



FREDENSBORG
KOMMUNE

Forslag til Lokalplan nr. N107

Samt forslag til kommuneplantillæg nr. 13



Etape 1, Nivå Bymidte



INDHOLD

REDEGØRELSE	4
Indledning	4
Offentlig høring	4
Borgermøde	4
Lokalplanområdets beliggenhed	5
Baggrund og formål med lokalplanen	6
Eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	8
Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning	22
Statens og regionens planlægning	32
Øvrig planlægning og tilladelser ift. anden lovgivning	33
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	43
 TILLÆG NR. 13 TIL KOMMUNEPLAN 2017	 44
 BESTEMMELSER FOR LOKALPLAN N107 NIVÅ BYMIDTE, ETAPE 1	 47
§ 1 Formål	47
§ 2 Område og zonestatus	47
§ 3 Anvendelse	47
§ 4 Matrikulære forhold	47
§ 5 Veje, stier og parkering	48
§ 6 Bevaringsbestemmelser	49
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	52
§ 8 Bebyggelsens udseende	52
§ 9 Ubebyggede arealer	54
§ 10 Betingelser for ibrugtagning	57
§ 11 Servitutter og lokalplaner	60
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger	60
	61

REDEGØRELSE

Fredensborg Byråd har i henhold til Planloven vedtaget at offentliggøre et forslag til Lokalplan N107 – Etape 1 af Nivå bymidte.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside:
www.fredensborg.dk

Indsigelser imod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget skal sendes til plan@fredensborg.dk inden den 19. august 2020 og vil herefter indgå i byrådets endelige behandling af forslaget.

Efter udløbet af indsigelsesfristen den 19. august 2020 kan byrådet efter fornyet behandling af lokalplanforslaget vedtage planen endeligt.

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

BORGERMØDE

Der vil i den offentlige høringsperiode blive afholdt borgermøde.

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Nivå, i området ved Nivå Station og Nivå Center. Lokalplanområdet udgør første etape af den strategiske byudviklingsplan for Fremtidens Nivå bymidte.

Lokalplanområdet ligger i byzone og landzone. Landzonen udgøres af Kystbanens areal, som gennemskærer lokalplanområdet. Lokalplanområdet udgøres af den østlige del af Nivå Center, Nivå Station, samt arealer både øst og vest for jernbanestrækningen. Arealet udgør 70.200 m² svarende til 7 ha.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Nivåvej, Øresundsparken mod øst, en del af Nivå Center og Muretoften mod vest - stadion, Nivå Skole og Niverødvej mod syd.



FORMÅL OG BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Nivå Center har i flere år været udfordret af nedgang i handel med det resultat, at Nivå Centret i dag fremstår med overvejende tomme butikker og mangel på dagligvareudbud. Ændringer i indkøbsmønstre betyder at de monofunktionelle butikscentre, med næsten udelukkende butikke, ikke længere er tidssvarende. Ejeren af Nivå Centret ønsker derfor at omdanne det nuværende Nivå Center fra et monofunktionelt butikscenter, til en blandet bymidte med butikker, liberale erhverv, publikumsorienteret service samt boliger.

Samtidig har Fredensborg Kommune planer om at investere i et Generationernes Hus med en ny skole, bibliotek/kulturhus, plejecenter og eventuelt også en svømmehal. Den kombination skaber mulighed for at udvikle en ny type bymidte, der aktivt forbinder dagligdagens funktioner med kommercielle funktioner.

Byrådet vedtog den 1. oktober 2018 Program og Bylivsstrategi for Fremtidens Nivå Bymidte, dette har dannet baggrund for et EU udbud af en strategisk byudviklingsplan. I januar 2019 blev rådgiverteamet ADEPT m.fl. kåret som vinder af opgaven med udvikling af den strategiske byudviklingsplan. Et visionært og fleksibelt forslag, med fokus på at skabe en aktiv bymidte med koncentreret byliv langs et centralt bystrøg. Et strøg der kobler skoleliv, handelsliv, kultur- og fritidsliv for at sikre tryghed, aktivitet og liv i øjenhøjde.

