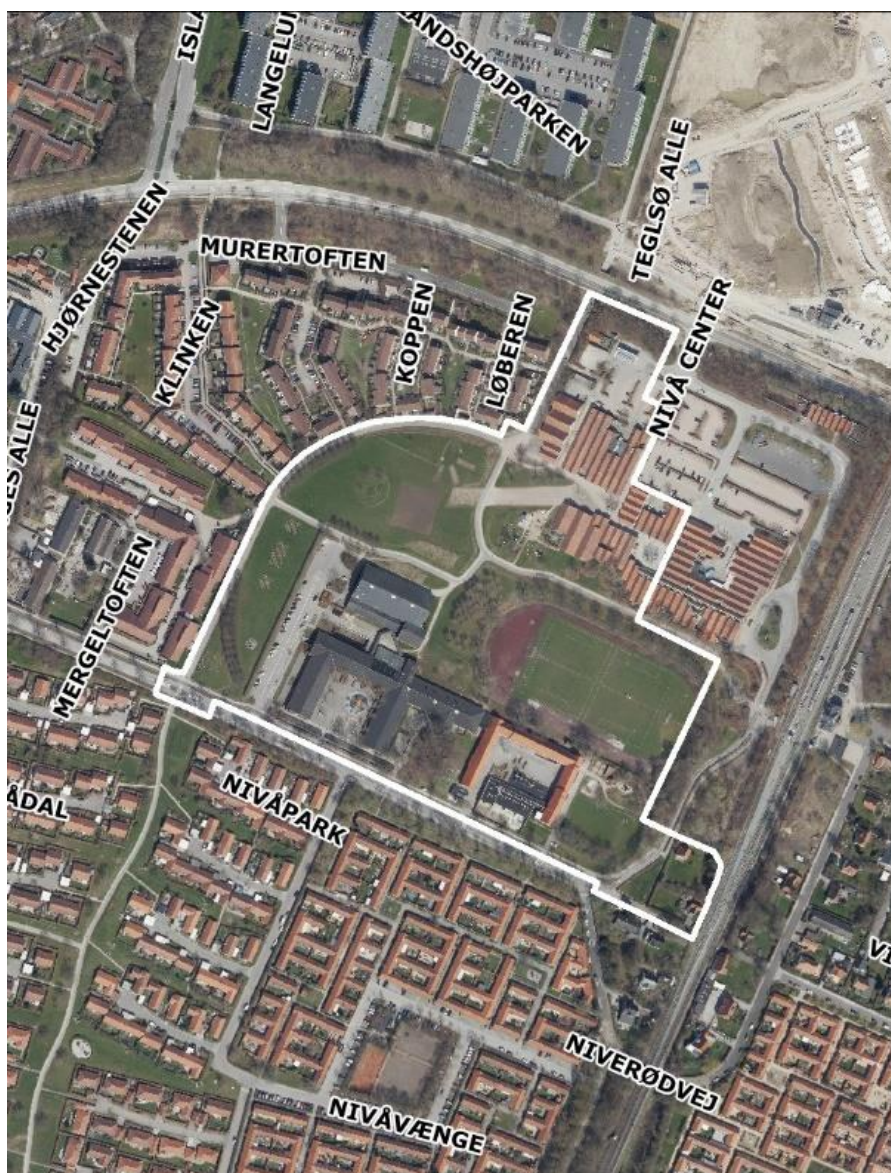
REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Nivå og udgør Etape 2 af den strategiske udviklingsplan for Fremtidens Nivå Bymidte.

Lokalplanområdet ligger i byzone og omfatter den vestlige del af Nivå Center, Nivå bibliotek, Nivå Skole Syd, NKK hallen samt Byparken og to ejendomme sydøst for skolen. Lokalplanområdet udgør et areal på 98.980 m².

Lokalplanområdet grænser op til Niverødvej mod syd, Nivå Center og jernbanen mod øst, Nivåvej mod nord og boligområderne vest for byparken.



Kortet viser lokalplanafrænsningen til Lokalplan N110 for Etape 2, Nivå Bymidte.

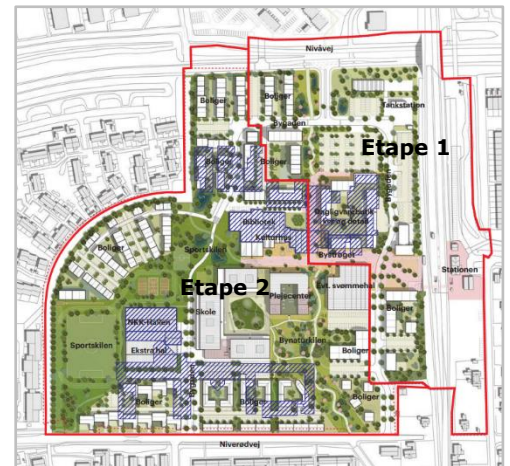
BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Byrådet vedtog d. 25. maj 2020 den strategiske byudviklingsplan for Fremtidens Nivå Bymidte. Planen omfatter både privat byudvikling med nye boliger og butikker og giver mulighed for at kommunen kan realisere en række offentlige funktioner under projektet Generationernes Hus. Det hele bindes sammen ved anlæg af ny infrastruktur, nye byrum og grønne områder, som tilsammen skal indfri visionen om en bæredygtig, tryk og levende bymidte.

I den strategiske byudviklingsplan blev der udlagt en etapeplan med forslag til 2 etaper for udviklingen af Fremtidens Nivå Bymidte. Etape 1 omfattede den nordøstlige del mod Nivåvej samt stationen og jernbanen, der i fremtiden vil byde på nye dagligvarebutikker, detailhandel og nye boliger. Lokalplanen for Etape 1 af Nivå Bymidte blev vedtaget af Byrådet d. 26. oktober 2020.

Etape 2 har til formål at udlægge den øvrige bymidte, hvor skolen, hallen, byparken, biblioteket, og Nivå Centrets dagligvarer forretninger og lægehus ligger i dag. Fredensborg Kommune besluttede i oktober 2021 at igangsætte udarbejdelsen af forslag til Lokalplan N110 for Etape 2 af Nivå Bymidte.

Lokalplanen for Nivå Bymidte Etape 2 udlægger arealer til de offentlige funktioner under projektet, Generationernes Hus (skole, idræt, svømmehal, kultur), til boliger, grønne arealer, offentlige byrum og parkering. I mindre omfang vil lokalplanen også give mulighed for detailhandel, liberalt erhverv og publikumsorienteret serviceerhverv.



Strategisk byudviklingsplan - etappeopdeling.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet blev planlagt i slutningen af 1970'erne efter samtidens byudviklingsidealer. Med Helsingørmotorvejens udvidelse til Kvistgård i 1974, blev Nivå og Niverød et nyt attraktivt område og i løbet af en kort årrække mangedoblede indbyggertallene i de to byer. Inden for lokalplanområdet for Nivå Bymidte Etape 2 blev den tidligere Nivå Centralskole udbygget til en dobbelt så stor skole, NKK hallen blev opført og Nivå Center blev planlagt. I starten af 1980'erne blev Nivå Center opført med små butiksenheder og et samlende torv og bibliotek. Rigelig med parkeringspladser og store flade græsarealer blev prioriteret.



Billedet ovenfor viser den eksisterende Nivå Skole Syd.



Billedet ovenfor viser den eksisterende NKK hal.



Billedet ovenfor viser det eksisterende bibliotek fra Nivå Centrets torv.

Lokalplanområdet lever i dag ikke op til nutidens behov til en multifunktionel bymidte. Nivå Centeret er præget af butiksdød, og der er kun få funktioner tilbage. Nivå Skole Syd fungerer som en selvstændig funktion, og bidrager ikke til bylivet - og områdets store flade græsarealer, udefinerede byrum og mørke stier opleves uvedkommende og utrygge.



Lokalplanområdet er i dag karakteriseret af store, udflydende byrum, der mangler menneskelig skala, som invitere til ophold og aktivitet. Til venstre ses Byparken. Billedet til højre viser skolens idrætsområde.

LOKALPLANENS INDHOLD

Formål

Lokalplanen for Nivå Bymidte Etape 2 udmønter den strategiske byudviklingsplans visioner om en bæredygtig, tryk og levende bymidte. Bymidten hvor man bor, går i skole, køber ind og hænger ud – og hvor stier forbinder dig til dit rekreative fritidsliv og videre ud i naturen.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der muliggøre omdannelsen af lokalplanområdet til en fortættet bymidte med udlagte arealer til de offentlige funktioner under projektet Generationernes Hus (skole, idræt, svømmehal og bibliotek/kultur), til blandede boliger, grønne arealer, offentlige byrum og parkering. I mindre omfang vil lokalplanen også give mulighed for liberalt erhverv og publikumsorienteret service erhverv.

Lokalplanens bestemmelser fastlægger herunder bebyggelsernes placering, omfang og udseende, og beskriver det arkitektoniske kvalitetsniveau. Ligeledes fastlægger bestemmelser bymidtens nye infrastruktur og stisystemer. Bymidtens grønne arealer og offentlige byrum udlægges, og der sikres løsninger for bynatur og regnvands håndtering, der synliggør Nivås store naturkvaliteter.

Anvendelse

Med lokalplanen inddeles området i 16 Delområder (A-P).

Delområde A - Nivå Skole

Delområdet udlægges til en 4-sporet skole (herunder fritids- og foreningsbrug) SFO og daginstitution med omkringliggende udearealer,

samt udlagte arealer til vej, bil- og cykelparkering og renovation. De nære udearealer er skolegård i skoletiden med mulighed for udeundervisning og leg. Skolen kommer til at huse de lokale skolebørn i dagtimerne, og have fritidsmiljøer samt foreningsundervisning og aktiviteter om eftermiddagen og aftenen samt i weekenden.

Delområde B - Bibliotek, kulturhus og SFO II

Delområdet udlægges til bibliotek, kulturhus og institution. I sammenhæng med biblioteksbygningen placeres SFO II (4-6 klassetrin) med gode muligheder for synergi mellem funktionerne. I den østlige del af delområdet udlægges eksisterende bygning til udvalgswarebutik, dagligvarebutik (bager, kiosk og lign.) og publikumsorienteret serviceerhverv, fx café samt udeservering. Inden for delområdet udlægges endvidere areal til privat fællesvej, bil- og cykelparkering og renovation.



Visualisering af Generationernes Hus set fra den vestlige ende af Bystrøget. Nivå Skole (til højre), bibliotek, kulturhus og SFO II (til venstre) og svømmehal i baggrunden.

Delområde C - Idrætshallerne

Delområdet udlægges til idrætshal til skolen og til lokale idrætsforeninger samt café. Inden for delområdet udlægges areal til bil- og cykelparkering og renovation.

Delområde D - Svømmehallen

Delområdet udlægges til svømmehal med svømmebaner, morskabsbassin, rutsjebane, varmtvandsbassin, samt areal til idræt og foreningsaktiviteter. Inden for delområdet udlægges areal til vej, samt bil- og cykelparkering og renovation til svømmehallen samt boligbebyggelsen i Delområde E.

Delområde E – Boligbebyggelse ved Bystrøget

Delområdet udlægges til etageboliger i maks. 4 etager. Boligerne kan etableres som bofællesskab. Stueetagen skal mod Bystrøget bruges

til udadvendte aktiviteter (såsom café), fælleslokaler for bebyggelsen eller liberalt erhverv, fx kontorfællesskab. Inden for delområdet udlægges friareal og areal til cykelparkering til boligerne.

Delområdet F - Den nordlige boligbebyggelse og sundhedshus

Delområdet udlægges til tæt-lav boliger og etageboliger i 2-4 etager samt sundhedshus og liberale erhverv. Inden for delområdet udlægges areal til vej, friareal, bil- og cykelparkering og renovation til boliger og erhverv.

Delområdet G - Den nordlige boligbebyggelse

Delområdet udlægges til etageboliger og tæt-lav boliger i 2-4 etager. Inden for delområdet udlægges areal til vej, friareal, bil- og cykelparkering og renovation til boligerne.

Delområdet H - Den vestlige boligbebyggelse

Delområdet udlægges til etageboliger og tæt-lav boliger i 2-4 etager. Inden for delområdet udlægges areal til vej, friareal, bil- og cykelparkering og renovation til boligerne.

Delområdet I - Den sydlige boligbebyggelse

Delområdet udlægges til etageboliger og tæt-lav boliger i 2-3 etager. Inden for delområdet udlægges areal til vej, friareal, bil- og cykelparkering og renovation til boligerne.

Delområdet J - Den østlige boligbebyggelse

Delområdet udlægges til etageboliger i 2-3 etager. Inden for delområdet udlægges areal til vej, friareal, bil- og cykelparkering og renovation til boligerne.

Delområdet K - Den sydøstlige boligbebyggelse

Delområdet udlægges til åben-lav og tæt-lav boliger i maks. 2 etager. Inden for delområdet udlægges areal til vej, friareal og bilparkering til boligerne.

Delområdet L - Sportskilen

Delområdet udlægges til Sportskile. Sportskilen er Nivå Bymidtes nye multifunktionelle rekreative fælled og skal facilitere både skole, foreningsidræt og uformelle møder mellem byens borgere. Sportskilen kommer til at inkludere en 7-mandsbane, en løbebane, multibaner, en mindre skatebane samt areal til uformelle aktiviteter, så som legeplads, bordtennis og udendørstræning. Små lunde af frugttræer og spiselige bærbuske skal skabe rum for uformelt ophold, samt plads til nyttehaver og andre sociale aktiviteter. I den nordlige del af Sportskilen afsættes areal til landskabelige overfladebassiner/anlæg til håndtering af regnvand samt nødvendige tekniske anlæg.

Delområdet M - Bynaturkilen

Delområdet udlægges til Bynaturkile. Bynaturkilen er Nivå Bymidtes grønne byrum med naturbaseret klimatilpasning, der referer til Nivås omkringliggende natur. I Bynaturkilen styrkes den lokale biodiversitet og synlig regnvandshåndtering giver rekreative og æstetiske værdier og oplevelser for Nivås borgere. En hovedsti til gående og cyklister bugter sig gennem Bynaturkilen, og binder bymidten sammen med

resten af Nivå og eksisterende cykelstinetværk med Kokkedal og København. Fra hovedstien leder mindre stier på tværs af naturkilen imellem de forskellige bygninger og funktioner.

Delområde N – Bystrøget

Delområdet udlægges til Bystrøg. Bystrøget er det centrale byrum i Nivå Bymidte, hvor de udadvendte og offentlige funktioner i bymidten knyttes tæt sammen med den offentlige transport ved stationspladsen i Nivå Bymidte, Etape 1.

Delområde O – Bygaden/Offentlig vej

Delområdet udlægges til Bygade med beplantning, opholdsmuligheder og cykel- og bilparkering. Bygaden binder Nivå Bymidte sammen fra Niverødvej i syd til Nivåvej i nord.

Delområde P – Den vestlige stiforbindelse

Delområdet udlægges til offentlig stiforbindelse til cykler og gående. Eksisterende offentlige stiforbindelse bevares.

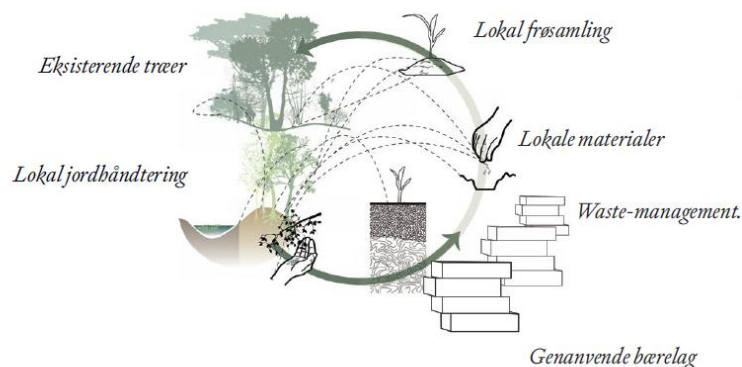
Fremtidens Nivå Bymidte er bæredygtig

Fremtidens Nivå Bymidte skal være bæredygtig. Det gælder i forhold til cirkulært- og langtidsholdbart byggeri, fortætning omkring stationen, grøn mobilitet, klimatilpasning, biodiversitet, samt social bæredygtighed.

I byudviklingsprojektet Nivå Bymidte vil der være særlig fokus på cirkulær økonomi. Cirkulær økonomi handler om at holde ressourcer i kredsløb længst muligt. En ressourcekortlægning vil give et overblik over, hvilke ressourcer der vil være til rådighed når byområdet opdannes. Formålet er at få kortlagt hvilke muligheder der findes for at få brugt ressourcerne igen. Ressourcekortlægningen skal ses i sammenhæng med en miljøkortlægning, hvor miljøfremmede stoffer identificeres. Tilsammen danner ressource- og miljøkortlægningen grundlag for, at der i projektet kildesorteres hvor det giver mening, og at evt. sekundære ressourcer finder anvendelse.

Bygninger under projektet Generationernes Hus (skole, idrætshal, svømmehal og bibliotek/kulturhus) skal så vidt muligt kunne opnå en DGNB guld certificering. DGNB står for Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen og er en frivillig certificeringsordning inden for bæredygtigt byggeri og byområder. DGNB bygger på en helhedsorienteret forståelse af bæredygtighed, der omfatter miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed.

Udover byggematerialer, ses jord fra bygge- og anlægsprojekter i Nivå Bymidte som en vigtig ressource. Jorden kan sagtens anvendes som ressource, hvis man tidligt i projektforløbet medtager dette i planlægningen. Både den dybereliggende råjord og den øverste muld kan (gen)anvendes i delprojekter som bakker, høje, volde, genindfyld i eksempelvis kloaktracéer mv. Når jord betragtes som ressource med henblik på (gen)anvendelse, kan unødvendig tung kørsel undgås, og der kan opnås en væsentlig CO₂ besparelse.



En cirkulær tilgang til byudviklingen sikrer, at alt fra byggematerialer, eksisterende træer og jord bliver genanvendt i fremtidens Nivå Bymidte.

Lokalplanen sikrer en stationsnær fortættet bymidte, der fordrer til en bæredygtig og sund hverdag for Nivås borgere og brugere. Den grønne mobilitet fremmes med gennemtænkte stiforbindelser for bløde trafikanter, attraktiv cykelparkering og let adgang til den offentlige transport. Bevaring af eksisterende bygninger, udlæg af areal til etablering af fællesskabsorienterede boliger, samt krav til bæredygtige facadematerialer med mulighed for solcelleanlæg sikrer bæredygtige bygninger og -boformer. I byrummene afsættes arealer til regnvandshåndtering. Det bidrager til klimasikringen og sparer CO₂. Herunder sikrer krav til natur i bymidten gode forhold for den lokale biodiversitet og bidrager til en sund by med klimasikring, rensning af luft og vand samt psykisk velvære. Tilsammen fremmer rammerne herved byens sociale bæredygtighed.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet bindes fysisk sammen af Bygaden, Bystrøget, en hovedsti gennem Bynaturkilen og en række sekundære stiforbindelser. Princippet for de trafikale løsninger er, at styrke brugen af den kollektive trafik og forbedre de lette trafikanters adgang til indkøb, skole, Nivå Station og andre offentlige funktioner i Bymidten. Dette opnås ved et separat stinet for lette trafikanter, samtidigt med at vejene indrettes sådan, at de er sikre for lette trafikanter.

Bygaden

Bygaden skaber forbindelse mellem Niverødvej og Nivåvej. Bygaden udlægges med varieret bredde alt afhængig af, hvad planen kræver ift. trafikafvikling og kollektiv trafik. Gaden udformes ud fra hensyn til fodgængere og cykler, med høj fokus på trafiksikkerhed og tilgængelighed. Der anlægges fortov langs Bygaden i begge sider. Det sikrer at Bygaden er komfortabel med gode oversigtsforhold og plads til at kunne passere hinanden. Udover at fungere som transportkorridor, er gaden et byrum som skaber uformelle møder mellem mennesker. For at tilskynde disse møder placeres opholdsmuligheder og cykelparkering i forbindelse med gaden.

Der stilles i lokalplanen krav om, at der skal indgå tegl i fortovets belægning. Der kan arbejdes med teglsten i changerende farver, som skaber et spændende spil i belægningen - eller det kan kombineres med andre farver tegl. Belægninger skal sikre at personer med syns- og bevægelseshandicap kan orientere sig og færdes sikkert.



Opmærksomhedsfelter og ledelinjer kan integreres på smuk vis i belægning, hvis der ikke er naturlige ledelinjeelementer.



Gul teglbelægning i changerende farver skaber farvespil, som ændrer sig afhængig af lyset.



Der kan anvendes knust tegl ved overgange til plantebede.

Bygaden skal fremstå grøn, frodig og sanselig, og der plantes derfor vejtræer langs Bygaden. Lokalplanen muliggøre at vandet fra Bygaden kan opsamles i regnbede, så beplantningen kan nyde godt af vandet, før det føres væk fra området. Regnbedene bidrager til at skabe oplevelsesrige og spændende sekvenser langs Bygaden.