Fredensborg Kommune besluttede i april 2019 at igangsætte udarbejdelse af forslag til Lokalplan N107 for Etape 1 af Nivå bymidte, med henblik på at udmønte principperne i den strategiske byudviklingsplan. Dermed planlægges der i etape 1, for fortætning af bymidten med både boliger, dagligvare- og udvalgswarebutikker. Med fortætningen planlægges også for ændrede trafikale forhold, tilpasset den nye planlægning.

Til højre ses Nivå Centret fra Nivåvej. Nivå Centret fremstår meget karakteristisk med røde saddeltage og omkranset af bøgehække. Billedet til venstre viser én af centrets overdækkede gange.

EKSISTERENDE FORHOLD

De eksisterende forhold i lokalplanens område er særligt karakteriseret af Nivå Center, parkeringsarealerne til centeret samt den trafik der knytter sig til Nivå Station. Inden for lokalplanens område er der også lokaliseret en benzintank (uden kiosk) og en varmecentral.



Nivå Centret blev opført i slutningen af 1970'erne og starten af 1980'erne, og er etableret efter samme principper som mange andre indkøbscentre fra den tid: et labyrintisk indre gadeforløb med relativt små butiksenheder, hvor man som handlende trygt kunne gå på opdagelse uden at være nervøs for at møde fx biler eller knallerter. Det er også et handelscenter hvis ydre domineres af store åbne parkeringsarealer og tomme græsplæner.

Nivå Centret var oprindeligt et center under åben himmel uden de glasoverdækninger der kan ses i dag. Lokalerne var i størrelse og indretning designet til at rumme små specialbutikker såsom slagter, bager, låsesmed, isenkræmmer, frisør osv. Da centret stod færdigt, var der mere end 30 små erhvervsdrivende, som servicerede byen med alle fornødenheder. Samtidig fungerede centret som byens vigtigste mødested og byrum, hvor man var sikker på at støde ind i venner, naboer og bekendte. Centeret er i dag præget af butiksdød, og der er kun få tilbageværende aktive funktioner som eksempel en enkelt dagligvareforretning, én grønthandler, to tøjbutikker, et pizzeria, en bodega, én frisør, et lægehus samt Nivå bibliotek.



Den centrale pladsdannelse i Nivå Centret prydes af træer i midten. I dag opleves byrummet ofte forladt og mange af butikkerne er lukkede.

Bag Nivå Centeret ligger Nivå Station, hvorfra Kystbanen går. Adgangen til stationen sker via en tunnel. Jernbanestrækningen deler lokalplanområdet i nord/syd gående retning. Karakteristisk for Nivå Station, er den oprindelige stationsbygning på øst siden af banen. Til stationen hører også en forvalterbolig samt et ledvogterhus. Mellem stationsbygningen og disse boliger henligger et tomt areal.

LOKALPLANENS INDHOLD

Formål

Nivå Bymidte skal over de næste 10 år omdannes til en tryk og levende bymidte med blandede funktioner. Nærværende lokalplan for etape 1, er første trin i realiseringen af visionerne for Fremtidens Nivå Bymidte, hvor offentlige funktioner i samspil med handelslivet skaber liv og lokal forankring. Boliger i bymidten skal fremover bidrage til øget tryk i bymidten, da de tilfører øjne på gaden i aftentimerne.

Lokalplanen fastlægger derfor bestemmelser med det formål at muliggøre omdannelse af Nivå Centret til en blandet bymidte med detailhandel, liberalt erhverv, publikumsorienteret service og boliger. Lokalplanens formål er samtidig at sikre etablering af et bystrøg i bymidten og en bygade, der skaber mulighed for forbindelse mellem Nivåvej og Niverødvej.