Regnbede langs vejen sikrer både at vandet håndteres lokalt og bidrager til et spændende og oplevelsesrigt vejforløb.



Teglførtøve i varme gule farver har en lys farve og mindsker dermed varm-ø effekten i byen.

Bystrøget

Bystrøget er det centrale byrum i Nivå Bymidte, hvor de udadvendte offentlige funktioner i bymidten, butikker og caféer knyttes tæt sammen med den offentlige transport ved stationspladsen, i Nivå Bymidte, Etape 1. Her mødes Nivås borgere, når der læres, leges, handles og dyrkes fritids- og kulturaktiviteter. Bystrøget designes, så det er tilgængeligt og imødekommende for mennesker i alle aldre samt med eventuelle mobilitets-, sansemæssige eller kognitive funktionsnedsættelser. Begrønning af Bystrøget giver referencer til Nivås egntypiske natur, og brug af tegl i arkitektur og byrum afspejler

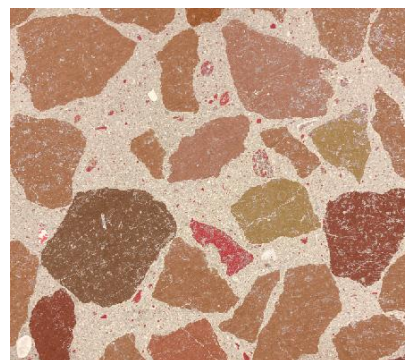
Nivås kulturarv som tidligere teglværksby. Fra Bystrøget er der forbindelse videre ud i bymidtens byrum og til resten af Nivå by. Tegl bruges som et genkendeligt element i Nivå Bymidte - en rød tråd, der både skaber en sammenhæng inden for bymidten og en reference til Nivås teglværkshistorie. Med belægningsklinker i tegl er der stor mulighed for variation i farvenuancer, farvespil og overflade-strukturer, der fx kan fremkomme ved brænding eller en vandstrøget eller strengpresset overflade. Forskellige forbandter kan skabe varierende belægningsmønstre og inddelinger af belægningsfladen i mindre zoner, fx markering af gang- og opholdsarealer. Der stilles i lokalplanen krav om, at minimum 30% af Bystrøgets belægning skal være tegl.



Teglbelægning med organisk formede forbandter.



Møde mellem forskellige forbandter.

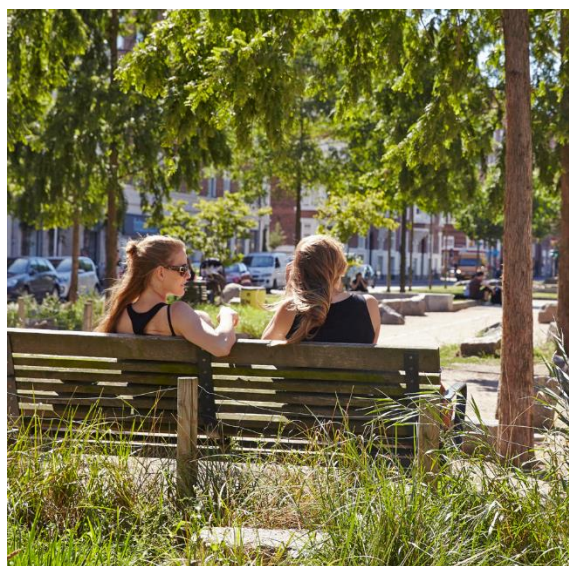


Tegl og beton kan genbruges som ny belægning.

Bystrøget indrettes, så det inviterer til ophold og aktivitet. Langs Bystrøget etableres forskellige typer af opholdsmuligheder, såsom bænke og enkelte byrumselementer. Herunder afsættes areal til cykelparkering, synlig regnvandshåndtering, samt til træer og lys og åben beplantning. Lokalplanen udlægger kantzoner langs Bystrøgets facader, der sikrer at bygningerne langs Bystrøget kan indtage byrummet med inventar og aktiviteter. Kantzonebestemmelserne sikrer derved liv på Bystrøget.



Eksempler på byrumselementer, der indbyder til ophold og leg.



Bænke placeres under træer for læfyldt ophold med høj visuel kontakt til bylivet.

Parkering

Parkeringsnormen i bymidten er en afvejning af flere interesser. Den skal tage afsæt i den stationsnære lokalisering og opfordre til brug af offentlig transport. Samtidig skal den sikre, at der er nok parkeringspladser til boliger og ansatte i de offentlige og andre funktioner i bymidten.

Lokalplanen følger Fredensborg Kommunes Kommuneplan 2021's parkeringsnorm for stationsnære kerneområder.

Anvendelse	Parkeringsnorm
Åben lav boliger	Min. 1,5 p-plads pr. bolig
Tæt lav boliger	Min. 1 p-plads pr. bolig
Etageboliger	Min. 0,75 p-plads pr. bolig
Studieboliger	Min. 0,20 p-plads pr. bolig
Detailhandel	Min. 1 p-plads pr. 60 m ² brutto-etageareal
Konto/erhverv	Min. 1 p-plads pr. 70 m ² brutto-etageareal
Offentlige institutioner	Beror på en konkret vurdering

Inden for lokalplanens område er det muligt at dobbeltudnytte parkeringspladser ved offentlige funktioner og liberalt erhverv. Herunder vil der dobbeltudnyttes parkeringspladser mellem Nivå Skole og idrætshallerne, samt parkeringspladser mellem sundhedshus og boliger i Delområde F. Parkeringspladser til boliger skal etableres inden for eget delområde og kan ikke dobbeltudnyttes.

Parkeringsarealerne kan etableres som forsænkede arealer i forhold til omkringliggende arealer. Derved kan parkeringspladserne fyldes med vand op til en maksimal dybde på 15 cm. De overfladiske parkeringspladsbassiner vil komme i anvendelse i forbindelse med skybrudshændelser.

Lokalplanen følger Fredensborg Kommunes Kommuneplan 2021's parkeringsnorm for cykler. Cykelparkeringsnormen sikrer, at der er nok attraktive cykelparkeringsmuligheder ved både bymidtens offentlige funktioner samt til boliger. Cykelparkeringsnormen bidrager derved til at fremme den grønne mobilitet i bymidten.

Anvendelse	Parkeringsnorm
Tæt lav boliger	2 pr. bolig
Etageboliger	2 pr. bolig
Ungdomsboliger	1 pr. bolig
Detailhandel	1:100 m ² etageboliger
Erhverv	0,5:100 m ² etageareal
Institutioner	0,5 pr. ansat, samt et areal til kort parkeringsophold
Skoler	0,5 pr. elev og ansat

Bevaringsværdier

Lokalplanen udpeger bevaringsværdige bygninger med afsæt i kommunens SAVE-registrering. Der udpeges 2 bygninger på henholdsvis Niverødvej 30 (Bygning 7) SAVE 4 og Niverødvej 32 (Bygning 9) SAVE 3, begge beliggende på matrikel nr. 50b, Niverød By, Karlebo.

De to bygninger indgår i kulturmiljø nr. 10 for "Bebyggelse ved Nivå Station og villakvarter ved Vinkelvej".

Arkitektur

Arkitektonisk vision for Generationernes Hus

Generationernes Hus består af den firsporede skole, bibliotek/kulturhus/SFO II, idrætshallerne og svømmehallen. Bygningerne er tænkt som individuelle bygninger med et sammenhængende udtryk og en samlet klar arkitektonisk identitet. Dette opnås med forskellige bygningsformer, der hver især etableres med en genkendelig materialepalette i træ, tegl og glas i samme farveskala.

Det arkitektoniske udtryk forankres i Nivå's teglværkshistories enkle, ærlige og funktionsbårne formsprog. Tegl, tømmer og træbeklædninger findes i både Nivå's tidligere ringovne og i de store tørrelader. Ved at gentænke ringovnenes og tørreladernes karakteristiske udtryk skabes en sammenhængende designstrategi, der indskriver projektet i en større fortælling om byens udvikling.



Visualisering af Generationernes Hus set fra den vestlige ende af Bystroget. Nivå Skole (til højre), bibliotek, kulturhus og SFO II (til venstre) og svømmehal i baggrunden.

Gennem en bevidst brug af enkle, skrånende tagmotiver, gentænkes de karakteristiske tage fra Nivå's nuværende bymidte, til et fortolket moderne udtryk. Nogle bygninger har skæve tage, andre ligesidede saddeltage, og andre bygninger har flade tage, der giver plads til begrønning, solceller, tagterrasser og ophold.

Alle bygningerne i Generationernes Hus bindes sammen af ét fælles horisontalt træk, der skærer bygningerne i linjen over stueetagen. De horisontale linjer binder facaderne sammen og får alle stueetager til at fremstå åbne i stueetagerne.

Et gennemgående træk for Generationernes Hus er opmærksomheden på bygningernes kantzoner. Kantzonerne fremstår åbne og tilgængelige, og tager karakter af bygningernes funktioner. Den visuelle eksponering imellem byrum og de indvendige funktioner sikrer en oplevelsesrig og levende by - nøglen til gode byrum og fællesskab.

Nivå Skole

Disponeringen af skolens bygninger er en nytænkning af den konventionelle skole. Skolen er "vendt på vrangen", således at de omkringliggende udearealer og byrum udgør forskellige legezoner målrettet skolens aldersgrupperinger og fag.



Visualisering af Nivå Skole (til venstre) og bibliotek, kulturhus og SFO II (til højre) set fra midten af Bystrøget mod vest.

I hjørnerne af skolen placeres klassernes stamlokaler i årgangsfordelte klasse-kuber. Klasse-kuberne udføres i murværk/ skærmtegl i 2-3 etager med tydelige skrående tagprofiler. Faglokaler placeres i mindre Fag-kuber placeret mellem Klasse-kuberne. Fag-kuberne udføres med træfacader.

Det mellemliggende fællestorv har forskellige indvendige pladsdannelser, hvortil rum med fag- og værkstedmiljøer knytter sig. Fællestorvet består af en åben søjlebjælkestruktur, som muliggør et levende og sammenhængende skolemiljø, der binder klasse-kuber og fag-kuber sammen. Fællestorvet og multisalen skal benyttes af foreninger og til kulturarrangementer efter skoletiden.

Bibliotek, kulturhus og SFO II

Nivå bibliotek bevarer og tilbygges med henblik på også at rumme kulturhus og SFO II. Den eksisterende bygning består af 7 parallelle volumener med Nivå Centrets karakteristiske saddeltagsstruktur. Det eksisterende bibliotek tilbygges med tre nye bygninger, der skyder sig op i tagformerne i en direkte forlængelse af det eksisterende bibliotekstags nuværende former og taghældninger. Tilbygningen bliver lys og åben, med højt til loftet.



Til venstre ses det eksisterende biblioteket fra nord. Billedet til højre viser bibliotekets sydside, hvor indgangen fra Bystrøget kommer til at blive placeret.

Facaderne står som markante gavle med store transparente vinduesfacader mod Bystrøget og inviterer inden for. Mod Bystrøget underskæres facaden til både biblioteket/kulturhuset og til SFO-bygningen, for dermed at markere bygningens indgangspartier og skabe lommer til indgangspartier/vindfang mm.

Svømmehallen

Den nye svømmehal skal være et samlingspunkt for lokalområdet og fremstå indbydende og venlig. Svømmehallens foreslåede runde form udspringer som en tydelig historisk reference til Nivågaards Ringovn og Nivå's teglværkshistorie.



Visualisering af den karakteristiske foreslåede runde svømmehal (til venstre) set fra stationsforpladsen.

Bygningen er disponeret i en øvre og en nedre bygningsdel. Den øvre bygningsdel har lodrette lameller til at understrege og frembringe den runde forms kvaliteter og karakter. Den nedre bygningsdel fremstår mere åben og transparent mod Bystrøget, og bidrager dermed til at skabe relation mellem de indvendige svømmehalsaktiviteter og byrummets udvendige byliv.

Hovedindgangen ligger placeret ud til Bystrøget med niveaufri adgang. Ved samme side etableres et område på terræn og i facaden til vareindlevering og adgang til kælder og tekniske områder til svømmehallens drift.

Idrætshallerne

Den nye hal er en udvidelse af den nuværende NKK-hal med en tilknyttet opvarmningssal, depoter, foyer, café og nyt indgangsparti. Udvidelsen reorganiserer bygningen og placerer indgangen ud til det nye byrum langs Bygaden. Udvidelsen er placeret på samme måde som den eksisterende hal, spejlet omkring omklædningsfaciliteterne. Begge sportshaller deler således den indvendige infrastruktur.



Den eksisterende NKK bevares og tilbygges. Til højre ses NKK hallen fra vest. Billedet til venstre viser hallens østlige side, hvor indgangen til hallen i fremtidens Nivå Bymidte kommer til at blive placeret.

Det nye hal-kompleks opføres som 3 klassiske, sammenstillede sadeltagsbygninger i forskellige størrelser. Der arbejdes med en hvis grad af transparens i facaderne, med henblik på at skabe synlighed, liv og tryghed.

Den nord- og nordvestlige boligbebyggelse og sundhedshus

De nye boliger i den nord- og nordvestlige del af lokalplanområdet omfatter boligerne i Delområderne F, G og H. Det arkitektoniske greb for bebyggelserne bygger på et ønske om at skabe en bebyggelse, der fremstår med en variation i såvel højde som boligtyper, men har en tydelig rød tråd, der sikrer oplevelsen af en helhed. En helhed som binder de eksisterende boligområder mod vest, samt de nye boligområder sammen med den nye bymidte mod øst (udlagt i Lokalplan N107 for Etape 1 af fremtidens Nivå Bymidte).



Visualisering af den nordlige boligbebyggelse langs Bygaden med udgik mod syd til det nye bibliotek, kulturhus og SFO II.

Bebyggelsen inddeles derfor i 3 delområder med varierende krav til højder inden for - og mellem delområderne. Det er intentionen at skabe en variation af boligtyper i området med både etageboliger og rækkehuse. Boligvariationen sikrer, at der bliver skabt et attraktivt og sammensat nyt kvarter i byen, og at udbuddet af boliger har en bredde, der svarer til bolig efterspørgslen af nuværende beboere i nærområdet og kommende tilflyttere udefra. I Delområde F udlægger lokalplanen areal til etageboliger i 2-4 etager og sundhedshus i den eksisterende bygning, som kan bevares. I Delområde G og H udlægger lokalplanen areal til rækkehuse og etageboliger i 2-4 etager. For etageboligbebyggelse gives mulighed for fælleslokaler og -tagterrasser.



Billedet til venstre viser det eksisterende sundhedshus som kan bevares, set fra nordøst. Visualiseringen til højre viser Bygaden og den nye boligbebyggelse nord og vest for sundhedshuset, i Delområde F.

Den røde tråd i arkitekturen skabes af krav om, at bebyggelserne fortrinsvis skal opføres i tegl på facader. Inden for området ønskes der en variation i tagudformning, der har reference til de tilstødendes boligområders sadeltage eller som shedtage med reference til Nivås teglværkshistorie. Endvidere er der også mulighed for flade tage.



Billedet til venstre viser andelsboligforeningen Nivå Byparks karakteristiske sadeltage i forskellige niveauer, der tilstøder Delområde H. Visualiseringen til højre viser den nye boligbebyggelse med rækkehuse/ etageboliger i 2 etager med sadeltage.

For at skabe en mere oplevelsesrig arkitektur stilles der i lokalplanen krav om, at der ved hovedindgange skabes en forandring i facaden. Samtidig stilles der krav om en højere detaljering af facader i stueetagerne. Detaljeringen kan bestå af ændringer i forbandt, reliefvirkning eller lignende. Det er yderligere et krav, at facader skal ændre karakter for hver 30 m. Dett for at sikre, at bebyggelsen visuelt nedbrydes i mindre enheder, der er afstemt en menneskelige skala.



Til venstre ses eksempler på bebyggelse i tegl med en variation i facader gennem ændring tegl- og fugefarver, reliefvirkninger, forbandt og detaljerings ved indgangspartier.

Arkitekturen skal give mulighed for etablering af altaner, da det højner boligernes kvalitet og tilfører oplevelse af liv i bymidten. Altanerne skal opføres i lette konstruktioner og må maks. være 1,5 m dybe og må ikke få karakter af lange sammenbyggede altaner. Det giver mulighed for et godt uderum samtidig med at det sikrer at altanerne ikke bliver for dominerende.

Den sydlige- og østlige boligbebyggelse

De nye boliger i den sydlige- og østlige del af lokalplanområdet omfatter boligerne i Delområde E, I, J og K. Fælles for boligerne er, at de skal relatere sig typologisk og arkitektonisk til de eksisterende rækkehusbebyggelser, Nivåpark og Nivåvænge mod syd, og kulturmiljøet med villaer mod jernbanen. Mod Niverødvej i syd og sydøst vil lokalplanen derfor udlægge arealer til rækkehuse i max. 2 etager med private uderum. Mod bymidten vil boligtypologier gradvist bygge sig op til 4 etager med mere udadvendte og socialt orienterede udearealer, der bidrager til et spændende bymiljø.

Arkitektonisk skal bygningerne relatere sig til Nivås kulturhistorie som teglværksby og give plads til nyfortolkninger i forhold til brugen af tegl og træ. Den røde tråd i arkitekturen skabes ved, at lokalplanen stiller krav om brug af fortrinsvis tegl på såvel facader som tage med synlig taghældning. For at sikre en oplevelsesrig bebyggelse stilles der i lokalplanen krav om en detaljering af facader i stueetagen af etageboligerne. Detaljerne kan bestå af ændringer i forbandt, reliefvirkning eller lignende. Lokalplanen giver herudover mulighed for etablering af altaner til lejligheder, der arkitektonisk skal fremstå som altanerne i den nord- og vestlige boligbebyggelse.



Til venstre ses den karakteristiske rækkehusbebyggelse Nivå Vænge, som ligger i forlængelse af lokalplanområdets sydlige skel.

Mod syd udlægges boligerne i Delområde I og J med et ønske om et blandet boligområde med varierede boligformer og -størrelser til både børnefamilier, singler og ældre. Mod Niverødvej udlægges rækkehusbebyggelse og mod skole og hal etageboliger. Boligområderne er disponeret ud fra mikroklimaanalyser, der sikrer de bedste vilkår for beboere i forhold til dagslys, udsigt til natur samt sol- og vindforhold på udearealer.

Delområde K i lokalplanområdets sydøstlige del er kendetegnet ved at være en del af det udpegede kulturmiljø, *Bebyggelsen ved Nivå*

Station og villakvarteret ved vinkelvej. Kulturmiljøet er udpeget med henblik på at bevare kulturhistorien omkring områdets tilblivelse ved stationen i slutningen af 1800-tallet som teglværksby. Ejendommen på Niverødvej 30 er opført i 1897 og er et tidligt eksempel på en funktionærbolig til banens folk, sandsynligvis ledvogterhus. Bygningen fremstår intakt i sin grundform med nationalromantiske træk. Ejendommen på Niverødvej 32 er opført i 1922 og er også en del af stationsbyens bygningsmiljø. Bygningen fremstår helstøbt, velproportioneret og autentisk og skaber karakter til området.

Inden for Delområde K skal de to bevaringsværdige bygninger bevares. Herudover udlægger lokalplanen areal til en rækkehusbebyggelse i maks. 2 etager. Lokalplanen stiller krav om, at bebyggelserne skal relatere sig arkitektonisk til områdets kulturmiljø og fremstå i blank murværk og/eller træ. Tage skal opføres med saddeltag med min. 30 graders hældning og skal udføres i tegl, skifer eller sedum. 30% af tagfladen må etableres som fladt tag i tagpap og sedum.



Billederne viser de bevaringsværdige bygninger inden for Delområde K. Til venstre ses ejendommen på Niverødvej 32, og til højre ejendommen på Niverødvej 30.

Mod Bystrøget udlægger lokalplanen i Delområde E etageboliger i 4 etager. Boligerne er planlagt med henblik på, at der kan etableres bofællesskab i bygningen med fælleslokale/ cafe, butiksareal eller kontorfællesskab (liberalt erhverv) i stueetagen. Boligernes placering sikrer passiv overvågning af bymidten, og bidrager dermed til at skabe tryghed i den centrale bymidte døgnet rundt.

Lokalplanen muliggør etablering af grønt tag og tagterrasse og udlægger herudover friareal langs bygningens sydvestlige facade. Der udlægges areal til parkering og renovation i Delområde D's areal sydvest for svømmehallen.

Landskab og byrum

Vision for bymidtens grønne kiler og byrum

Visionen for de grønne kiler og byrum i fremtidens Nivå Bymidte er, at de skal være en hyldest til livet - alt liv!

Når man ankommer til Nivå Bymidte skal man allerede fra Stationsforpladsen mødes af et levende bymiljø, hvor børn, unge, voksne, seniorer, træer, planter, og fugle tilsammen giver en mærkbar følelse af mangfoldigt liv, der summer, lever og færdes imellem bygningerne. Ved at gøre byrummene til en hyldest til alt liv, skabes både møder mellem forskellige mennesker, og mellem mennesker og natur.