Lokalplanen fastlægger også bestemmelser der skal sikre kvalitet i bygninger og byrum med en klar reference til Nivås særlige natur og unikke teglværkshistorie. Derudover har lokalplanen til formål at muliggøre nedrivning af eksisterende bebyggelse i Nivå Centeret, således at nye projekter kan realiseres.

Anvendelse

Med lokalplanen inddeles området i 5 delområder. Inddelingen har til hensigt at koncentrere de udadvendte funktioner omkring bystrøget (se kortbilag 2), der i fremtiden bliver bymidtens rygrad. Det er her Nivås borgere vil mødes når der handles, læres, leges, og dyrkes kultur- og fritidsinteresser.

Visionen om at koncentrere bylivet blev skabt som et vigtigt strategisk greb for fremtidens bymidte i den indledende arkitektkonkurrence. Det strategiske greb bygger på en erkendelse af, at bylivet i forstaden har de bedste betingelser, hvis de udadvendte funktioner koncentrerer. Billedet viser udviklingsplanen for Fremtidens Nivå Bymidte,



Delområde 1 udlægges til blandet anvendelse med dagligvare- og udvalgswarebutikker. Udvalgswarebutikker må maks. være 500 m² pr. enhed. Dagligvarebutikker må maks. være 2000 m² pr. enhed. Derudover udlægges anvendelse til liberale erhverv og publikumsorienteret service i stueplan. Der er her tale om udadvendte funktioner, der lever af at tiltrække borgere og kunder, hvorfor de kan bidrage til at skabe byliv. Delområdet

er placeret centralt med nem adgang til stationen og tæt på Nivåvej, som i fremtiden vil være de to primære adgangsveje til bymidten. Det skyldes at let adgang og synlighed til butikkerne er vigtig for butikkernes omsætning. I lokalplanen stilles der krav om boliger ovenpå dagligvare- og udvalgswarebutikkerne, liberale erhverv samt publikumsorienteret service. Boligerne vil skabe en mere kompakt by og bidrage til at højne oplevelsen af tryghed i bymidten, da boligerne vil sikre øjne på gaden.



Visualisering af hvordan ankomsten til bymidten kan tage sig ud i fremtiden set fra Nivåvej.

Delområde 2 udlægges til boliger i form af lejligheder og byhuse. Det giver mulighed for en variation af boliger til familier, seniorer og singler. I stueetagen mod stationsforpladsen gives der mulighed for at etablere udadvendte funktioner i form af dagligvare- og udvalgswarebutikker med en maks. størrelse på 250 m² pr. enhed, liberale erhverv eller publikumsorienteret service. Herved kan der fx komme en kiosk, en cykelsmed, en grønthandler, en bager, frisør eller take-away ved stationen. Det kan give liv til stationsforpladsen og oplevelsen af at være ankommet til en bymidte styrkes.

Delområde 3 udlægges til liberale erhverv og tankstation. Da der i dette område ligger en varmecentral med miljøklasse 3, er det hensigtsmæssigt at placere tankanlæg i nærhed hertil, da tankanlæg ikke er en støjfølsom anvendelse samt at tankanlæg også vil bidrage med støj i området. Derfor skal denne type anvendelse placeres med afstand til boliger. Med lokalplanen kan varmecentralen nedrives eller omdannes til liberale erhverv.

Delområde 4 udlægges til blandet anvendelse i form af butikker, liberale erhverv, publikumsorienteret service, tekniske anlæg og boliger. Det giver mulighed for, at stationsbygningen kan have en bred anvendelse og at den nuværende mobilmast kan erstattes med en ny, over tid.

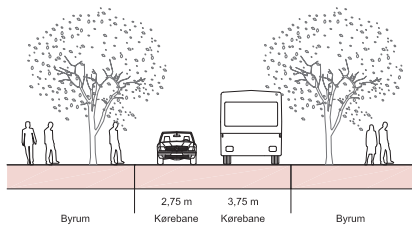
Delområde 5 udlægges til rækkehuse eller parcelhuse i maks. 1,5 etager, og mod stationsforpladsen gives der mulighed for at etablere udadvendte funktioner, i form af dagligvare- og udvalgswarebutikker med en maks. størrelse på 250 m² pr. enhed, samt liberale erhverv eller publikumsorienteret service. Herved kan der opstå mere liv på pladsen foran stationsbygningen.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet bindes fysisk sammen af bygaden og bystrøget.

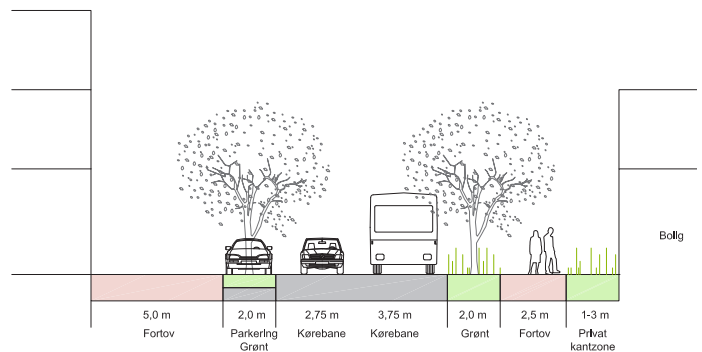
Bygaden

Bygaden skaber forbindelse mellem Niverødvej og Nivåvej, der sikre lettere adgang fra syd til bymidten og et flow igennem. Bygaden udlægges med en bredde, der så vidt muligt giver plads til fortove på begge sider af vejen, og kan derved samle både bløde og hårde trafikanter i et byrum. Bygaden udlægges med varierende bredde alt afhængig af, hvad planen kræver ift. trafikafvikling. Generelt for vejudlægget er dog, at der tilstræbes et smalt vejtracé for at sikre, at færdsel foregår med lav fart. I krydset mellem bygaden og bystrøget skal vejprofilen ændres, så det er tydeligt, at der er en passage for bløde trafikanter til stationen.



Principssnit af bygade i møde med bystrøg

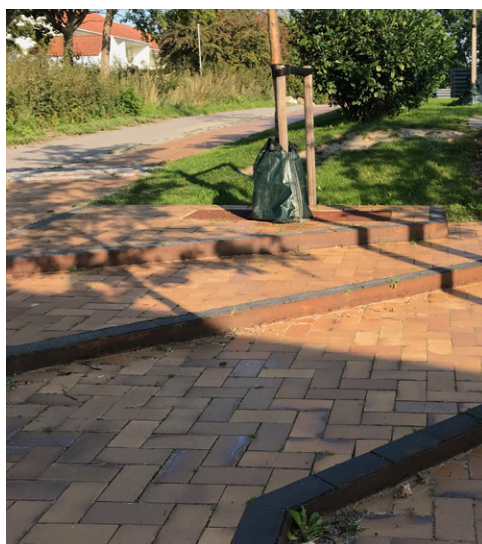
Det er vigtigt, at der stedvis skal skabes plads til træer og plantebede i designet af bygaden, da dette bidrager til at styrke oplevelsen af Nivå som en naturby.



Principssnit af bygade zone A

Bygaden skal indrettes med plads til træer og plantebede, som skal bidrage til at bymidten får en grøn karakter, der signalerer at Nivå er en naturby. Det er et krav at træerne er forskellige, for at sikre en variation i blomstring og karakter henover året, og for at understrege byens naturpræg.