Der er i designet af hvert byrum taget højde for stedets sociale-, biologiske-, miljømæssige- og æstetiske værdier. Udformningen af bymidtens grønne kiler og byrum skal skabe et fundamentet for at udvikle en socialt velfungerende og samlende bymidte. Dette sikres gennem trygge byrum med gode opholdsmuligheder og tæt kontakt til natur. Etablering af natur i bymidten skaber herved ikke blot gode forhold for den lokale biodiversitet men bidrager også til en klimasikring, rensning af luft og vand samt til psykisk velvære for byens borgere og brugere. I bymidten tages der herudover miljømæssigt ansvar både når det angår klimasikring, materialebrug og (gen)anvendelse af jord. Samtidig spiller de æstetiske værdier en vigtig rolle for oplevelsen af byrummene og lysten til at indtage bymidten. Her er Nivås historie og kulturarv som tidligere teglværksby og den egnstyriske natur afsættet for en ny bymidte, hvor naturbaserede designløsninger og atmosfæreskabende belysning er med til at skabe et sanseligt, attraktivt og trygt bymiljø.

Lokalplanen sikrer en bebyggelsesstruktur, der fordrer til en tryk, socialt velfungerende og samlende bymidte. Bestemmelser om beplantning i byrum, på facader, langs stiforbindelser, mod parkeringspladser samt i beplantningszoner mod grønne kiler sikrer en sammenhængende grøn bymidte. Lokalplanen begrænser herudover muligheden for etablering af hegn og hække, men henblik på at undgå utrygge og barriereskabende byrum. Regnvandshåndtering sikres i udlægget af Bynatur- og Sportskilens sammenhængende grønne arealer med minimal fast belægning. Herunder sikrer bestemmelser om synlig regnvandshåndtering ved Bystrøget og i de grønne kiler, at regnvandshåndtering indgår som et rekreativt og biodiversitetsfremmende element i bymidten.

Bynaturkilen

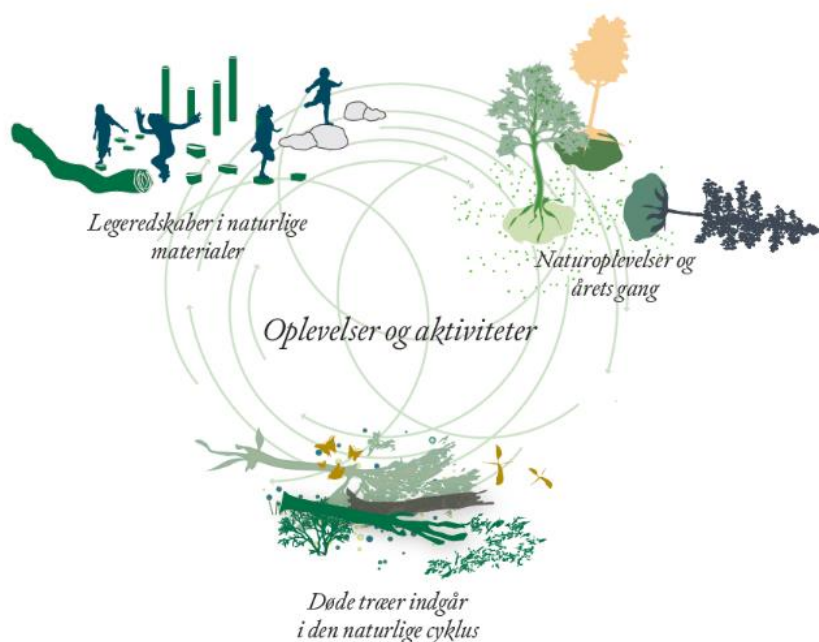
Bynaturkilen er Nivå Bymidtes grønne byrum med naturbaseret klimatilpasning, der refererer til Nivås omkringliggende natur. Bynaturkilen har karakter af en frodig ådal med let bølget terræn, våde lavninger og tørre bakker, og fungerer som bymidtens primære klimatilpasningsprojekt. Derudover er Bynaturkilen med til at styrke den lokale biodiversitet med forskellige plantearter og ved at tilbyde levesteder for fx fugle og insekter.



Stemningsillustration af Bystrøget

En hovedsti bugter sig gennem Bynaturkilen fra Bystrøget i nord til Niverødvej i syd. Stiforbindelsen binder bymidten sammen med resten af Nivå by og kobles på den eksisterende cykelsti til Kokkedal og København.

I Bynaturkilen vil de besøgende møde en natur med utæmmede grønne elementer. Beplantningen vil byde på forskellige sanseindtryk, som lyden af insekter, duften af hyld og synet af små vilde dyr. Bynaturkilen vil med sit varierede og "vilde" beplantningsudtryk være et spændende sted at gå på opdagelse. Beplantningen vil byde på forskellige sansemæssige og rumlige oplevelser og stemninger fra syd til nord. Terrænet vil med sine skråninger, bakker og lavninger indbyde til leg og motorisk udfoldelse. I det brede forløb af Bynaturkilen, beliggende mellem Bystrøget og Niverødvej, udlægges forskellige naturmaterialer som kampesten, træstubbe og træstammer i et sammenhængende forløb, som kan bruges til leg. De forskellige legelementer vil blive indarbejdet, så de fremstår som en naturlig del af terrænet og naturudtrykket i Bynaturkilen.



Illustrationen viser hvordan der i Bynaturkilen vil blive arbejdet med naturopplevelser.

Den fremtidige skole har ikke en tydeligt afgrænset skolegård, men en mere blød overgang til Bynaturkilen. Bynaturkilen kan anvendes til udeskole, hvor skolebørn kan lære om naturen og biodiversitet. Derudover vil Bynaturkilen byde på rekreativ ophold som bordbænk under trækrone eller hængekøjer under den eksisterende lund.



Bynaturkilen vil være et oplevelsesrigt rekreativt byrum med synlig regnvandshåndtering, og plads til leg på kampesten, træstubbe og træstammer.

I Bynaturkilen er der fokus på minimering af belægninger, da det er her, at der er mest at spare i CO₂ regnskabet. Samtidig giver det plads til ny natur til glæde for insekter og dyreliv - og mennesker. Minimum 95% af bynaturkilen er beplantning, som tillader nedsivning af regnvand. Terrænbearbejdningen gør dette delprojekt til bymidtens største regnvandsrecipient.

Sportskilen

Sportskilen er Nivås nye multifunktionelle rekreative fælled og skal facilitere både skoleidræt, foreningsidræt og uformelle møder mellem byens borgere. Sportskilen udfoldes som et lysåbent sammenhængende græstæppe for at opnå en 'fælled' karakter. Små lunde af frugttræer og spiselige bærbuske skal skabe rum for uformelt ophold, samt plads til nyttehaver og andre sociale aktiviteter. Den åbne fælled skal udformes således, at den inviterer til ophold, leg og sport for en bred sammensætning af Nivås borgere, så det ikke kun anvendes af skolen og foreningsidrætten.

Der placeres en 7-mandsbane vest for NKK-hallen. Banen omkranses af løbebane og der plantes træer og frugtlunde, både som afskærmning, men også som ressource og 'food bank' for beboerne i området. Beplantning omkring banerne kan suppleres med lave volde, som kan anvendes til ophold og tilskuerpladser.

I den nordlige del af Sportskilen indpasses multibaner og en mindre skatebane. Skatebanen skal indpasses i landskabet og kan kombineres med regnvandsbassiner. Omkring og nord for multibanerne, udlægges mere uformelle aktiviteter, såsom legeplads, bordtennis, crossfit stativer og lignende. Her kan også indpasses arealer til nyttehaver og frugtlunde, som kan skabe rum for møder borgere imellem.

En løbebane integreres landskabeligt i Sportskilen. Stier i Sportskilen anlægges med knust tegl, som reference til Nivås teglhistorie.



Multibaner og mindre skatebane indgår som integreret i landskabet.

Sportskilen skal have karakter af åben græsfælle med primært klippet græs og stedvise indslag af engbeplætning og mindre grupper af lægivende træer, frugthegn- og lunde. Små volde med karakter af 'læhegn' placeres strategisk langs baner for at skabe læ og siddemuligheder. Blomstrende læhegn er levesteder for bier og insekter. De eksisterende træer bør bevares så vidt muligt.



Små lunde og klippede stier skaber spændende opholdsrum.



Frugttræer – og buske er fødegrundlag for fugle og insekter.



Nyttehaver skaber ejerskab og grobund for fællesskaber.

Sportskilen har med sine store grønne og ubefæstede arealer kapacitet til at optage en stor del af det samlede regnvand som falder på

bydelen. Regnvandet ledes til landskabelige overfladebassiner i den nordlige del af kilen. Fordi sportskilen består af store sammenhængende grønne arealer og andelen af faste belægninger er minimal, vil området herudover være med til at køle bydelen på varme sommerdage. Kilen bidrager dermed til at modvirke 'varm ø effekten' i bydelen.

Terræn

Lokalplanen muliggør, at der kan terrænreguleres i det omfang, som er nødvendigt for at kunne etablere bebyggelse, veje- og parkeringsanlæg, stier, byrum, regnvandshåndtering og regnvandsbassiner hensigtsmæssigt. Der kan endvidere terrænreguleres ved anlæggelse af den nord-sydgående Bynaturkile og Sportskile i det omfang, som er nødvendig for den landskabelige bearbejdning og indpasning af boldbane, multibaner, skatebane, legebakker regnvandsbassiner mv. (Gen)anvendelse af jord kan ske som et bæredygtigt tiltag i forbindelse med ovennævnte terrænregulering.

Facadelinjer, kantzoner og beplantningszoner

Der arbejdes i lokalplanen med facadelinjer, kantzoner og beplantningszoner med henblik på at sikre gennemtænkte overgange mellem bygninger, boligområder og byrum.

Facadelinjer stiller krav om hvor bygningens facade skal placeres. Placeringen af facadelinjen sikrer byrummenes ønskede rumlige karakter. Kantzoner er overgangen mellem en bygnings facade og det offentlige rum. Overgangene er afgørende for, om en by opleves levende, da en gennemtænkt bearbejdning kan trække livet fra boligerne og de øvrige funktioner ud i byens rum. Det gælder både for afstanden mellem det offentlige rum og bygningsfacade, samt for hvordan grænsen mellem privat og offentlig rum markeres. Lokalplanen definerer herudover beplantningszoner mod grønne kiler. Beplantningszoner mod grønne kiler defineres som overgangen mellem de grønne kiler (Sportskilen og Bynaturkilen) og de tilstødende boligdelområder. Beplantningszonerne har til formål at sikre naturlige beplantningsovergange mellem de grønne kiler og boligområderne.

Der arbejdes i lokalplanen med fem typer kantzoner, der relaterer sig til henholdsvis Bystrøget, Bygaden, den sydlige grænse af Byggefelt G1, parkeringspladser og den vestlige stiforbindelse - samt med beplantningszoner mod grønne kiler. Kantzonerne og beplantningszonerne relaterer og understreger hver især den type offentlige rum, som de støder op til.

Kantzone mod Bystrøget

Formålet med kantzonen mod Bystrøget er at trække livet fra de uadvendte funktioner ud på Bystrøget og pladsen, med henblik på at berige byrummene med byliv. Kantzonen skal etableres som en integreret del af byrummet med en fleksibel zone, der giver plads til udeservering, udvalgsvare, udstilling eller offentlige aktiviteter, som knytter sig til stueetagens funktioner.

Kantzone mod Bygaden og den sydlige grænse af Byggefelt G1

Formålet med kantzonen mod Bygaden er, at trække livet fra boligerne ud mod det offentlige rum. Langs bygaden kan kantzonen have

karakter af en terrasse, en lille forhave eller blot plantekasser og en bænk. For at sikre en markering af overgangen mellem privat og offentlig rum skal overgangen enten etableres som en hævet terrasse med en maks. højde på 1 m, eller markeres med plantekasse.

Kantzonen mod parkeringspladser

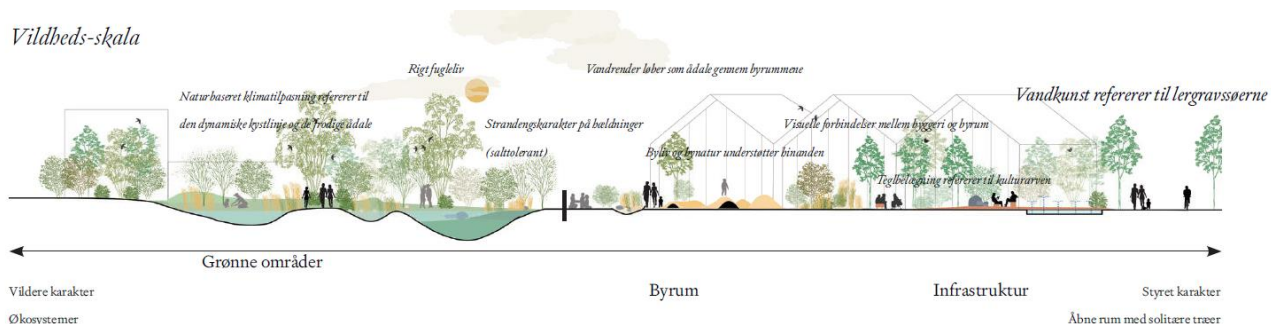
Kantzonen mod de offentlige parkeringspladser til idrætshallerne, skolen og svømmehallen har til formål at skabe en rumlig afgrænsning mellem parkeringspladser og boligbebyggelserne. En begrønnet mur på mellem 1,2 og 1,5 m. skal sikre, at der ikke skabes en utrykbarriere, og at boligerne langs parkeringspladserne samtidig ikke bliver generet af udsyn til parkerende biler og bilernes lygter.

Kantzonen mod den vestlige stiftforbindelse

Intentionen med kantzonen mod den vestlige stiftforbindelse er at sikre en tryk og grøn passage på tværs af en støttemur mellem den vestlige stiftforbindelse og bymidtens vestlige boligområder. Muldbede med en minimumsbredde på 1 m og krav til beplantning skal sikre gode vækstbetingelser for begrønning af støttemuren.

Beplantningszone mod grønne kiler

Beplantningszonerne mod grønne kilder skal sikre opløste overgange i de grønne kilers beplantningsudtryk mellem boligbebyggelser og Bynatur- og Sportskilen. Formålet er at skabe naturlige overgange mellem de grønne områder med vild karakter, og have og byrum med mere styret karakter. Særligt for private terrasser/haver som vender mod sportskilen, sikrer hække beboerne en tydelig privatgrænse til deres terrasser/ haver.

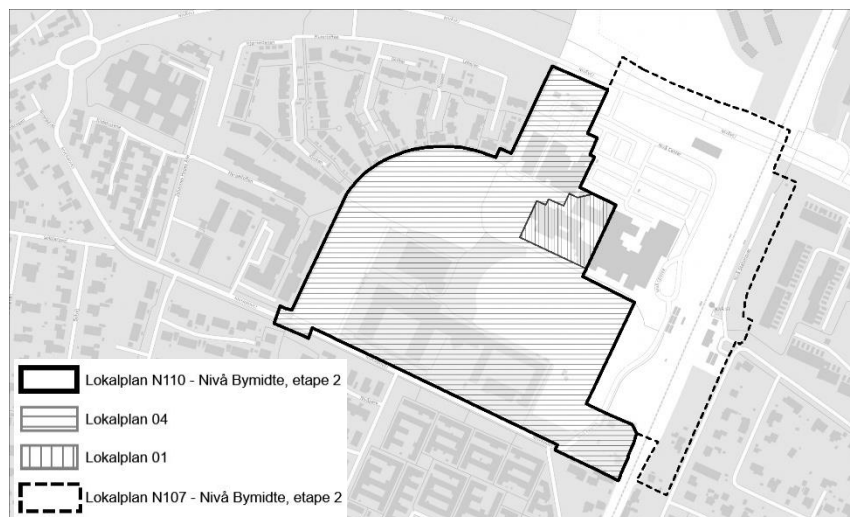


'Vildhedsskalaen' illustrerer hvordan der arbejdes med en graduering fra urbane belagte byrum til de større grønne arealer med vild natur.

KOMMUNEPLAN OG EKSISTERENDE LOKALPLANER

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanens afgrænsning er der en række eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter, som enten erstattes helt eller delvist med nærværende lokalplan. På kortet herunder ses afgrænsningen af Lokalplan N110, samt de eksisterende lokalplaners afgrænsninger. På kortet er lokalplan N107 for Nivå Bymidte, Etape 1 ligeledes vist.



Kort over eksisterende lokalplaner og lokalplan N107 for Nivå Bymidte etape 1

Eksisterende lokalplaner der med nærværende lokalplan aflyses helt er Lokalplan nr. 01, 1. etape for Nivå Center og Lokalplan nr. 04, 2. etape for Nivå Stationscenter.

Matrikler der fremover reguleres af nærværende Lokalplan N110 er oplyst under § 2 "Område og Zonestatus" i lokalplanens bestemmelser og ses af Kortbilag nr. 1.

Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 omfattet af følgende rammeområder:

NC 01

Nivå Center og Station

Plandistrikt:

Nivå

Generel anvendelse:

Centerområde

Specifik anvendelse:

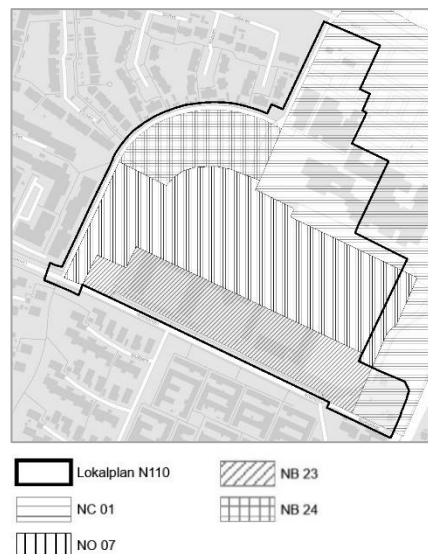
Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Bymidte, Butikker, Tankstation, Publikumsorienterede serviceerhverv, Sports- og idrætsanlæg, Område til offentlige formål, Kulturelle institutioner, Offentlig administration

Fremtidig zonestatus:

Byzone

Maks. Bebyggelsesprocent:

45% for området som helhed



Maks. antal etager:

4

Notat:

- a) Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), offentlige formål (bibliotek, kulturhus, svømmehal, social service, nærpolitistation, jernbanestation), boligformål, Falck-station, benzinsalg og parkering.
- b) Ny bebyggelse opføres i overensstemmelse med Nivås traditioner som teglværksområde.
- c) Der kan anlægges sti- eller vejbro over Nivåvej
- d) Etageantallet skal være lavere end 4 etager hvor rammeområdet grænser op til eksisterende lavere boliger.

NO 07

Generationernes Hus – Nivå Bymidte

Plandistrikt:

Nivå

Generel anvendelse:

Område til offentlige formål

Specifik anvendelse:

Etageboligbebyggelse, Sports- og idrætsanlæg, Område til offentlige formål, Uddannelsesinstitutioner, Daginstitutioner, Kulturelle institutioner

Fremtidig zonestatus:

Byzone

Maks. Bebyggelsesprocent:

50% for området som helhed

Maks. Bygningshøjde:

17,5 meter

Maks. antal etager:

4

Notat:

- a) Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (skole, bibliotek, idrætsanlæg, sportshaller, svømmehal, børneinstitutioner) samt etageboliger.
- b) Bebyggelse placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.
- c) For offentlige bygninger må facadehøjde maks. være 14 m. Derudover må enkelte tagflader være op til maks. 17,5 m.
- d) For etageboliger må bygningshøjden maks. være 14 m.

NB 23

Boligbebyggelse nord for Niverødvej – Nivå Bymidte

Plandistrikt:

Nivå

Generel anvendelse:

Boligområde

Specifik anvendelse:

Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse

Fremtidig zonestatus:

Byzone

Maks. Bebyggelsesprocent:

45% for området som helhed

Maks. Bygningshøjde:

13 meter

Maks. antal etager:

3

Notat:

- a) Bebyggelse nedtrappes mod Niverødvej og tilpasses skalamæssigt til den omkringliggende bebyggelse.

NB 24

Boligbebyggelse syd for Muretoften – Nivå Bymidte

Plandistrikt:

Nivå

Generel anvendelse:

Boligområde

Specifik anvendelse:

Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse

Fremtidig zonestatus:

Byzone

Maks. Bebyggelsesprocent:

45% for området som helhed

Maks. Bygningshøjde:

14 meter

Maks. antal etager:

4

Notat:

- a) Boligbebyggelse nedtrappes og tilpasses skalamæssigt til boligbebyggelsen nordvest for området.