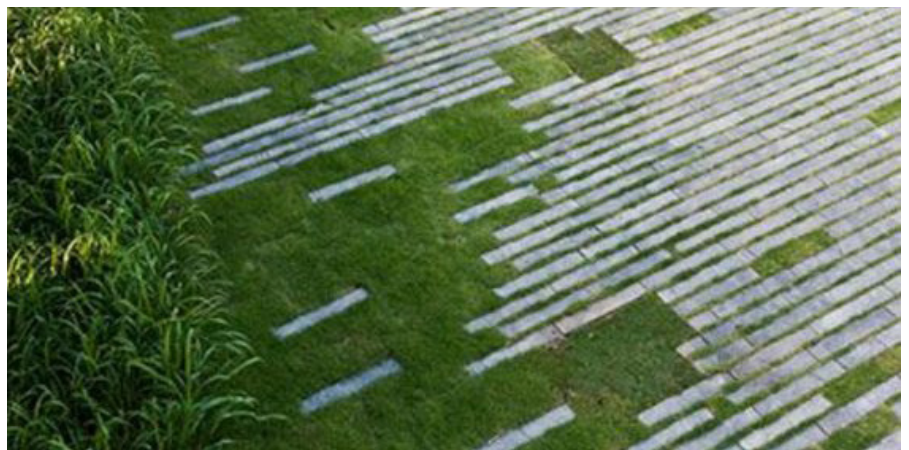
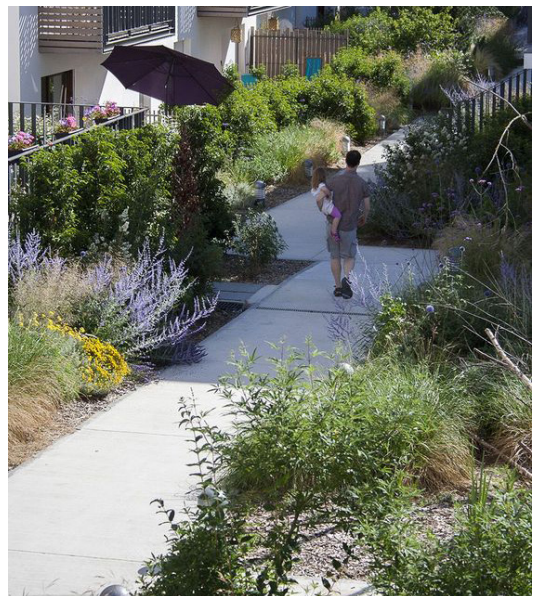
Bygaden skal anlægges med et element af tegl, der giver en reference til Nivå som teglværksby. Det kan være i form af tegldetaljer i belægningsmønstret, fortove i tegl, overgange markeret i tegl eller byinventar hvoraf dele fremstår i tegl eller lignende.

I Nivå præger tegl flere steder byrummene. Det gælder såvel den ældre bebyggelse, hvor fx. Åtoften har belægninger i tegl, men også renoveringen af udearealer i Nivåhøj bebyggelsen anvender tegl som et gennemgående element i designet. Det gælder for såvel enkle bænke som belægninger.

Bystrøget

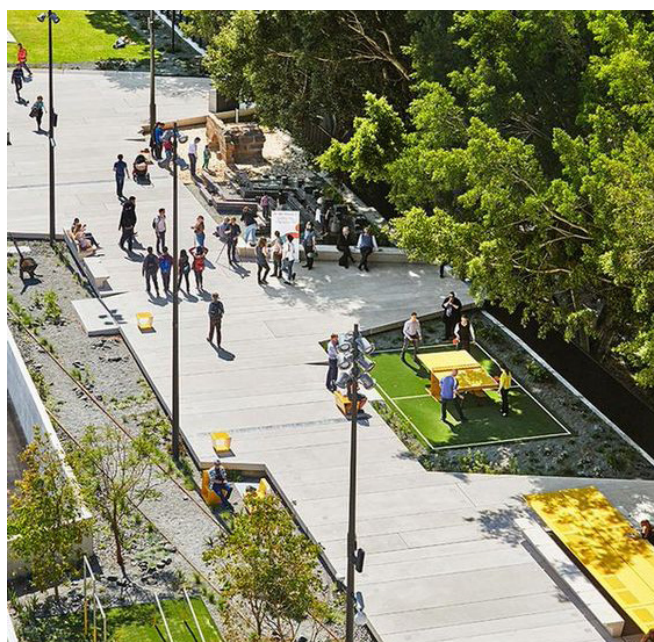
Bystrøget er ryggraden i fremtidens bymidte. Strøget kobler bymidten til det øvrige Nivå, ved at skabe forbindelse til boligområderne nord for bymidten, til lergravssøerne og til den østlige del af Nivå. Bystrøget kan herved blive en attraktiv forbindelse for bløde trafikanter, både når man har et specifikt ærneinde i bymidten, men også når man skal fra stationen og hjem. Bystrøget er samtidig der, hvor alle udadvendte funktioner i fremtiden skal koncentrere sig. På den måde skabes der rig mulighed for, at der kan opstå et flow af mennesker. Bystrøget skal derfor være en sammenhængende forbindelse og designes så det fremstår som et sammenhængende byrum. Lokalplanen muliggør atterrænet kan bearbejdes på bystrøget, så terrænkurverne på både øst - og vestsiden af stationen udjævnes. Dette kan lette adgangen til tunellen under stationen, for de bløde trafikanter væsentligt. Designet skal afspejle Nivås identitet som en teglværksby, og lokalplanen stiller derfor krav om at min. 30 % af belægningen er tegl. Samtidig skal det være synligt, at bystrøget er beliggende i en naturby. Dette sikres ved at der med lokalplanen stilles krav om begrønning af bystrøget samt en synlig regnvandshåndtering, der skal give reference til Nivås unikke natur.

Tegl er som element i en belægning velegnet til at skabe organiske former, der spiller fint sammen med en tæt beplantet bynatur. Overgangen mellem bynatur strøget og handels- og kulturstrøget skal ske trinvis fra meget plads til bynaturen mod nord til mest plads til mod syd.



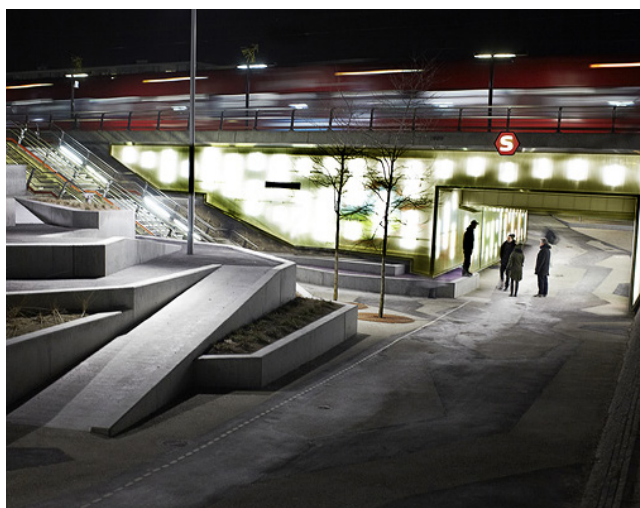
Bystrøget skal indrettes, så det inviterer til ophold og aktivitet. Omkringliggende og udadvendte funktioner skal inviteres til at indtage bystrøget med inventar og aktiviteter, der sikrer mulighed for liv mellem bygningerne. Bystrøget forbinder til den grønne stiforbindelse til lergravssøerne mod nord. Den grønne stiforbindelse skal fortrinsvis have karakter af et grønt byrum. Gradvis skal der etableres en overgang til bystrøget strøget, der samler alle udadvendte funktioner.

Stole, borde og aktivitetszoner skal opfordre til leg og ophold på kultur- og handelsstrøget.