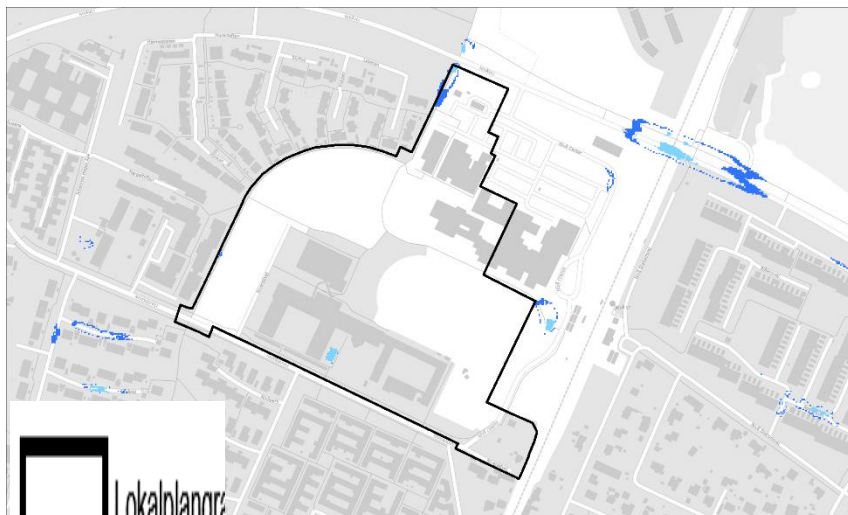
Lokalplan N110 er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Klimatilpasning

Klimatilpasning er indarbejdet på følgende måde i lokalplanforslaget: Lokalplanen fastlægger befæstelsesgrader svarende overens med de anvendelser som udlægges. Formålet hermed er at sikre areal til forsinkelse og nedsivning af regnvand. Derudover er der i lokalplanens terrænregulering indarbejdet mulighed for opstuvning samt forsinkelse af regnvand ved almindeligt skybrud samt 5 årshændelser, før vandet når recipienten. Yderligere tages der med lokalplanen højde for, at uønsket strømning afskæres opstrøms, samt at vandet kan håndteres ved forsinkelse og/eller opstuvning.

Oversvømmelse og erosion

Inden for lokalplanens areal er der ved det eksisterende terræn to risikoområder for oversvømmelse, jf. nedenstående kort. De to risikoområder skaber ikke kritisk oversvømmelse. I det nedenstående beskrives risikoområderne, hvorefter der redegøres for, hvorledes lokalplanen tager højde for regnvandshåndteringen i lokalplanområdet, således at risikoområderne håndteres. Dette ses i sammenhæng med planlægning for terrænregulering.



Risikoområder ift. oversvømmelser i lokalplanområdet.

Risikoområdet ved Nivåvej er et naturligt lavpunkt i området, da hovedstien som forløber langs lokalplanområdets østlige grænse her føres under Nivåvej. Regnvandet vil kun ved 100 års hændelse kunne stå på sit højeste – svarende til ca. 30 cm. Det vil være muligt at anvende andre stier og således vil oversvømmelse ikke afskærer adgang til og fra arealer. Samtidig vurderes det, at den begrænsede vandmængde ikke gør skade på bygninger eller andre konstruktioner. Dermed er risikoområdet ikke udtryk for kritisk oversvømmelse.

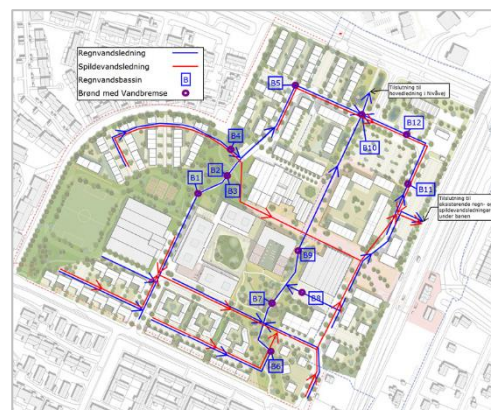
Området i syd som er en boldbane udgør et risikoområde, hvor vand samler sig allerede ved en 5-årshændelse, da det er et lavpunkt i et ellers højerliggende terræn. Risikoområdet indgår i lokalplanen i et område udlagt til boliger og vil med en simpel terrænuudligning i forbindelse med etablering af bebyggelse, anlæggelse af lokalvej, p-pladser og friarealer sikre området mod oversvømmelse.

Med lokalplanen muliggøres regulering af terrænet i lokalplanområdet. Med terrænreguleringen er regnvandshåndtering indarbejdet med en række principper for hhv. opstuvning af regnvand, vandets bevægelsesretning og barrierer for vandets bevægelsesretning. Med denne planlægning for vandets bevægelse og opsamling afværges for nye risikoområder ved at opstuve og forsinke vand på arealer der indrettes til formålet, hvorefter det ledes til recipient. Regnvandet føres i dag i sydlig og østlig retning imod vandløbet Nivå, men skal fremadrettet føres mod nord til Nivåvej, hvor Fredensborg Forsyning planlægger at etablere en ny regnvandsledning med udløb til Øresund.

Kulturmiljø og bevaringsværdige bygninger

Kommuneplan 2021 foreskriver, at bevaringsværdige bygninger beliggende i området der lokalplanlægges for, skal optages i lokalplanen.

De bevaringsværdige bygninger der fremover reguleres af nærværende Lokalplan N110 er omfattet af § 6 "Bevaringsbestemmelser" og ses af Kortbilag 3. Lokalplanen udpeger 2 bygninger på henholdsvis Niverødvej 30 (Bygning 7) SAVE 4 og Niverødvej 32 (Bygning 9) SAVE 3, begge beliggende på matrikel nr. 50b, Niverød By, Karlebo.



Foreløbig forslag til placering af nye regnvandsledninger, spildevandsledninger og bassiner.



Kort over kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanens sydøstlige hjørne med Matrikel nr. 50 b, Niverød By, Karlebo indgår med de to bevaringsværdige bygninger i kulturmiljø nr. 10 for "Bebyggelse ved Nivå Station og villakvarter ved Vinkevej". Kommuneplan 2021 foreskriver, at der inden for kulturmiljøer ikke må ske ændringer, som forringer området værdi eller muligheden for at styrke og genoprette værdien af kulturmiljøet.

Lokalplanen udlægger Byggefelt til opførsel af tæt-lav boliger i 2 etager på matrikel nr. 50 b, Niverød By, Karlebo. By. Byggefelt fremgår af Kortbilag 3. Lokalplanen indeholder samtidig bestemmelser, som skal sikre, at byggeriet i arkitektonisk udtryk tilpasses eksisterende bebyggelse.

MILJØVURDERING

Lokalplan N110 for Etape 2 af Nivå Bymidte er omfattet af punkt 10b: 'Bygge- og anlægsarbejder i byzone' i bilag 2 til Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter (Miljøvurderingsloven – lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020). Grundet planernes karakter og omfang har Fredensborg Kommune besluttet, at planerne skal undergå en miljøvurdering. Der er således ikke udført indledende screening. Der er indledningsvist foretaget en afgrænsning af miljøvurderingen, som viser, at det ikke kan afvises at lokalplanforslaget kan påvirke følgende miljømærker:

- Trafikale konsekvenser og trafikstøj
- Overfladevand/klimasikring
- Rekreative interesser og tryghed

Miljøvurderingen foreligger som en særskilt miljørapport som offentliggøres sammen med lokalplanforslaget.

KLAGEVEJLEDNING

Hvad kan der klages over?

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til lokalplanen og miljørapporten. Det vil sige, at du kan klage, hvis du mener, at lovens krav til planen ikke bliver opfyldt, f.eks.

- lovkrav til planens indhold,
- lovkrav til procedurer,
- lovkrav til offentliggørelse.

Klageberettigede er myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver, der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Hvem kan klage?

Klageberettigede myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver, der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Hvem er klageinstans?

Planklagenævnet

Hvordan klager man?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. På borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'. Du logger på ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Kun i særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Center for Byudvikling, Miljø og Erhverv, Egevangen 3B, 2610 Kokkedal. Fredensborg Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes. 46 Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det.

Hvad er klagefristen

Klagefristen vedrørende retlige spørgsmål er 4 uger fra offentliggørelsen af de endeligt vedtagne planer. Den endelige vedtagelse af planforslaget kan først ske, når høringsperioden er slut og alle indkomne indsigelser er blevet behandlet.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven

Hvad koster det at klage?

900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Nærmere vejledning om klage og gebyr findes på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Søgsmålsfrist:

Ønsker du at prøve afgørelsen ved domstolene, skal du have anlagt søgsmål inden 6 måneder fra offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plans indhold.

Efter § 17 i Planloven gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. De eksisterende lovlige forhold på en ejendom, samt den lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Når fristen for at fremkomme med bemærkninger er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse i overensstemmelse med planforslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for offentliggørelsen af lokalplanforslaget og indtil planen er endeligt vedtaget, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelsen.

BESTEMMELSER FOR LOKALPLAN N110

I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 01/07/2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 FORMÅL

- 1.1. At muliggøre en omdannelse hvor centrale offentlige funktioner med skole, svømmehal, kulturhus med bibliotek, institutioner og grønne kiler sammen med nye boliger skaber en ny levende bymidte i Nivå.
- 1.2. At sikre kvalitet i bygninger og byrum gennem materialevalg der har en klar reference til Nivå bys teglværkshistorie og ved at muliggøre anvendelse af bæredygtige byggematerialer.
- 1.3. At sikre at der etableres en Bynaturkile med grønne byrum og en Sportskile med rekreative multifunktionelle sports- og legeanlæg for hele Nivå.
- 1.4. At sikre etablering af et bystrøg gennem bymidten.
- 1.5. At muliggøre nedrivning af bebyggelse i dele af det eksisterende Nivå Center, del af NKK hallen og bebyggelsen Nivå Skole syd
- 1.6. At give mulighed for etablering og opsætning af anlæg til produktion af vedvarende energi på bygninger.
- 1.7. At sikre at der etableres løsninger til synlig håndtering af regnvand i byrum, stier, veje, parkeringspladser og grønne områder i bymidten.
- 1.8. At sikre plads til nødvendige veje, stier og parkeringspladser.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 8bb, 8bi, 8bø, 8cc, 8cd, 8ce, 8ch, 8do, 8s, 49, 50b, 52, 1afc, 7000at, 7000au, 7000ar, 7000az, 7000I Niverød By, Karlebo, samt alle matrikler der udstykkes Inden for lokalplanområdet efter lokalplanens vedtagelse.
- 2.2. Lokalplanområdet forbliver i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1. Lokalplanområdet inddeles i 16 Delområder (A-P), som vist på Kortbilag 2. I hvert delområde til boliger skal der tilstræbes en variation af boligstørrelser målrettet forskellige bebo-

ersegmenter (børnefamilier, seniorer, singler mv.). Ingen bolig må være mindre end 65 m², undtagen bofællesskaber med fællesarealer.

3.2. *Delområde A*

Delområdet må kun anvendes til skole (herunder fritids- og foreningsbrug) SFO, daginstitution og udearealer. Endvidere kan etableres nødvendige veje, stier, bil- og cykelparkering og tekniske anlæg, herunder til renovation.

3.3. *Delområde B*

Delområdet må kun anvendes til bibliotek, kultur, SFO, daginstitution, udvalgswarebutik, dagligvarebutik (bager, kiosk og lign.) og publikumsorienteret serviceerhverv, fx café samt udeservering. Maks. størrelse for udvalgswarebutik er 400 m² og maks. størrelse for dagligvarebutik er 100 m². Endvidere kan etableres nødvendige veje, stier, bil- og cykelparkering, tekniske anlæg herunder til renovation.

3.4. *Delområde C*

Delområdet må kun anvendes til idræt, foreningsaktiviteter og café. Endvidere kan etableres nødvendige veje, stier, bil- og cykelparkering, tekniske anlæg herunder til renovation.

3.5. *Delområde D*

Delområdet må kun anvendes til svømmehal, idræt og foreningsaktiviteter. Endvidere kan etableres nødvendige veje, stier, bil- og cykelparkering, tekniske anlæg herunder til renovation samt parkering for boligbebyggelsen i Delområde E.

3.6. *Delområde E*

Delområdet må anvendes til etageboliger. Stueetagen skal mod bystrøget anvendes til udadvendte aktiviteter, såsom café og/eller fælleslokaler for bebyggelsen eller liberalt erhverv. Udadvendte aktiviteter skal placeres mod Bystrøget og må maks. udgøre 400 m². Delområdet må endvidere anvendes til friareal og cykelparkering til boligerne.

3.7. *Delområde F*

Delområdet må anvendes til etageboliger, tæt-lav boliger og sundhedshus/liberale erhverv. Sundhedshus/liberalt erhverv skal placeres i den sydlige del af delområdet i Byggefelt F1 (kortbilag 3), hvor det eksisterende sundhedshus ligger. Endvidere kan etableres nødvendige veje, stier, bil- og cykelparkering, tekniske anlæg herunder til renovation.

3.8. *Delområde G*

Delområdet må kun anvendes til etageboliger og tæt-lav boliger. Endvidere kan etableres nødvendige veje, stier, bil- og cykelparkering, tekniske anlæg herunder til renovation I Byggefelt G1 (kortbilag 3) må stueetagen endvidere anvendes til fælleslokaler for bebyggelsen.

3.9. *Delområde H*

Delområdet må anvendes til etageboliger og tæt-lav boliger.

Dog kan stueetagen i Byggefelt H1 også anvendes til fælles-lokaler for delområdets boligbebyggelse. Endvidere kan etableres nødvendige veje, stier, bil- og cykelparkering, tekniske anlæg herunder til renovation.

3.10. *Delområde I, J*

Delområdet må anvendes til etageboliger og tæt-lav boliger. Endvidere kan etableres nødvendige veje, stier, bil- og cykelparkering, tekniske anlæg herunder til renovation.

3.11. *Delområde K*

Delområdet må anvendes til tæt-lav boliger og åben-lav boliger. Endvidere kan etableres nødvendige veje, bil- og cykelparkering, tekniske anlæg herunder til renovation.

3.12. *Delområde L – Sportskilen*

Delområdet må anvendes til offentligt byrum, stiforbindelser og udendørs idræts- og legepladsfaciliteter, udendørs undervisning og sekundære bygninger der understøtter disse anvendelser. Endvidere må der etableres landskabelige overfladebassiner/anlæg til håndtering af regnvand samt nødvendige tekniske anlæg.

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.

3.14. *Delområde N - Bystrøget*

Delområdet må kun anvendes til byrum, opholdsarealer, vej og sti. Bystrøget må udover færdsel anvendes til etablering af opholdsmuligheder, herunder udendørsservering og legefaciliteter, cykelparkering og synlig regnvandshåndtering. Bystrøget udlægges som privat fællesvej

3.15. *Delområde O*

Delområdet må kun anvendes til vej og sti. Bygaden må udover færdsel anvendes til etablering af opholdsmuligheder, cykelparkering og synlig regnvandshåndtering. Vejen udlægges som offentlig vej.

3.16. *Delområde P*

Delområdet må kun anvendes til stiforbindelse.

§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD

- 4.1. Inden for lokalplanområdet må der foretages udstykning i overensstemmelse med principiel udstykningsplan, jf. Kortbilag 4.

Indenfor de enkelte udstykningsområder kan der ske sokkel-udstyknings med tilhørende udearealer og udstykning til ejerlejligheder.

Ved udstykning til åben-lav bebyggelse må grunde ikke være mindre end 500 m². Ved udstykning til grunde med dobbelthuse må grunde ikke være mindre end 350 m². Der fastlægges ikke mindste grundstørrelse for tæt-lav bebyggelse.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

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

Bygaden

- 5.2. Bygaden skal anlægges med forløb som angivet på Kortbilag 6.
- 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.

- 5.4. Kørebanen skal anlægges i asfalt eller lignende materiale.
- 5.5. Inden for vejudlægget må der etableres render og/eller regnbæde til forsinkelse og nedsivning af regnvand.
- 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 være også etableres bæde med stauder og prydkræsser. 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 lade-mulighed.

Bystrøget

- 5.8. Der udlægges et Bystrøge med en placering og udstrækning, som vist på Kortbilag 6. Bystrøget skal anlægges med plads til både gående og cyklister samtidig med, at der skal være færdselsmulighed for varelevering i et trace med min. 3,5 m. bredde. Bystrøget udlægges som privat fællesvej.
- 5.9. Bystrøget skal anlægges og beplantes efter en samlet plan, der sikrer oplevelsen af en visuel sammenhæng. Min. 30% af belægningen skal være tegl og belægningsmønstret skal

være udformet efter samme principper på hele Bystrøget. Færdsels- og opholdsarealer skal markeres med skift i belægningsmønstre. Indretning og belægninger skal tilgodese sikker færdsel for gang- og synsbesværede. Der skal etableres ledelinjer og opmærksomhedsfelter enten som en integreret del af Bystrøgets design eller som egentlige ledelinjer og opmærksomhedsfelter i belægningen.

- 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.
- 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.
- 5.12. På Bystrøget skal der etableres byinventar, der inviterer til ophold i form fx bænke samt til aktivitet i form af legeredskaber eller sportsaktivitet samt fx bordtennis. Herudover kan der etableres plads til cykelparkering tættest på indgange til bygninger, under forudsætning af at færdsel og ophold kan finde sted.

Pladسدannelse mellem Byggefelt B2 og G1

- 5.13. Der udlægges areal til pladسدannelse, som angivet på Kortbilag 6.
- 5.14. Pladsen skal have en sammenhængende belægning af fx grus eller tegl eller en kombination af forskellige materialer, der relaterer sig til Bystrøgets belægningsudtryk.
- 5.15. Beplantning på pladsen skal bestå af enkelte solitære træer eller grupper af forskellige træer, der relaterer sig til Bystrøgets beplantningsudtryk (specificeret i Nivå Bymidte Kvalitetsprogram). Der må ikke etableres hække eller hegn mod pladsens østlige og vestlige afgrænsning.
- 5.16. Pladsen må ikke indrettes med parkeringspladser eller til areal til affaldsbeholdere for Byggefelt B2.

Stier

- 5.17. Inden for lokalplanområdet skal der etableres følgende primære stiforløb mellem punkterne a-b, b-c og c-d, samt sekundært stiforløb e-f i princippet som vist på Kortbilag 6. Stiernes forløb mellem punkterne kan afvige fra det viste
- 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.

- 5.19. Der skal udlægges areal mellem Bystrøget og den vestlige stiforbindelse til en cykel- og fodgængersti (stiforløb c-d), i princippet som vist på Kortbilag 6. Stien skal udlægges som en dobbeltrettet stiforbindelse med en bredde på min. 4 m.
- 5.20. Den eksisterende offentlige cykel- og fodgængersti (stiforløb f-g) i lokalplanområdets vestlige skel bevares. Fra den eksisterende sti skal der sikres fri offentlig passage i kilerne mellem de enkelte boligblokke i Byggefelt H4, som vist på Kortbilag 6.
- 5.21. Den eksisterende offentlige cykel- og fodgængersti (stiforløb a-f) i lokalplanområdets sydlige skel langs Niverødvej bevares.

Generelle bestemmelser

- 5.22. Veje, stier og adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på, så de tilgodeser tilgængelighed for alle, herunder personer med syns- handicap og bevægelseshandicap.
- 5.23. Udvalgte stræk/kryds skal gives en særlig udformning, så færdslen kan afvikles trafiksikkert. Dette gælder den på Kortbilag 6 viste opmærksomhedszone.

Parkering

- 5.24. Inden for lokalplanområdet fastsættes følgende parkeringsnorm for biler, der følger Fredensborg Kommunes Kommuneplan 2021's parkeringsnorm for stationsnære kerneområder:

Anvendelse	Parkeringsnorm
Åben lav boliger	Min. 1,5 p-plads pr. bolig
Tæt lav boliger	Min. 1 p-plads pr. bolig
Etageboliger	Min. 0,75 p-plads pr. bolig
Studieboliger	Min. 0,20 p-plads pr. bolig
Detailhandel	Min. 1 p-plads pr. 60 m ² bruttoetageareal
Konto/erhverv	Min. 1 p-plads pr. 70 m ² bruttoetageareal
Offentlige institutioner	Beror på en konkret vurdering

I forbindelse med myndighedsbehandlingen vil det blive fastlagt, hvor meget parkering der konkret skal anlægges bl.a. under hensyntagen til evt. reduktion ved indpasning af delebilsordning.

- 5.25. Parkeringspladser til boliger i Delområde F, G, H, I, J, K skal etableres inden for delområderne.
- 5.26. I Delområde A (skole) og C (idrætshaller) skal der som minimum etableres 80 parkeringspladser, som kan dobbeltudnyttes mellem skole og idrætshaller. Minimum 36 af parkeringspladserne skal etableres i Delområde A.