Stationsforpladsen er Nivås trafikknudepunkt, og pladsen skal indrettes, så det er let og attraktivt at kombinere bæredygtige rejseformer. Der udlægges plads til 300 cykelparkeringspladser, og adgangen under stationen lettes ved at muliggøre terrænbearbejdning. Samtidig stilles der krav om etablering af opholdsmuligheder i forbindelse med udligning af terræn.

Designet af pladsen ved Måløv station er skabt med blik for en maksimal udnyttelse af terrænspring til aktiviteter og ophold.



Parkering

Parkeringsnormen i bymidten er en afvejning af flere interesser. Den skal tage afsæt i den stationsnære lokalisering, opfordre til brug af offentlig transport. Samtidig skal den være tilstrækkelig til, at det er let at finde en parkeringsplads, når der skal købes ind. Der er eksisterende pendler parkeringspladser på den østlige side af jernbanen. Dette skal der fortsat være, men attraktive pendlerparkeringspladser på den vestlige side af jernbanen kan bidrage til at understøtte handelslivet og flytte flere borgere fra privat bilisme til offentlig transport.

Lokalplanen fastlægger følgende p-norm, der tilgodeser ovenstående behov:

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
Kontor/erhverv	min. 1 p-plads pr. 70 m ² bruttoetageareal
Offentlige institutioner	Beror på en konkret vurdering

Maksimal reduktion i parkeringsbehovet ved dobbeltudnyttelse

Boliger og butikker	Boliger og erhverv	Erhverv og butikker
20 %	30 %	20 %

Ovenstående følger kommuneplantillæg 10 til kommuneplan 2017, om reduktion af parkeringsnorm i stationsnære bymidter. Herudover stiller lokalplanen krav om min. cykelparkeringsnorm, der flugter med indhold af kommuneplantillæg 10.

Inden for lokalplanens område er det samtidig muligt, at dobbeltudnytte parkeringspladser i områder med blandede funktioner, hvilket vil være gældende i den vestlige del af bymidten. I sagsbehandlingen vil der derfor kunne godkendes en maks. reduktionsfaktor som angivet i skemaet ovenfor. Det skyldes, at parkeringspladser til dagligvarebutikker eller liberale erhverv ofte også kan anvendes af boligejere, og at der udlægges et stort areal til pendlerparkering op mod banen.

Lokalplanen udlægger 4 parkeringszoner i delområde 1 og 3, i form af et større parkeringsareal op mod dagligvarebutikkerne, samt pendlerparkeringspladser på begge sider af jernbanen.

Parkeringspladser til boliger i delområde 2 skal i videst muligt omfang etableres inden for eget byggefelt, og parkeringspladser til boliger i delområde 5 skal etableres inden for egen matrikel.

Herudover stiller lokalplanen krav om, at der for hver 15 p-pladser etableres et træ, på parkeringsarealerne, med henblik på at sikre oplevelsen af grønne parkeringspladser.

Bevaringsværdier

Lokalplanen udpeger bevaringsværdige bygninger med afsæt i kommunens SAVE-registrering. Karakteristisk for bygningerne er, at de er opført som bygninger til jernbanedriften i form af stationsbygning, forvalterbolig og ledvogterhus. Herudover udpeger lokalplanen kastanjetræerne langs jernbanen som bevaringsværdige. Træerne er rent landskabeligt værdifulde for oplevelsen af jernbanen, og de bidrager også til oplevelsen af Nivå som en naturby.

Arkitektur

Den vestlige side af jernbanen

Det arkitektoniske greb for bebyggelsen i delområde 1 og 2 i den vestlige del af bymidten bygger på et ønske om, at skabe en bebyggelse der fremstår med en variation i såvel højde som boligtyper, men med en tydelig rød tråd, der sikrer oplevelsen af en helhed. Dette indfries ved, at inddele den vestlige del af bebyggelsen i 5 byggefelt (A, B, C, D og E), med varierende krav til højder indenfor byggefeltene men også mellem byggefeltene. Der stilles ligeledes krav til, at der indenfor hvert byggefelt skal skabes en variation i boligstørrelser. Med lokalplanen muliggøres både etageboliger og byhuse samt enkelte fritliggende huse – dog begrænset til delområde 5. Bebyggelsen skaber flere steder en vigtig afgrænsning af bystrøget eller bygaden, derfor stiller lokalplanen krav om, at dele af bebyggelsen opføres i facadelinjen.