- 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.
- 5.28. I Delområde F kan parkeringspladser til liberalt erhverv/sundhedshus og boliger dobbeltudnyttes. Parkeringspladser til erhverv/sundhedshus kan dobbeltudnyttes med en maks. reduktionsfaktor på 30%.
- 5.29. Parkeringspladser skal udformes med lademulighed for elektriske køretøjer iht. den til en hver tid gældende lovgivning, p.t. Ladestanderbekendtgørelsen af 5. marts. 2020.
- 5.30. 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.
- 5.31. Parkeringsarealer skal anlægges med differentieret belægning til markering af parkeringspladser. Belægning 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 skærvebaseret bærelag, eller med kuvertfald til traditionel regnvandsopsamling i vejbrønde.
- 5.32. Parkeringsarealer skal fremstå med solitære træer svarende til 1 træ pr. 15 parkeringspladser.
- 5.33. 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 handicapparkeringsplads for 1 kassevogn (liftbil).
- 5.34. Der må ikke ske langtidsparkering af f.eks. lastbiler, busser, trailere, campingvogne o.l. inden for lokalplanområdet.
- 5.35. Lokalplanen følger Fredensborg Kommunes Kommuneplan 2021's parkeringsnorm for cykler:

Anvendelse	Parkeringsnorm
Tæt lav boliger	2 pr. bolig
Etageboliger	2 pr. bolig
Ungdomsboliger	1 pr. bolig
Detailhandel	1:100 m ² etageboliger
Erhverv	0,5:100 m ² etageareal
Institutioner	0,5 pr. ansat, samt et areal til kort parkeringsophold
Skoler	0,5 pr. elev og ansat

- 5.36. Cykelparkering til boliger skal etableres inden for eget delområde.
- 5.37. I Delområde A (skole) skal der etableres 500 cykelparkeringspladser. Minimum 300 cykelparkeringspladser skal etableres inden for delområdet. Resterende cykelparkering kan placeres i Delområde C (Idrætshallerne) og N (Bystrøget).

§ 6 BEVARINGSBESTEMMELSER

- 6.1. Bevaringsværdige bygninger angivet på Kortbilag 3 må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden, at byrådet har givet tilladelse hertil.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1. Bebyggelse skal placeres inden for de angivne byggefelt, jf. Kortbilag 3.

Den maksimale etagehøjde for byggeri i delområderne fremgår af kortbilag 3.

Delområde A

Byggefelt A1

- 7.2. Inden for Byggefelt A1 (Kortbilag 3) må der maks. opføres 14.800 m² bebyggelse.

Bebyggelsen må jf. Kortbilag 3 opføres i max 4 etager. Facadehøjde må maks. være 14 m. Tagflader kan tillades opført i maks. 17,5 m. målt fra bearbejdet terræn, jf. terrænkoter Kortbilag 7.

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

Delområde B

Byggefelt B1

- 7.3. Inden for Byggefelt B1 (Kortbilag 3) må der maks. opføres 2.250 m² bebyggelse.

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

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

Byggefelt B2

- 7.4. Inden for Byggefelt B2 (Kortbilag 3) må der maks. opføres 500 m² bebyggelse.

Bebyggelsen må jf. Kortbilag 3 opføres i 1 etage.

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

Delområde C

- 7.5. Inden for Byggefelt C1 (Kortbilag 3) må der maks. opføres 3.850 m² samlet 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.

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.

Delområde E

- 7.7. Inden for Byggefelt E1 (Kortbilag 3) må der maks. opføres 2.750 m² bebyggelse.

Bebyggelsen må jf. Kortbilag 3 opføres i maks. 4 etager og med en maks. bygningshøjden på 14 m. målt fra bearbejdet terræn, jf. terrænkoter Kortbilag 7.

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

Delområde F

- 7.8. Inden for Delområde F (Kortbilag 2) må der maks. opføres 4.850 m² bebyggelse.

Byggefelt F1

- 7.9. Bebyggelsen må jf. Kortbilag 3 opføres i maks. 2, 3 og 4 etager med en maks. bygningshøjde på 14 m. Dog kan tagryggen på byggeri i 4 etager tillades opført i maks. 17,5 m. målt fra bearbejdet terræn, jf. terrænkoter Kortbilag 7.

Byggefelt F2

- 7.10. Bebyggelsen må jf. Kortbilag 3 opføres i maks. 3 og 4 etager med en maks. bygningshøjde på 14 m. Dog kan tagryggen på byggeri i 4 etager tillades opført i maks. 17,5 m. målt fra bearbejdet terræn, jf. terrænkoter Kortbilag 7.

Delområde G

- 7.11. Inden for Delområde G (Kortbilag 2) må der maks. opføres 3.000 m² bebyggelse.

Byggefelt G1

- 7.12. Bebyggelsen skal jf. Kortbilag 3 opføres i maks. 3 og 4 etager med en maks. bygningshøjden på 14 m. målt fra bearbejdet terræn, jf. terrænkoter Kortbilag 7.

Byggefelt G2

- 7.13. Bebyggelsen skal jf. Kortbilag 3 opføres i maks. 2, 3 og 4 etager med en maks. bygningshøjden på 14 m. Dog kan tagryggen på byggeri i 4 etager tillades opført i maks. 17,5 m. målt fra bearbejdet terræn, jf. terrænkoter Kortbilag 7.

Bebyggelsen skal placeres med minimum 75 % af facaden mod Bygaden i den på Kortbilag 5 viste facadelinje.

Delområde H

- 7.14. Inden for Delområde H (Kortbilag 2) må der maks. opføres 6.750 m² bebyggelse.

Byggefelt H1, H2, H3

- 7.15. Bebyggelsen skal jf. Kortbilag 3 opføres i 3 og 4 etager med en maks. bygningshøjden på 14 m. målt fra bearbejdet terræn, jf. terrænkoter Kortbilag 7.

Byggefelt H4

- 7.16. Bebyggelsen skal jf. Kortbilag 3 opføres i 2 etager.
7.17. Bebyggelsen disponeres som blokke i en viftestruktur, hvor de enkelte blokke har gavl mod den vest for beliggende offentlige cykel- og fodgængersti i princippet som angivet på kortbilag 3.

Delområde I

- 7.18. Inden for Delområde I, Byggefelt 1-2 (Kortbilag 3) må der maks. opføres 4.500 m² bebyggelse.

Byggefelt I1

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

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 I3

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

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

- 7.25. Inden for Delområde J, Byggefelt 1-3 (Kortbilag 3) må der maks. opføres 3.900 m² bebyggelse.

Byggefelt J1

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

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.

Generelle bestemmelser

- 7.29. Bebyggelse skal placeres inden for de angivne byggefelt, jf. Kortbilag 3.
- 7.30. Småbygninger til cykelparkering, renovation, teknik mv. og sekundære bygninger til boliger kan opføres udenfor byggefeltene. Dette dog under hensyntagen til områdets overordnede indretning. Særligt for Delområde A, B, M og L kan der opføres skure og pavilloner.
- 7.31. Uanset maks. højde kan tekniske anlæg som elevatorårne, aftræk, master og lignende gives en højde der overstiger maks. højden. Dog må bygningsdele som elevatorårne, aftræk og lignende maks. være 2 m. højere end tagryggen og master og lignende må have en maks. højde på 40. m. målt fra bearbejdet terræn, jf. terrænkoter Kortbilag 7.
- 7.32. Der kan ske nedrivning af eksisterende bebyggelse og anlæg i området, dog ikke de 2 bevaringsværdige bygninger i Delområde K, jf. bestemmelser i §6.

Småbygningsareal kan opføres ud over den angivne byggeret pr. byggefelt jf. fradrag til småbygninger i BR18

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Delområde A, B, C og D

Facader

- 8.1. Facadematerialer skal udføres i træ, enten i natur eller farvebehandlet, ophængte skærmtegl, tegl (blank mur) og træ-lameller. Farvepaletten kan variere fra gul, gulgrå, gulrød, rød, brunrød og rustfarver på både tegl og træværk. Vinduer og døre skal fremstå i farveskala, der komplimentere facadefarverne.

- 8.2. Facader i stueetagen mod Bystrøget skal fremstå med en grad af åbenhed og transparens, med henblik på at bidrage til en aktiv facade og skabe relation mellem den indvendige funktion og byrummets udvendige byliv.
- 8.3. Facader i byggefelt B2 skal fremstå med mindst 50% transparente facadepartier mod Bystrøget og pladdannelsen mod nord.

Tage

- 8.4. Tagflader skal dækkes med tagpap, sedum eller uglaserede tegl i røde, rødbrune eller rustfarvede nuancer. Mindre tagpartier kan udføres i glas. I Byggefelt C1 kan tage endvidere udføres med matte pandeplader.
- 8.5. Særligt for Byggefelt B1, B2 og C1 skal tage udformes som nyfortolkninger af de klassiske Nivå'ske viftetage.



Nivå'ske viftetage

Delområde E

Facader

- 8.6. Facadematerialer skal udføres i tegl (blank mur) eller træ, enten i natur eller farvebehandlet. Farvepaletten skal variere fra gul, gulgrå, gulrød, rød, brunrød og rustfarver på både tegl og træværk. Vinduer og døre skal fremstå i farveskala, der komplimentere facadefarverne.
- 8.7. Facaden i stueetagen mod Bystrøget skal fremstå med mindst 50% transparente facadepartier, med henblik på at bidrage til en aktiv facade og skabe relation mellem den indvendige funktion og byrummets udvendige byliv.
- 8.8. Mindst 50 % af facadelinjen mod øst skal begrønnes med klatreplanter med espalier. Der skal plantes mindst 3 planter pr. løbende meter facade og nye planter skal have en højde på min. 150 cm.

Tage

- 8.9. Tag skal udføres som fladt tag i tagpap og sedum.
- 8.10. Der kan indrettes fælles friareal for bebyggelsen på tagfladen. Tagflader indrettet til ophold skal begrønnes, f.eks. ved indpasning af grønt tag kombineret med små træer og buske i plantekasser.

Delområde F og G

Facader

- 8.11. Facader skal udføres i tegl (blank mur). Dog må op til 20 % af facaden fremstå med træbeklædning.
- 8.12. Der skal ske en variation i facaden for min. hver 30 meter. Skiftet skal ske i form af enten ændret fugefarve, forbandt, murstensnuance, skift mellem lyse og mørke tegl, ændring af reliefvirkning, mindre forskydning i facaden eller lignende.

- 8.13. Hovedindgange til bygninger skal markeres arkitektonisk ved fx ændring i forbandt, murstensnuance, ændring af reliefvirkning, mindre forskydninger i facaden eller lignende.
- 8.14. Der må opføres altaner til boligbebyggelsen. Altaner må maks. være 1,5 m dybe og maks. 4 m brede ved udvendige altaner. Altaner skal opføres i lette konstruktioner. I stueetager må der kun etableres altaner inden for facaden, eller franske altaner uden udhæng.
- 8.15. Facader (herunder vinduer) mod Nivåvej og mod Bygaden skal lydisoleres således, at det indendørs støjniveau i bygningerne ikke overskrider L_{den} 33 dB med lukkede vinduer/udluftningsventiler og L_{den} 46 dB i sove- og opholdsrum med delvis åbne vinduer (0,35 m² åbningsareal), jf. BR18 og Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'. Altaner og terrasser kan støjafskærmes med værn som indgår som integreret bygningsdel. Værnet kan opføres i højde, således opholdsarealer overholder de gældende grænseværdier.

Tage

- 8.16. Tage skal udføres som saddeltage uden udhæng med en hældning på min. 30 grader. Tagryggen kan etableres, sådan at taget får shedtags karakter.
- 8.17. Saddeltage skal opføres med tegl og må ikke være glaserede. Flade tage dog i tagpap og sedum.
- 8.18. Særligt for Byggefelt G1 gælder, at tagflader kan etableres som flade tage og indrettes som fælles friareal for bebyggelsen. Tagflader indrettet til ophold skal begrønnes, f.eks. ved indpasning af grønt tag kombineret med små træer og buske i plantekasser.



Nutidig bebyggelse med shedtags karakter

Delområde H

Facader, særligt for Byggefelt H1, H2 og H3

- 8.19. Facader skal udføres i tegl (blank mur). Dog må op til 20 % af facaden fremstå med træbeklædning.
- 8.20. Der skal ske en variation i facaden for min. hver 30 meter. Skiftet skal ske i form af enten ændret fugefarve, forbandt, murstensnuance, skift mellem lyse og mørke tegl, ændring af reliefvirkning, mindre forskydning i facaden eller lignende.
- 8.21. Hovedindgange til bygninger skal markeres arkitektonisk ved fx ændring i forbandt, murstensnuance, ændring af reliefvirkning, mindre forskydninger i facaden eller lignende.
- 8.22. Der må opføres altaner til boligbebyggelsen. Altaner må maks. være 1,5 m dybe og maks. 4 m brede. Altaner skal opføres i lette konstruktioner. I stueetager må der kun etableres altaner inden for facaden, eller franske altaner uden udhæng.

Facader, særligt for Byggefelt H4

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

Tage, særligt for Byggefelt H1, H2 og H3

- 8.24. Tagfladen skal etableres som flade tage eller saddeltage uden udhæng med en hældning på min. 30 grader. Flade tage kan indrettes som fælles friareal for bebyggelsen. Tagflader indrettet til ophold skal begrønnes, f.eks. ved indpasning af grønt tag kombineret med små træer og buske i plantekasser.
- 8.25. Saddeltage skal opføres med tegl og må ikke være glaserede. Flade tage dog i tagpap og sedum.

Tage, særligt for Byggefelt H4

- 8.26. Tage skal udføres som saddeltage uden udhæng med en hældning på min. 30 grader.
- 8.27. Saddeltage skal opføres med uglaserede tegl eller sedum.

Delområde I

Facader

- 8.28. Facader skal udføres i tegl (blank mur) eller træ.
- 8.29. Der skal ske en variation i facaden. Skiftet skal ske i form af enten ændret fugefarve, forbandt, murstensnuance, skift mellem lyse og mørke tegl, ændring af reliefvirkning, mindre forskydning i facaden eller lignende.
- 8.30. Der må opføres altaner til boligbebyggelsen. Altaner må maks. være 1,5 m dybe og maks. 4 m brede ved udvendig placering. Altaner skal opføres i lette konstruktioner. I stueetager må der kun etableres altaner inden for facaden, eller franske altaner uden udhæng.
- 8.31. Facader (herunder vinduer) mod Niverødvej skal lydisoleres således, at det indendørs støjniveau i bygningerne ikke overskrider L_{den} 33 dB med lukkede vinduer/udluftningsventiler og L_{den} 46 dB i sove- og opholdsrum med delvis åbne vinduer (0,35 m² åbningsareal), jf. BR18 og Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Tage

- 8.32. Tage skal udføres som saddeltage uden udhæng med en hældning på min. 30 grader.
- 8.33. Saddeltage skal opføres med tegl og må ikke være glaserede.

Delområde J

Facader

- 8.34. Facader skal udføres i tegl (blank mur). Dog må op til 20 % af facaden fremstå med træbeklædning.
- 8.35. Der skal ske en variation i facaden for min. hver 30 meter. Skiftet skal ske i form af enten ændret fugefarve, forbandt,

murstensnuance, skift mellem lyse og mørke tegl, ændring af reliefvirkning, mindre forskydning i facaden eller lignende.

- 8.36. Hovedindgange til byggeri skal markeres arkitektonisk ved fx ændring i forbandt, murstensnuance, ændring af reliefvirkning, mindre forskydninger i facaden eller lignende.
- 8.37. Der må opføres altaner til boligbebyggelsen. Altaner må maks. være 1,5 m dybe og maks. 4 m brede ved udvendig placering. Altaner skal opføres i lette konstruktioner. I stueetager må der kun etableres altaner inden for facaden, eller franske altaner uden udhæng.
- 8.38. Facader (herunder vinduer) mod Niverødvej skal lydisoleres således, at det indendørs støjniveau i bygningerne ikke overskrider L_{den} 33 dB med lukkede vinduer/udluftningsventiler og L_{den} 46 dB i sove- og opholdsrum med delvis åbne vinduer (0,35 m² åbningsareal), jf. BR18 og Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Tage

- 8.39. Tage skal udføres som saddeltage uden udhæng med en hældning på min. 30 grader.
- 8.40. Saddeltage skal opføres med tegl og må ikke være glaserede.

Delområde K

Facader

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

Tage

- 8.42. Bebyggelse skal opføres med saddeltag med min. 30 graders hældning og taget skal udføres i uglaserede tegl, skifer, eller sedum. 30% af tagfladen må etableres som fladt tag i tagpap og sedum.

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. Mulbedene skal have en minimumsbredde på 100 cm målt mellem facaden og det åbne mulbeds afslutning. Ved nyplantning af klatreplanter skal planterne have en højde på minimum 150 cm.
- 8.44. For boligbebyggelse over 2 etager gælder, at elevatorårne og trappehuse til boliger skal fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur og holde sig inden for bygningens facade samt indpasses i materialer og farveholdning.

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.
- 8.46. Tagmaterialer og tagrender må ikke indeholde kobber eller zink.

Småbygninger

- 8.47. Småbygninger skal opføres med facader i træbeklædning, der harmonerer med bebyggelsens udtryk og farveholdning. Indenfor de enkelte delområde skal sekundære bygninger udtryk være ensartet i forhold til arkitektur, materiale og farvevalg. Derudover kan der etableres drivhuse i glas eller plexiglas.
- 8.48. Affaldsbeholdere på terræn skal afskærmes, således at de synes mindst muligt og fremtræder tilpasset og underordnet områdets karakter. Afskærmning skal sammentænkes med de sekundære bygningers udtryk i det specifikke delområde.
- 8.49. Tage på småbygninger skal etableres i uglaserede tegl, tagpap eller sedum. Der må opsættes solceller og solfangere på tage på sekundære bygninger.

Tekniske anlæg

- 8.50. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen, fx i kældere, på hævede terrasser, under trapper, kanter og/eller inden for tagprofil.
- 8.51. Tekniske anlæg placeret oven på tag skal afskærmes ved opsætning af lameller, profilplader og lignende lette materialer. Farvevalg skal afstemmes med bygningens arkitektur og farvevalg.

Belysning

- 8.52. Armaturer skal være afskærmede og nedadrettede samt udført med plant, klart glas. Opale skærme må kun bruges til indirekte belysning. Armaturer der belyser indgangspartier, skal placeres, så de belyser selve indgangen samt de tætteste omgivelser.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Friarealer

- 9.1. Inden for lokalplanområdet fastsættes følgende norm for friareal:

Anvendelse/ bebyggelsesprocent	Bymidter & Stationsnære områder
Bolig	25 % af etagearealet
Erhverv, kontor, service, kultur mm.	5 % af etagearealet
Grundskole	40 % af etagearealet

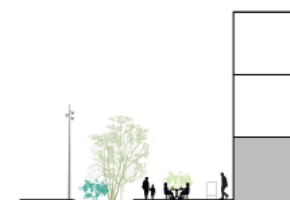
Friarealkrav skal overholdes for det enkelte delområde. For Delområde A (Skole) og B (Bibliotek, kulturhus og SFO) gælder dog, at areal i Sprotskile, Bynaturkile og Bystrøget som indrettes til undervisningsrelaterede formål, leg/bevægelse kan medregnes som friareal.

Kantzoner

- 9.2. Inden for lokalplanområdet skal der etableres kantzoner som vist på Kortbilag 5. Krav til kantzoner afhænger af, hvad bebyggelsens facade henvender sig mod.

Kantzone mod Bystrøget

- 9.3. Kantzoner mod Bystrøget ud for Byggefelt B2 og E1 skal etableres som en fleksibel zone, der giver plads til udeservering, udvalgsvarer, udstilling eller offentlige aktiviteter som knytter sig til stueetagens funktioner. Kantzonen skal etableres uden for byggefeltet og fremstå som en integreret del af Bystrøget.



Kantzone mod bystrøg

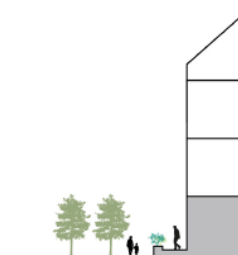
- 9.4. *Kantzone mod Bygaden*

Kantzoner mod Bygaden (markeret på kortbilag 6) skal etableres med en dybde på min. 0,75 og maks. 3 m. Kantzonen skal afgrænses mod det offentlige rum ved en hævet terrasse med en maks. højde på 1 m eller skal markeres med fx plantekasser. Kantzonen skal etableres inden for delområdet.



Kantzone mod bygaden

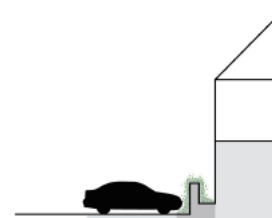
- 9.5. *Kantzone langs den sydlige grænse af Byggefelt G1*
Kantzone skal etableres med en dybde på min. 0,75 og maks. 3 m. Kantzonen skal afgrænses mod det offentlige rum ved en hævet terrasse med en maks. højde på 1 m eller skal markeres med fx plantekasser. Kantzonen skal etableres inden for byggefeltet.



Kantzone mod byggefelt G1

Kantzone mod parkeringspladser

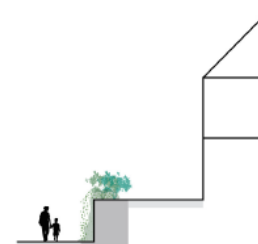
- 9.6. I Kantzoner mod parkeringspladser ud for Delområde I og J skal der etableres en begrønnet mur i skel med en højde på mellem 1,2 og 1,5 m. Muren skal være i enten beton eller tegl (blank mur). Muren skal begrønnes med selvhæftende klatreplanter. Der skal plantes mindst 3 planter pr. løbende meter facade i åbne muldbede. Muldbedene skal etableres langs boligfacaderne og skal have en minimumsbredde på 100 cm målt mellem mur og det åbne muldbeds afslutning.



Kantzone mod parkeringspladser

Kantzone mod den vestlige stiftforbindelse

- 9.7. I kantzonen langs den vestlige stiftforbindelse ud for Byggefelt F2 og F3 kan der etableres en støttemur. Ved etablering af støttemur skal der etableres en trappe, som sikre adgang mellem den vestlige stiftforbindelse og Delområde F. Støtte muren skal begrønnes med selvhæftende klatreplanter. Der skal plantes mindst 3 planter pr. løbende meter facade i åbne muldbede. Mulbedene skal have en minimumsbredde på 100 cm målt mellem støttemur og det åbne muldbeds afslutning.



Kantzone mod vestlig stiftforbindelse

Hegn og beplantning

Hegn

- 9.8. På ubebyggede arealer, der ikke er omfattet af § 9.9, 9.10 og 9.11, må der ikke etableres nogen form for hegn.
- 9.9. For byggefelt H1, H2, H3 og H4 gælder, at private terrasser/haver som vender mod sportskilen må være afgrænset af et beplantet hegn (levende hegn eller begrønnet træhegn). Levende hegn skal etableres inden for byggefeltet.
- 9.10. For Delområde F gælder, at der ovenfor støttemuren langs den vestlige stiforbindelse må etableres et værn i form af beplantet hegn (levende hegn eller begrønnet træhegn).
- 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.

Beplantningszoner mod grønne kiler

- 9.12. Mod Bynatur- og Sportskile ud for Delområde D, E, H, I og J skal etableres beplantningszoner (Kortbilag 8) i opløste overgange i de grønne kilers beplantningsudtryk (specificeret i Nivå Bymidte Kvalitetsprogram). Beplantning må ikke have karakter af et sammenhængende beplantet hegn. Beplantningszonen skal etableres inden for delområdet.

Terræn

- 9.13. Terræn skal ved anlæg af bebyggelse, veje- og parkeringsanlæg, stier, byrum og grønne kiler reguleres, så det følger terrænkoter angivet på kortbilag 7 med +/- 0,5 m. Der kan derudover reguleres i nødvendigt omfang for at kunne indpasse særlige byrumselementer, idræts- og fritidsfaciliteter (boldbane, multibaner, skatebane etc.) legebakker eller rekreative landskabselementer mv. hensigtsmæssigt. Endvidere kan der terrænreguleres i nødvendigt omfang til indpasning af anlæg til regnvandshåndtering og regnvandsbassiner.
- 9.14. Jord fra lokalplanområdet kan flyttes mellem matrikler med henblik på at regulere terrænet, så det følger angivne terrænkoter på Kortbilag 7 med +/- 0,5 m. Det er en forudsætning, at jord der flyttes ikke er forurenset. Større mængder jord kan midlertidigt placeres inden for lokalplanområdet i forbindelse med anlægsfasen.

Regnvandshåndtering

- 9.15. Parkeringsareal i Delområde A, C og D markeret på Kortbilag 6 og 8 kan anvendes til forsinkelse af regnvand i tilfælde af skybrud. Det betyder, at der kan etableres et niveauspring på 15 cm. omkring parkeringsarealet, sådan at det får bassinkarakter.

9.16. Inden for lokalplanområdet fastsættes følgende befæstelsesgrader:

- 0,8 for Delområde A, B, C, D og F
- 0,5 (etage) 0,3 (tæt-lav) for Delområde E, G, H, I, J
- 0,3 for Delområde K
- 0,1 for Delområde L og M

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.

Støj fra veje

9.18. For Delområde F og G gælder, at boligbebyggelsernes primære udendørs opholdsarealer skal placeres, så de er afskærmet for støj fra henholdsvis Nivåvej og Bygaden, således at støjniveauet ikke overstiger L_{den} 58 dB, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

9.19. Inden for Delområde F, må der langs skel mod Nivåvej opsættes et hegn som støjværn. Hegnet må maks. være 2 m. højt, og det skal fremstå med sort bræddebeklædning og skal begrønnes på begge sider. Støjværnet skal begrønnes med selvhæftende klatreplanter. Der skal plantes mindst 3 planter pr. løbende meter facade i åbne muldbede. Mulbedene skal have en minimumsbredde på 100 cm målt mellem støjværnet og det åbne muldbeds afslutning. Ved nyplantning skal klatreplanterne have en højde på minimum 150 cm. Placering af støjværnet fremgår af kortbilag 8.

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 L_{den} 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.

§ 10 GRUNDEJERFORENINGER

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

10.2. Det er tilladt at oprette grundejerforeninger med flere delområder som medlem.

10.3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, veje, stier, ledninger og fællesanlæg.

- 10.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Fredensborg Kommune.

§ 11 BETINGELSER FOR AT TAGE NY BEBYGGELSE I BRUG

- 11.1. Det er en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse at parkeringsarealer, færdselsarealer og friarealer er etableret.
- 11.2. For Delområde I og J gælder ligeledes, at begrønnet mur i skel mod parkeringspladser er etableret.
- 11.3. Det er en forudsætning for ibrugtagning af boligbebyggelse inden for Delområde F, G, I og J, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj er overholdt for de enkelte boliger og på de primære udendørs opholdsarealer. Der henvises til Miljøstyrelsens gældende vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.
- 11.4. Det er en forudsætning for ibrugtagning af boligbebyggelse inden for lokalplanområdet, at der skal være indgået driftsaftaler og etableret regnvandslav til vedligehold af fællesprivate regnvandsanlæg.
- 11.5. Det skal i forbindelse med en kommende udledningstilladelse til Øresund og evt. tilslutningstilladelse for bassiner i planområdet sikres, at overfladevandet fra etape 2 Nivå Bymidte ikke forringer hverken den økologiske eller kemiske tilstand i Øresund (eller grundvandsforekomster), og derved ikke vil være i strid med indsatsbekendtgørelsens § 8.

§ 12 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

- 12.1. Lokalplan nr. 01, 1. etape for arealer ved Nivå Center, vedtaget af Karlebo Byråd, den 16.03.1977 ophæves for så vidt angår lokalplanområdet, i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende Lokalplan N110.
- 12.2. Lokalplan nr. 04, 2. etape, Nivå Stationscenter for arealer ved Nivå Centret, vedtaget af Karlebo Byråd, den 21.02.1979 ophæves for så vidt angår lokalplanområdet, i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende Lokalplan N110.
- 12.3. Der oprettes deklaration, som sikre boligbebyggelsen i Delområde E ret til 15 parkeringspladser placeret i Delområde D, tættest på Bynaturkilen. Ligeledes skal der sikres ret til etablering af affaldsløsning i Delområde D til brug for boligbebyggelsen i Delområde E.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 13.1. Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2. De eksisterende lovlige forhold på en ejendom, samt den lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører i sig selv ikke krav om etablering af anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 13.3. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i denne lokalplan kan indrømmes af byrådet, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 13.4. Ændringer i lokalplanen kan ske efter Byrådets vedtagelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye lokalplaner.
- 13.5. Når en lokalplan har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående Lokalplan N110 til offentlig fremlæggelse.

Fredensborg Byråd, den XX 2022

Thomas Lykke Pedersen
Borgmester

/

Mads Toftegaard
Kommunaldirektør

REDEGØRELSE – ANDEN LOVGIVNING

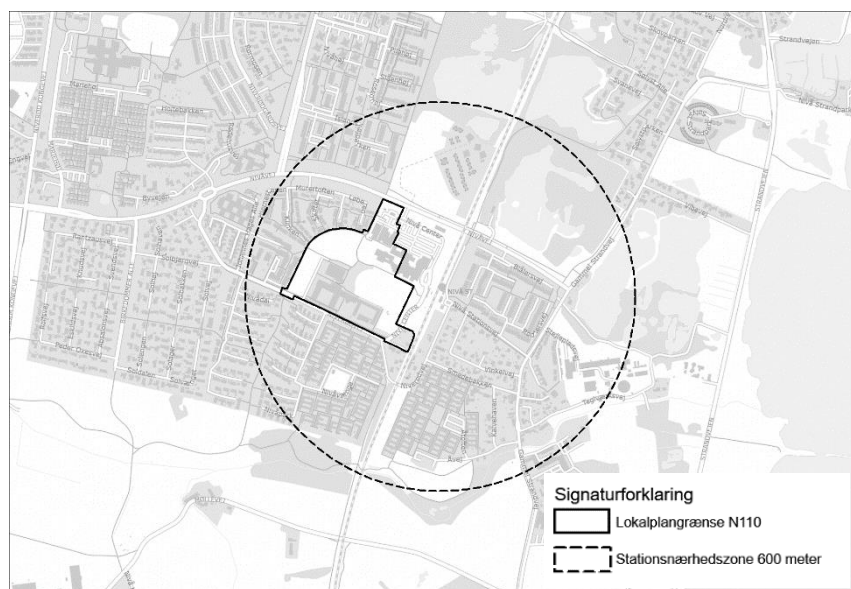
STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING

Fingerplanen 2019

Lokalplanområdet er omfattet af Fingerplanen 2019, og er beliggende i det ydre storbyområde i byfingeren ved Kystbanen, inden for det stationsnære kerneområde.

Fingerplanen har overordnet set til formål at sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur. Samtidig skal det med planlægning i byfingerne sikres, at byfunktioner som pga. arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, fortrinsvis placeres inden for de stationsnære områder.

Lokalplanområdet er beliggende inden for det stationsnære kerneområde (600m) fra Nivå Station.



Dette giver mulighed for at planlægge for fortætning af det eksisterende byområde. I et helhedsperspektiv mindsker fortætning af bymidten behovet for inddragelse af nye landområder til byformål, hvilket kan give en spredt byudvikling, som er u hensigtsmæssig i forhold til trafikbetjening, serviceforsyning og bevaring af landskabelige værdier.

Ifølge Fredensborg Kommuneplan 2021 (Stationsnærhed – Kystbanen, retningslinje 4) skal stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Det er med udgangspunkt heri samt kommuneplan ramme NC01, NB23, NB24 og NO07 at bebyggelsesprocenten for lokalplanen fastlægges til 45% for området under et.

Lokalplanen udlægger arealer til bl.a. ny skole, bibliotek, sportshal, svømmehal samtidig med, at der fortættes med boliger. Derudover

udlægges areal til ny infrastruktur, grønne kiler og byrum. Sammen med udlæg og anvendelsesmuligheder til bl.a. detailhandel fastlagt i Lokalplan N107 for etape 1, Nivå Bymidte danner lokalplanen rammer for byfunktioner, der i størrelse og besøgs mønstre har en intensiv karakter, hvilket svare overens med fingerplanens formål om at lokalisere sådanne funktioner i det stationsnære kerneområde.

RÆKKEFØLGEPLANLÆGNING

Udviklingen af Nivå centerområde indgår i rækkefølgebestemmelserne for Kommuneplan 2021, som første prioritet.

PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Byggeloven/BR18

Lokalplanen er udarbejdet i 2022, hvor BR18 er det gældende bygningsreglement. BR18 har lov hjemmel i Byggeloven. Byggeloven/BR18 fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser, som gælder, hvis forholdet ikke reguleres af lokalplanen.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttelse af flagermus og træer

Alle danske arter af flagermus er omfattet af habitatdirektivets bilag IV og beskyttelsen af flagermus. Ved fældning af træer skal det forinden undersøges, om træerne fungerer som ynglested eller ledelinje for flagermus. Undersøgelsen skal udføres i perioden fra 1. juni til 1. august, og skal godkendes af Fredensborg Kommune. Hvis træerne kan fældes skal det ske i perioden 1. september til 31. oktober. Der kan stilles krav om kompenserende foranstaltninger.

Museumsloven

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder inden for lokalplanområdet. Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes jordfaste fortidsminder, er disse omfattet af Museumsloven, og arbejdet skal stoppes og Museum Nordsjælland – Hørsholm skal tilkaldes.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i området med særlig drikkevandsinteresser (OSD).

Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD, IOL, BNBO)

Ændret arealanvendelse i OSD, IOL, BNBO kan afføde et krav om kortlægning og redegørelse for hensynet til grundvandsbeskyttelsen.

Arealanvendelsen i dag er centerformål, offentlige formål og grønt område. Lokalplanen muliggør samme arealanvendelse med tilføjelse af boligformål. Denne ændring i arealanvendelsen vurderes til ikke at være grundvandstruende.

Med henblik på at beskytte grundvandet henstiller Fredensborg Kommune til, at der ikke anvendes kemiske ukrudtsmidler og lignende til vedligeholdelsen af de ubebyggede arealer samt, at anvendelse af tømidler og vejsalt til vintervedligeholdelse begrænses mest muligt.

Vandforsyning

Området er omfattet af Fredensborg Kommunes vandforsyningsplan og forsynes fra Sjælsø Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er separatkloakeret. I separatkloakerede områder føres spildevand og regnvand til Fredensborg Forsynings anlæg.

For at reducere antallet og omfanget af oversvømmelser i Fredensborg Kommune, må der ikke ledes mere regnvand til kloaksystemet, end det er dimensioneret til. Rent praktisk fastsættes der en maksimal befæstelsesgrad for området. Den maksimale befæstelsesgrad er et udtryk for, hvor stor en andel af et areal, der har tætte overflader, og som må afledes til kloak. Eksempel på beregning af befæstelsesgraden findes i Fredensborg Kommunes gældende spildevandsplan.

Lokalplanens Delområder har følgende anvendelser:

- Delområde A, C og D (Skole, idrætshal og svømmehal)
- Delområde B (Bibliotek, kulturhus, SFO, service erhverv/café og udvalgswarebutik)
- Delområde E, (Boliger – etage og service erhverv/café samt liberalt erhverv)
- Delområde F (Boliger – etage/tæt-lav og sundhedshus/liberalt erhverv)
- Delområde G, H, I og J (Boliger – etage/tæt-lav)
- Delområde K (Boliger – tæt-lav/åben-lav)
- Delområde L og M (Grønt område/grønne kiler)

Bymidteformål

Delområde B, F og G er udlagt til bymidteformål, og den maksimale befæstelsesgrad for ejendommene i området er 0,8. Det betyder, at 80 % af det regnvand, som falder på ejendommen må ledes direkte til kloak. Såfremt befæstelsesgraden overskrides, skal regnvand fra overskydende arealer nedsives eller forsinkes før tilslutning til Fredensborg Forsynings regnvandskloak. Dette kan ske for hver grund eller i fællesprivate regnvandsanlæg.

Offentlige formål

Delområde A, C og D er udlagt til offentlige formål (skole, sportshal svømmehal), og den maksimale befæstelsesgrad for ejendommene i området er 0,8. Det betyder, at 80 % af det regnvand, som falder på ejendommen må ledes direkte til kloak. Såfremt befæstelsesgraden overskrides, skal regnvand fra overskydende arealer nedsives eller forsinkes før tilslutning til Fredensborg Forsynings regnvandskloak. Dette kan ske for hver grund eller i fællesprivate regnvandsanlæg.

Boliger, etageboliger og tæt-lav

Delområde E, H, I og J er udlagt til etageboliger og tæt-lav boliger, og den maksimale befæstelsesgrad for ejendommene i området er 0,5 for etageboliger og 0,3 for tæt-lav boliger. Det betyder, at 30 % af det regnvand, som falder på ejendommen ved tæt-lav boliger og 50 % ved etageboliger må ledes direkte til kloak. Såfremt befæstelsesgraden overskrides, skal regnvand fra overskydende arealer nedsives eller forsinkes før tilslutning til Fredensborg Forsynings regn-

vandskloak. Dette kan ske for hver grund eller i fællesprivate regnvandsanlæg. Ved blanding af etageboliger og tæt-lav boliger beregnes befæstelsesgraden på baggrund af en vægtning af, hvor meget der opføres som henholdsvis etageboliger og tæt-lav boliger.

Boliger, tæt-lav og åben-lav

Delområde K er udlagt til tæt-lav og åben-lav boliger, og den maksimale befæstelsesgrad for ejendommene i området er 0,3. Det betyder, at 30 % af det regnvand, som falder på ejendommen må ledes direkte til kloak. Såfremt befæstelsesgraden overskrides, skal regnvand fra overskydende arealer nedsives eller forsinkes før tilslutning til Fredensborg Forsynings regnvandskloak. Dette kan ske for hver grund eller i fællesprivate regnvandsanlæg.

Parker og grønne områder

Delområde L og M er udlagt til parker og grønne områder, og den maksimale befæstelsesgrad for ejendommene i området er 0,1. Det betyder, at 10 % af det regnvand, som falder på ejendommen må ledes direkte til kloak. Såfremt befæstelsesgraden overskrides, skal regnvand fra overskydende arealer nedsives eller forsinkes før tilslutning til Fredensborg Forsynings regnvandskloak. Dette kan ske for hver grund eller i fællesprivate regnvandsanlæg.

Ved etablering af fællesprivate anlæg skal oprettes spildevandslav.

Ved meddelelse af de nødvendige spildevandstilladelser fastsættes krav til rensning i henhold til BAT (Best Available Technology). En nærmere redegørelse for de konkrete løsninger for håndtering og forsinkelse af regnvand henvises til redegørelsens afsnit om "Klimatilpasning" samt "Oversvømmelse og Erosion".

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for et område med fjernvarme i kommunens varmforsyningsplan. Lokalplanområdet er derfor udlagt til kollektiv varmforsyning med fjernvarme.

Affald

Området er omfattet af Fredensborg Kommunes affaldsplan samt regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald, som kan tilgås via følgende links: [affaldsplan](#) og [regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald](#)

Regulativet indeholder en række krav til bl.a. placering af affaldsbeholdere samt krav til adgangsveje og standpladser. Ved projektering skal der afsættes de nødvendige arealer til affaldshåndtering fra husholdninger og erhverv.

Vejlovgivning

Omlægning af eksisterende og anlæg af nye veje, parkeringspladser og overkørsler er reguleret af vejlovene og skal godkendes af Fredensborg Kommune.

Ladestanderbekendtgørelsen

Anlæg af p-pladser skal ske iht. Ladestanderbekendtgørelsen. Jf. § 5 stk. 1 i bekendtgørelse om forberedelse til og etablering af ladestander i forbindelse med bygninger gælder, at alle nye beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser skal forberede alle parkeringspladser til ladestander. Jf. § 5 stk. 2 gælder, at alle nye bygninger med mere end 10 parkeringspladser, der ikke er beboelsesbygninger, skal etablere mindst 1 ladestander i tilknytning til parkeringspladsanlægget og forberede mindst hver femte parkeringsplads til ladestander.

Jordforurening

Lokalplanområdet ligger i områdeklassificeret areal. Der er hverken registreret V1 eller V2 kortlagt forurening i området.

Lokalplanen muliggør, at der kan terrænreguleres i det omfang, som er nødvendigt for at kunne etablere bebyggelse, veje- og parkeringsanlæg, stier, byrum, regnvandshåndtering og regnvandsbassiner hensigtsmæssigt. Der kan endvidere terrænreguleres ved anlæggelse af den nord-sydgående Bynaturkile og Sportskile i det omfang, som er nødvendig for den landskabelige bearbejdning og indpasning af boldbane, multibaner, skatebane, legebakker regnvandsbassiner mv.

Jordflytning er omfattet af Jordflytningsbekendtgørelsen og reglerne i kommunens jordregulativ. Forud for bygge- og anlægsarbejder, hvor jord skal flyttes inden for lokalplanområdet eller evt. bortskaffes, skal jorden derfor analyseres/forklassificeres. Hvis jorden fra lokalplanområdet kan betragtes som ren - og såfremt kommunen vurderer, at (gen)anvendelsen af jorden ikke kræver en miljøgodkendelse, jf. § 33 i Miljøbeskyttelsesloven - kan den som udgangspunkt anvendes uden særskilt tilladelse. Hvis jorden er lettere forurenet kræver genanvendelsen en § 19-tilladelse (iflg. Miljøbeskyttelsesloven). En § 19-tilladelse kan kun meddeles, hvis genanvendelsen ikke medfører en risiko for jord, undergrund og grundvand. Hvis noget af jorden mod forventning skulle vise sig at være kraftigt forurenet, skal det bortskaffes.

For at tilgodese, at jord fra lokalplanområdet så vidt muligt (gen)anvendes inden for området, kan større mængder jord fra lokalplanområdet midlertidigt placeres indenfor området. Den midlertidige placering af jord kan efter behov flyttes til forskellige steder inden for lokalplanområdet afhængigt af, hvor der er plads i de forskellige faser i udviklingen af Nivå Bymidte.

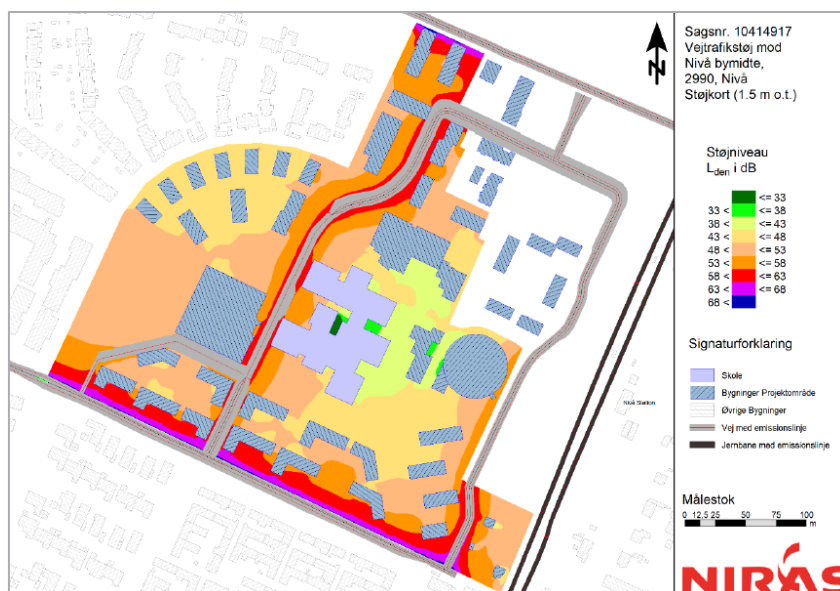
Da en del af lokalplanområdets areal ændrer anvendelse til boligformål og offentlige legepladser/-arealer, skal ejer eller bruger i henhold til jordforureningslovens § 72b sikre, at enten de øverste 50 cm jord på de pågældende ubebyggede arealer ikke er forurenet eller, at der er etableret varig fast belægning.

Støj

Trafikstøj

I henhold til planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbela-
stede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmel-
ser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. kan
sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan over-
holdes. Dette gælder for områder for blandede byfunktioner i by-
mæssig bebyggelse.

Nivå bymidte er afgrænset af Nivåvej mod nord og Niverødvej mod
syd. Der er foretaget vejstøjsberegninger som viser, at Miljøstyrel-
sens grænseværdi for trafikstøj L_{den} 58 dB vil være overholdt ved ho-
vedparten af boligerne i lokalplanområdet. Dog vil grænseværdien
overskrides ved de boliger, som ligger tættest på Nivåvej og Niverød-
vej samt enkelte boliger langs bygaden. Støjpåvirkningen vil være
mindre til moderat og afhænge af boligernes endelige udformning og
mulighed for tilgang til støjfrie områder på fx bagsiden af bygnin-
gerne. For de boliger hvor grænseværdien er overskredet, skal der
foretages støjdæpende foranstaltninger.

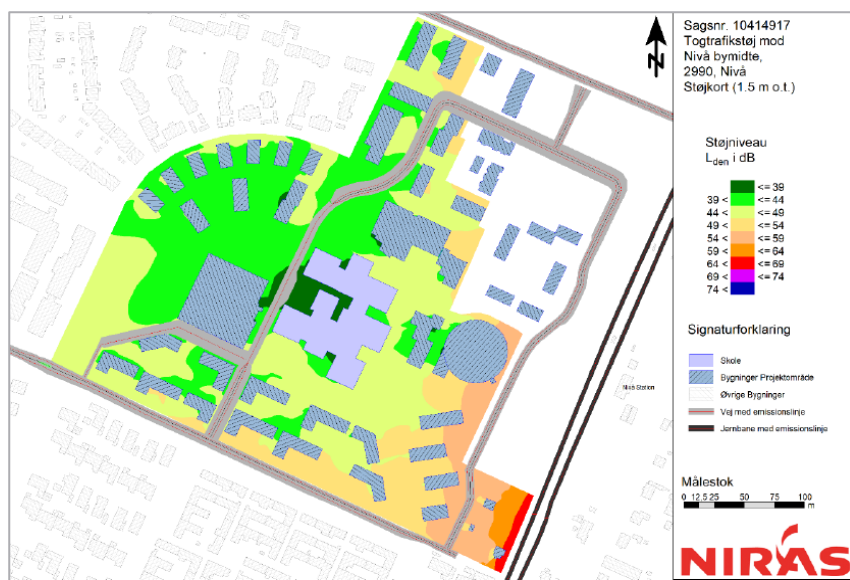


Kort over trafikstøjudbredelsen i planområdet uden indpasning af støjskærme

Lokalplanen fastsætter derfor krav om, at der udarbejdes støjbereg-
ninger, før ny bebyggelse tages i brug, der godtgør, at Miljøstyrel-
sens vejledende grænseværdier for vejstøj er overholdt for de en-
kelte boliger og på de primære udendørs opholdsarealer. Det vil sige,
at det indendørs støjniveau i bygningerne ikke overskrider L_{den} 33 dB
med lukkede vinduer/udluftningsventiler og L_{den} 46 dB i sove- og op-
holdsrum med delvis åbne vinduer (0,35 m² åbningsareal) og for pri-
mære udendørs opholdsarealer ikke overskrider L_{den} 58 dB. Endvi-
dere muliggør lokalplanen afværgeforanstaltninger i form af placering
af støjskærme mod Nivåvej og Niverødvej.

Jernbanestøj

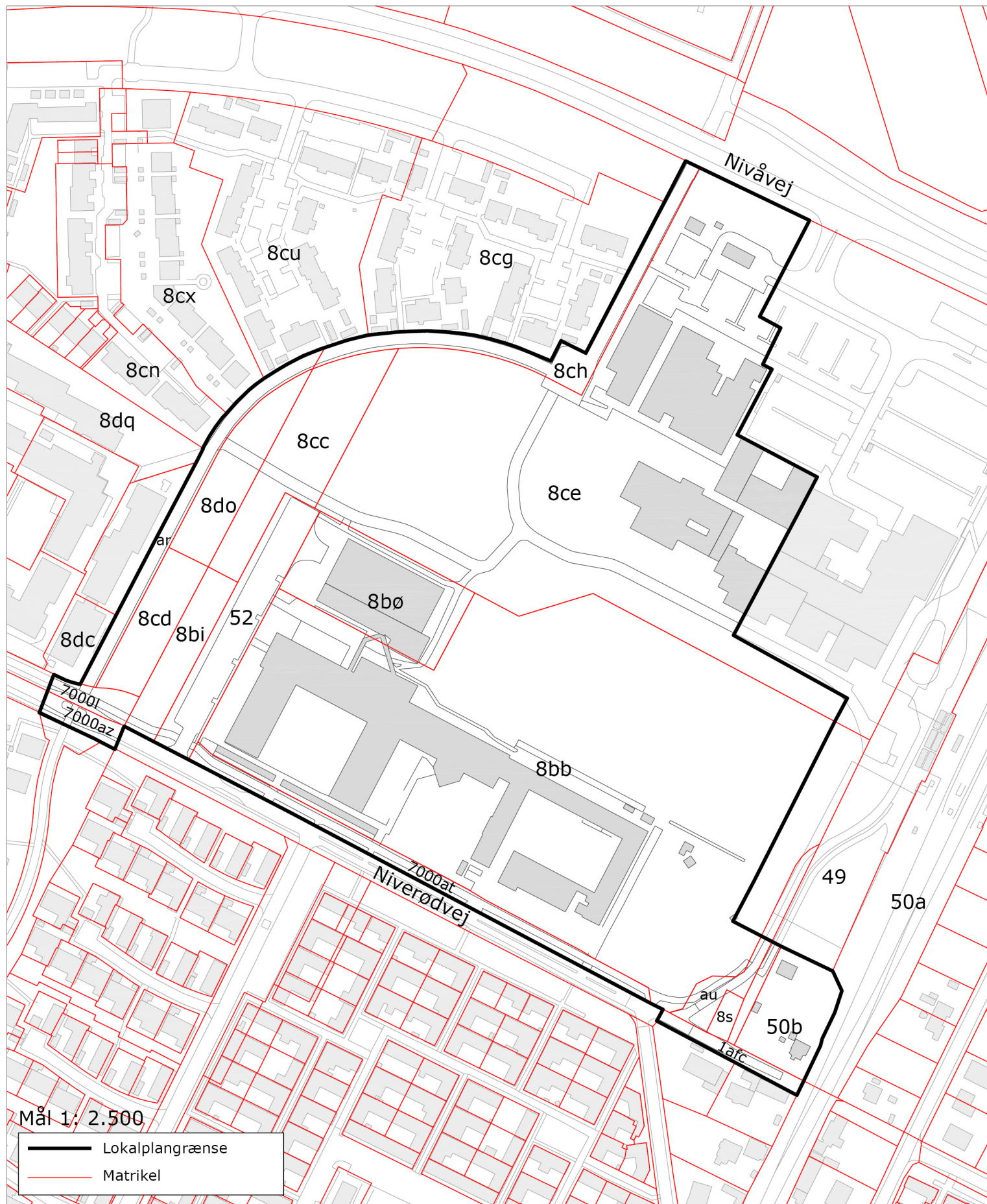
Lokalplanområdet grænser i det sydøstlige hjørne op til Kystbanen. Støj fra Kystbanen er beregnet og Miljøstyrelsens vejledende grænseværdien på 64 dB er overholdt ved de skitserede boliger i planområdet. Det vurderes derfor, at støj fra jernbanen er ubetydelig.



Kort over jernbanestøjudbredelsen i planområdet

KORT

Kort 1	Matrikelkort (lokalplanområde)
Kort 2	Delområder
Kort 3	Byggefelter
Kort 4	Udstykningsplan
Kort 5	Facader og Kantzoner
Kort 6	Veje, Stier og Parkering
Kort 7	Terræn
Kort 8	Ubebyggede arealer og regnvandshåndtering
Kort 9	Illustrationsplan



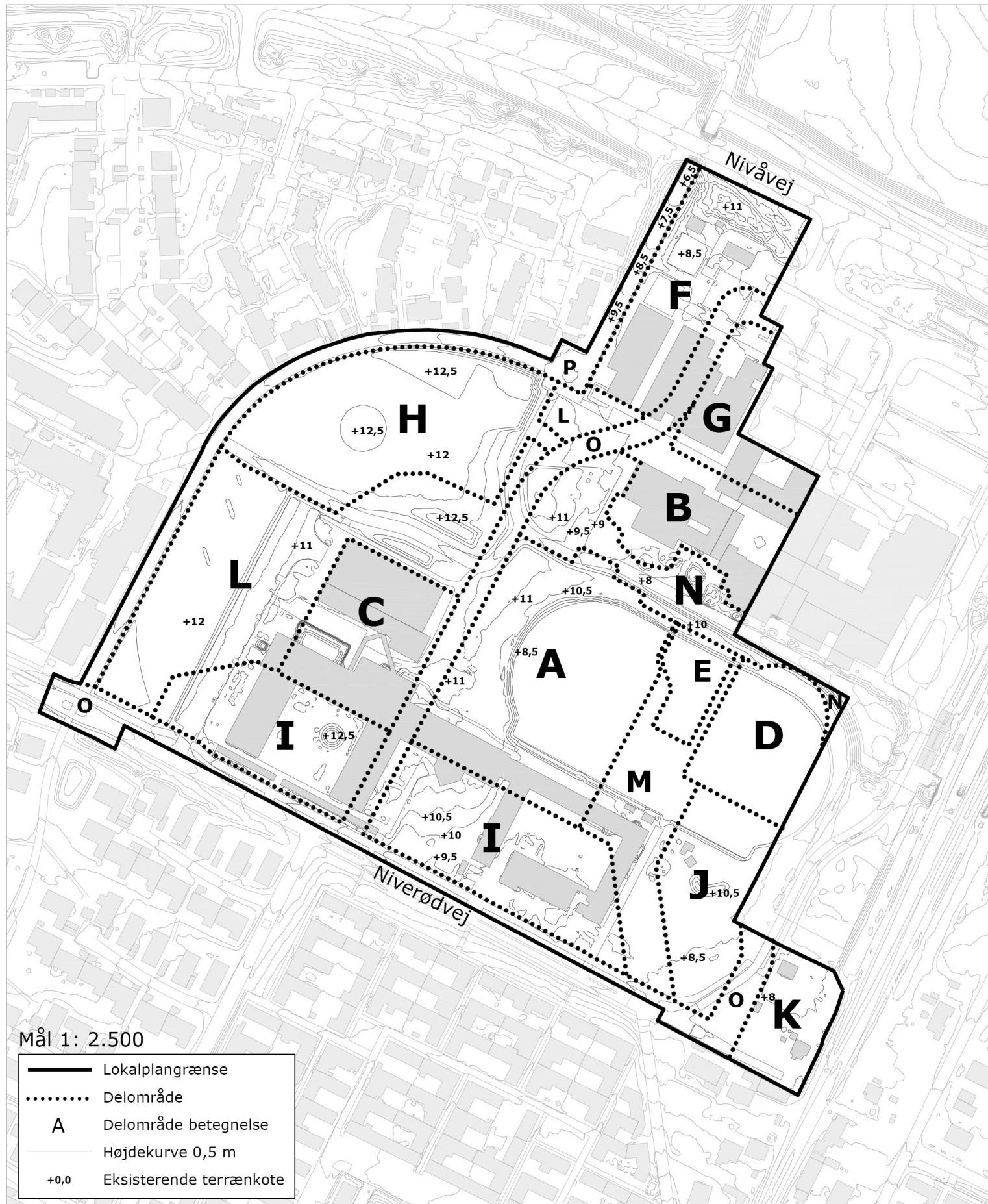
Forslag til lokalplan N110

Nivå Bymidte

Kortbilag 1

Mål: 1:2500

Matrikelkort



0 2500 5000 Centimeter
Mål: 1:2500



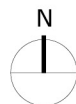
Forslag til lokalplan N110

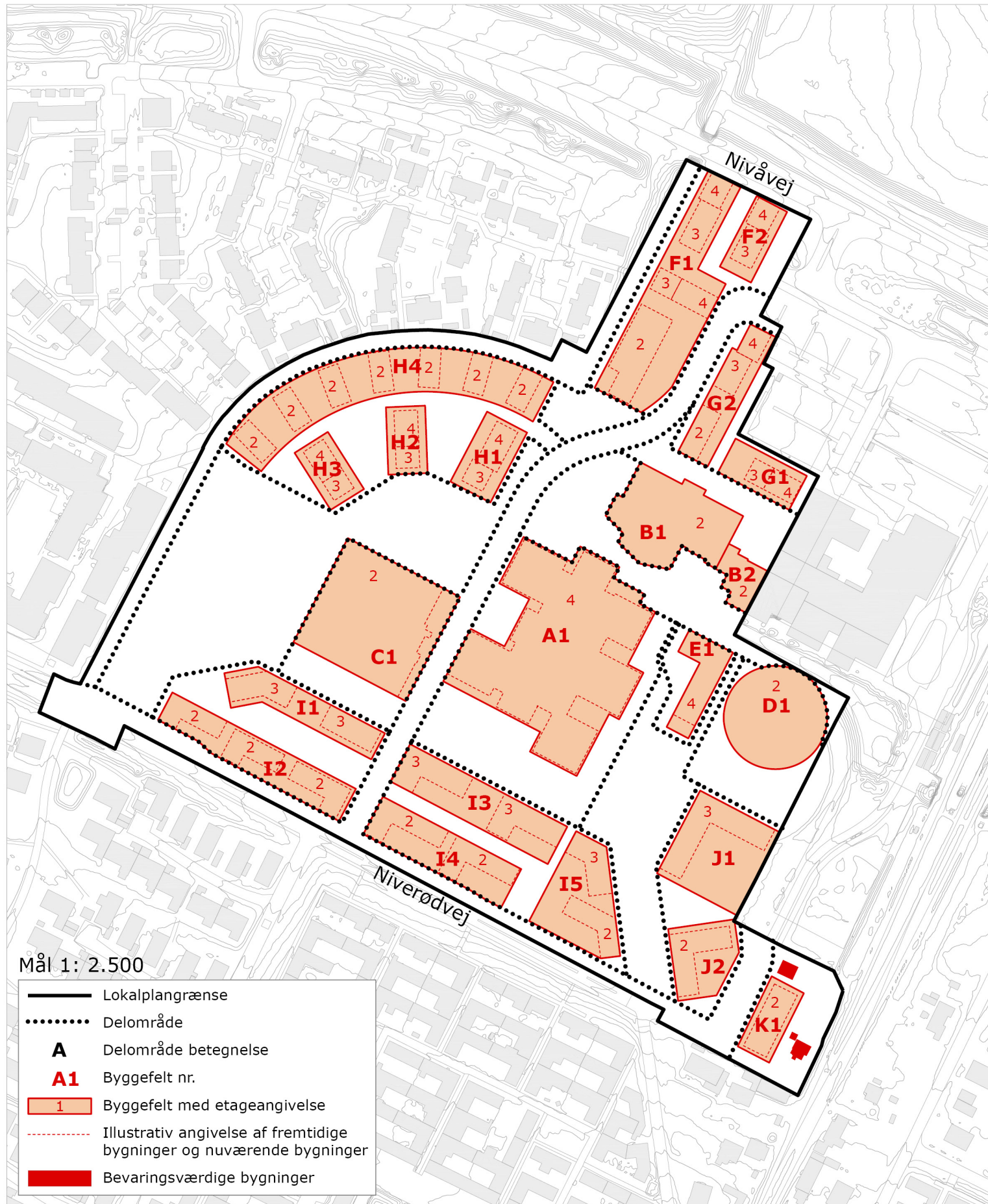
Nivå Bymidte

Kortbilag 2

Mål: 1:2500

Delområder





0 2500 5000 Centimeter
Mål: 1:2500



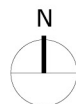
Forslag til lokalplan N110

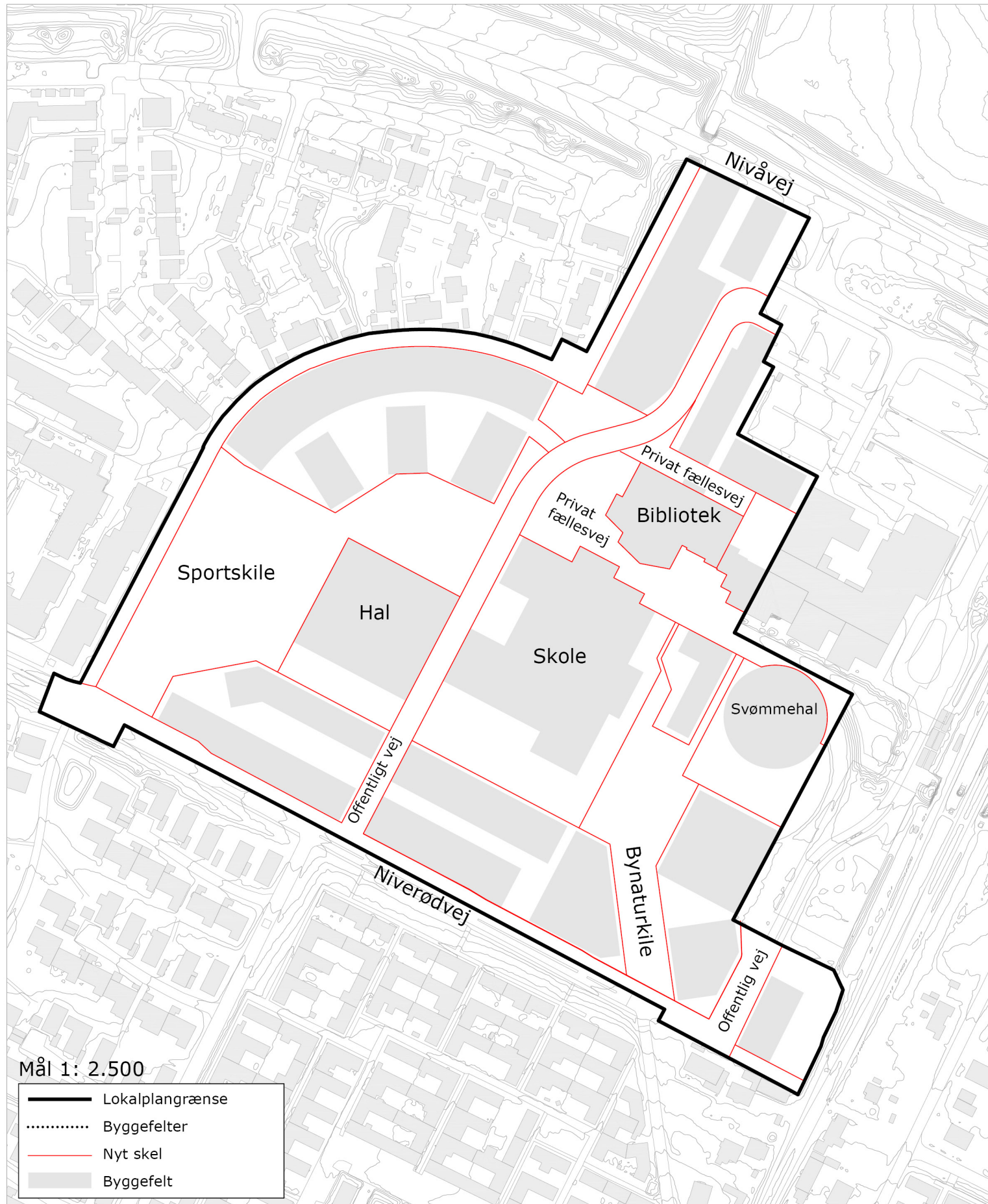
Nivå Bymidte

Kortbilag 3

Mål: 1:2500

Byggefelter





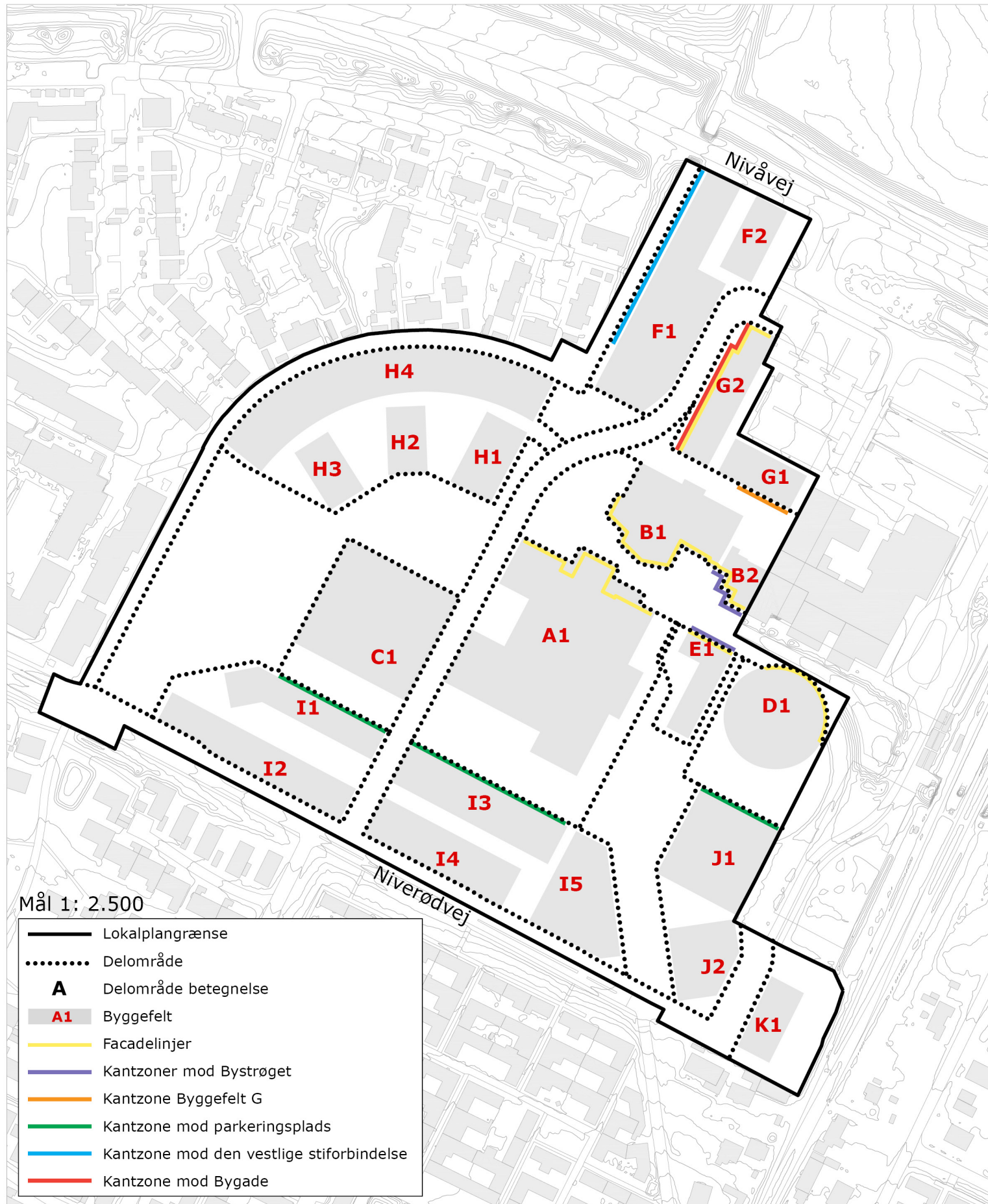
Forslag til lokalplan N110

Nivå Bymidte

Kortbilag 4

Mål: 1:2500

**Principiel
udstykningsplan**



0 2500 5000
Centimeter
Mål: 1:2500



Forslag til lokalplan N110

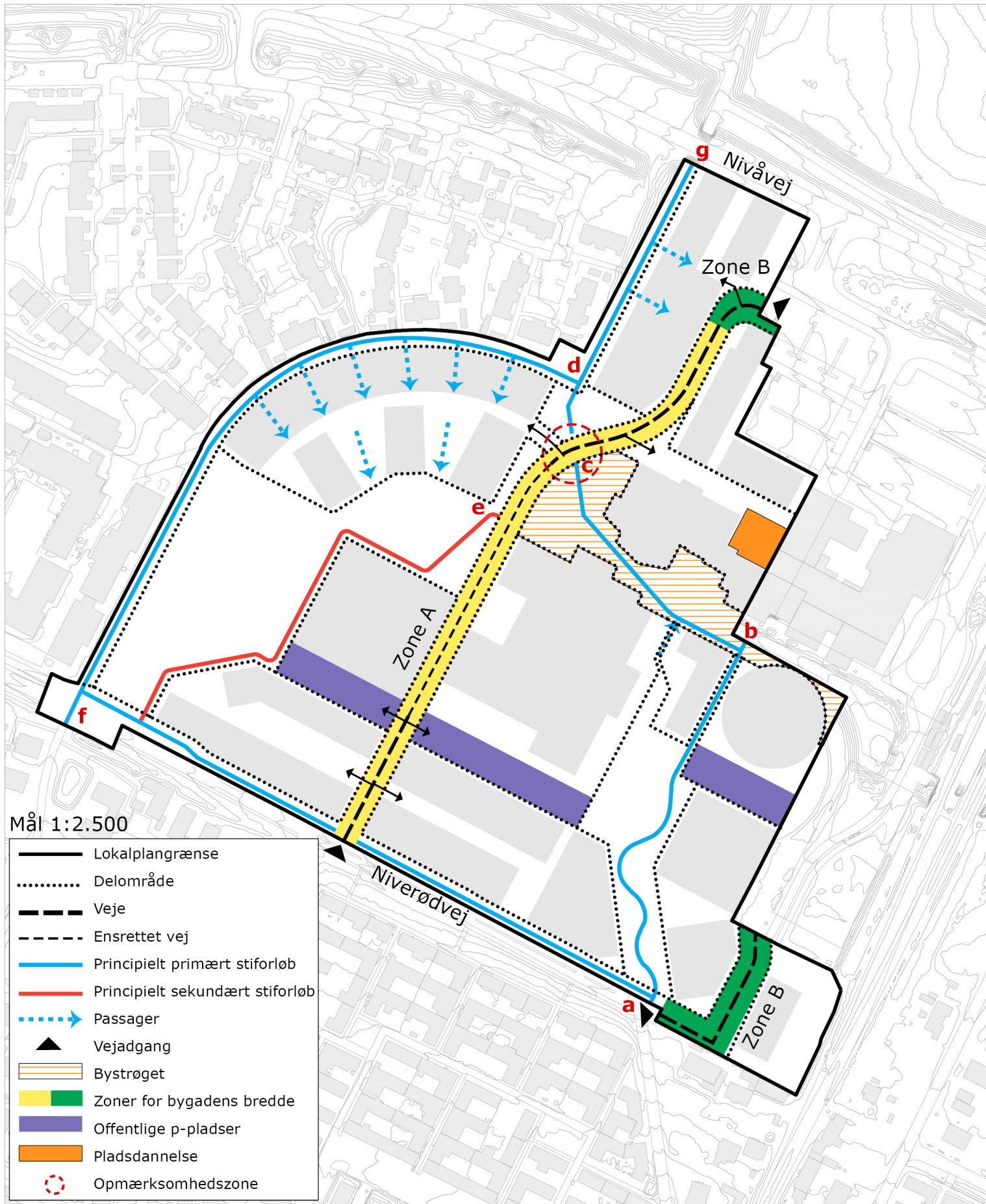
Nivå Bymidte

Kortbilag 5

Mål: 1:2500



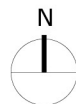
Facader og kantzoner



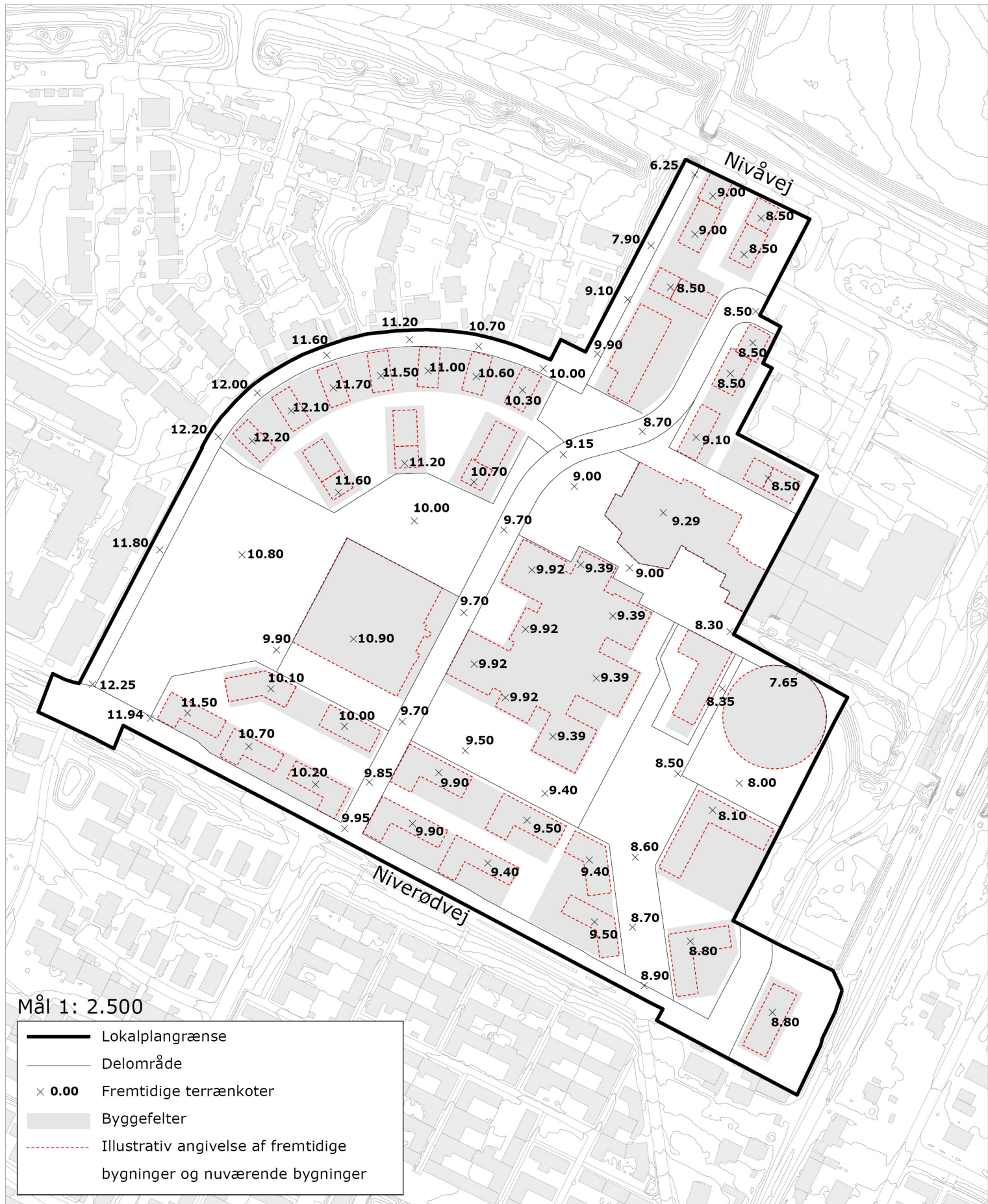
0 2500 5000 Centimeter
Mål: 1:2500



Forslag til lokalplan N110
Nivå Bymidte
Kortbilag 6
Mål: 1:2500



Veje, stier og parkering



0 2500 5000 Centimeter
Mål: 1:2500



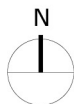
Forslag til lokalplan N110

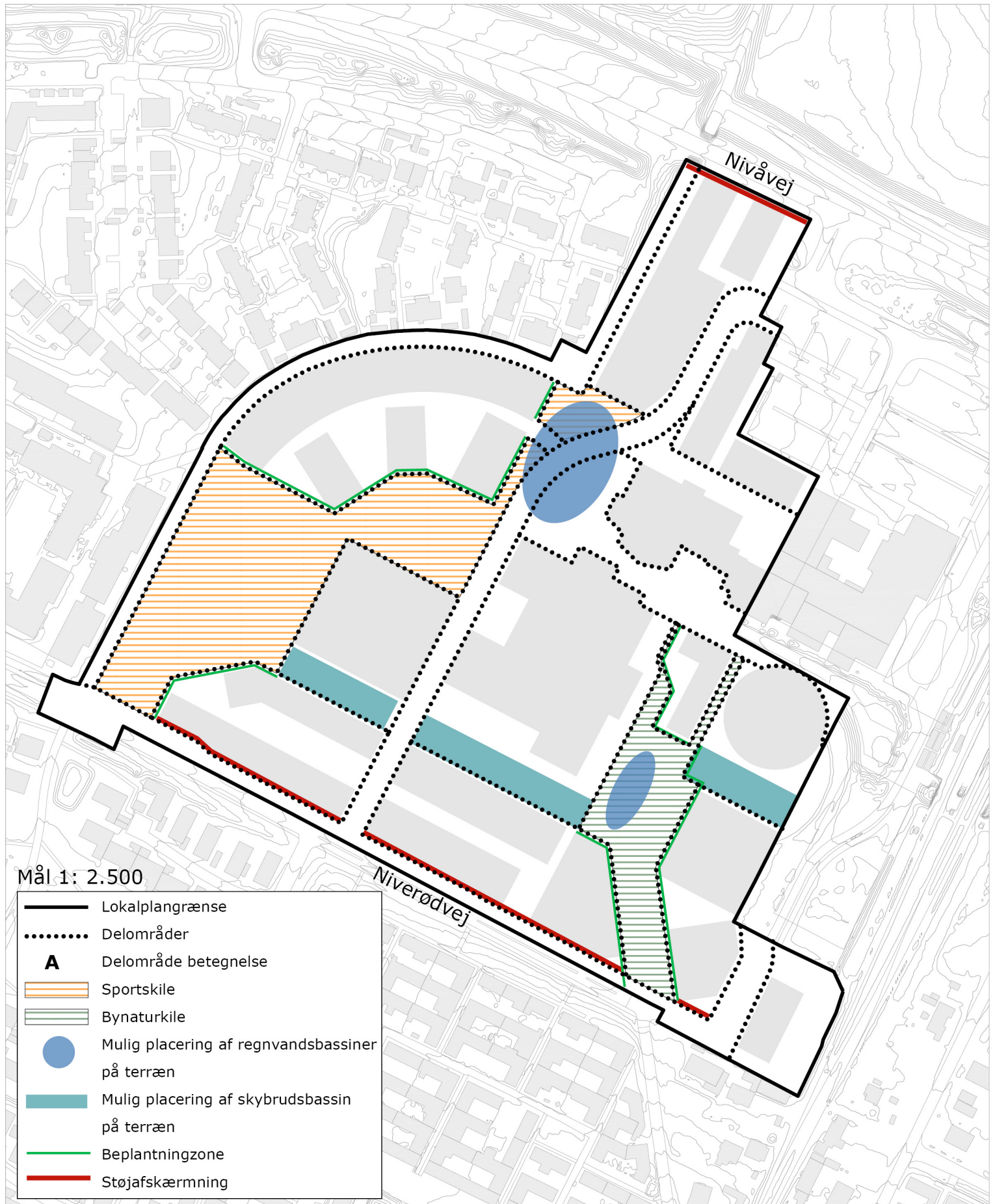
Nivå Bymidte

Kortbilag 7

Mål: 1:2500

Terræn



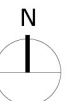


Forslag til lokalplan N110

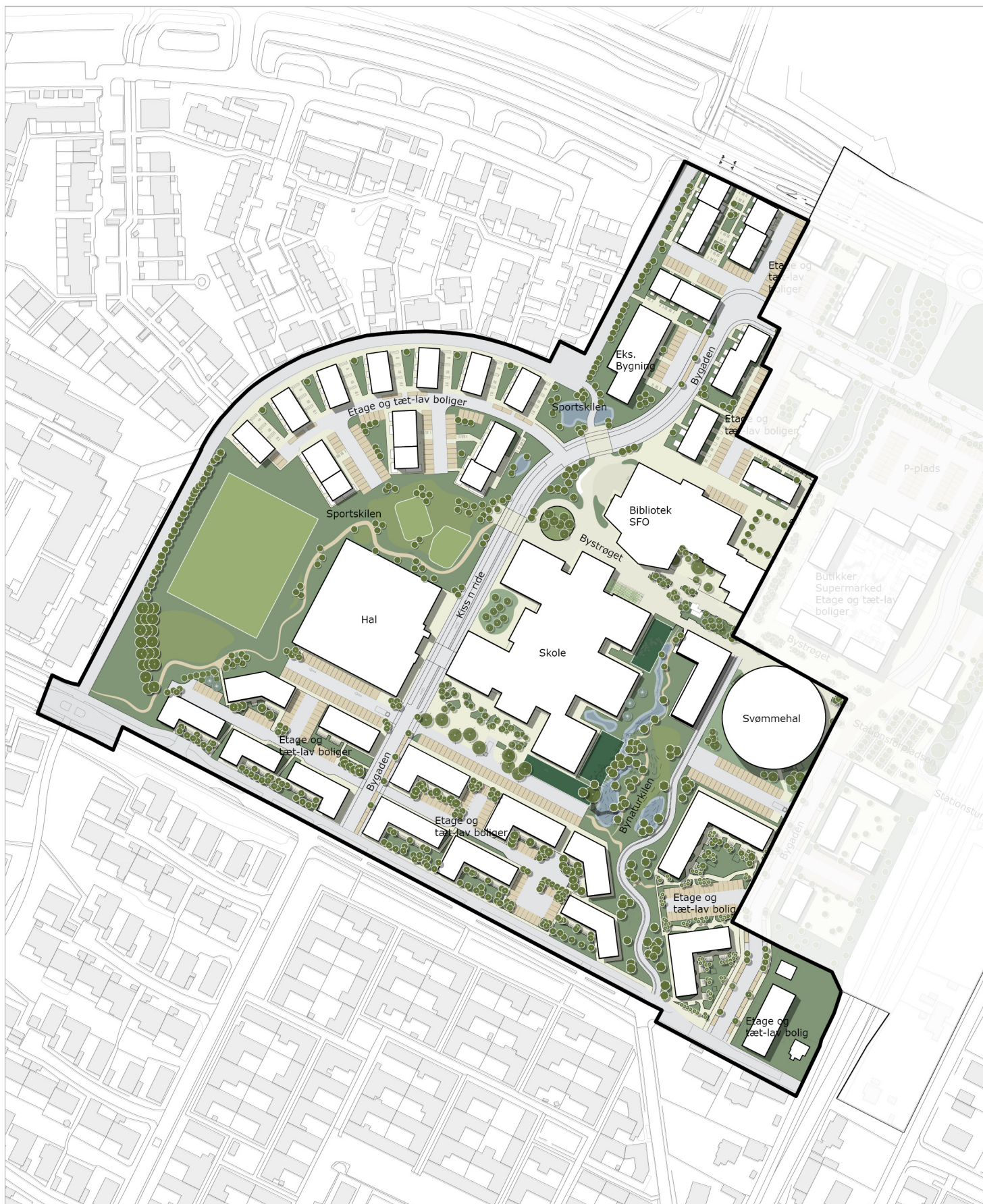
Nivå Bymidte

Kortbilag 8

Mål: 1:2500



**Ubebyggede arealer
 og regnvandshåndtering**



0 2500 5000
Centimeter
Mål: 1:2500



Forslag til lokalplan N110
Nivå Bymidte
Kortbilag 9
Mål: 1:2500

Illustrationsplan