Saddeltage med shedtagskarakter skaber variation i bebyggelsen, og bidrager til at bebyggelsen opleves mindre massiv. Trappen fra det indre gårdrum og ned på bystrøget inviterer til ophold, og skaber kig til det grønne gårdrum. Skiltningen er elegant og enkelt i form af løse enkeltbogstaver, der oplyses let i aften timerne

Den røde tråd i arkitekturen skabes af krav om, at bebyggelsen fortrinsvis skal opføres i tegl på såvel facader som på tage med synlig taghældning. Flade tage og saddeltage skal opføres uden udhæng. Indenfor området ønskes der en variation i tagudformning. Det sikres samtidig, at enkelte bygninger opføres med saddeltage, og at tagene enkelte steder får karakter af shedtag. Dette er en reference til Nivås teglværkshistorie, hvor tørlagernes tage var opført som shedtage.

For at skabe en mere oplevelsesrig arkitektur stilles der i lokalplanen krav om, at der ved hovedindgange og omkring vinduespartier ved dagligvarebutikkerne 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. Dette gøres for at sikre, at bebyggelsen visuelt nedbrydes i mindre enheder, der er afstemt en menneskelige skala.



På Grønttorvet i Valby er der arbejdet med at skabe variation i facader gennem ændring af fugefarve, reliefvirkning, ændring i forbandt og særlige detaljering omkring indgangspartier. Det skaber en oplevelsesrig bebyggelse, der visuelt bindes sammen af teglet som gennemgående materiale.

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 (af dagslysmæssige hensyn for underliggende lejligheder) og 4 m lange, hvilket giver mulighed for et godt uderum samtidig med at det sikre at altanerne ikke bliver for dominerende.

Arkitekturen i delområde 3 skal give plads til tankanlæg der typisk er kendetegnet ved en let overdækning samt information om benzinpriser. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at overdækningen opføres i ikke-reflekterende materialer samt at informationsstandere ikke må være højere end 4 m.

Herudover stiller lokalplanen krav om at facader skal opføres i min. 85 % tegl. Det sikrer, at arkitekturen er afstemt den øvrige arkitektur i området.



Den østlige side af jernbanen

Øst for jernbanen består arkitekturen af en klassisk stationsarkitektur, der i lokalplanen udpeges som bevaringsværdig. I delområde 4 er det primære formål at sikre, at nødvendige skure i forhold til togdriften og teknik, ikke får et omfang som kan virke skæmmende for den bevaringsværdige bebyggelse. Lokalplanen stiller derfor krav om, at der i området maks. må etableres 2 mindre bygninger på maks. 10 m². Herudover kan den eksisterende mobilmast udskiftes.

På østsiden af jernbanen er stationsbygningen den mest dominerende bygning og er med sit let genkendelige stationsarkitektur et tydeligt vartegn for stationen. I den sydøstlige del af lokalplanområdet præges bebyggelsen af villaer i 1,5 etage med tegltage.

I delområde 5 skal ny boligbebyggelse tilpasses den eksisterende villabebyggelse i området. Bebyggelsen er kendetegnet ved at være fortrinsvis i 1,5 etage og med facader i murværk af tegl.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om at tage skal opføres som saddeltag med min. 30 graders hældning, og at facader skal udføres i teglsten.

Generelt for bebyggelsen

Skiltning kan bidrage til synligheden af butikker og liberale erhverv, og er derfor vigtige i forhold til at kunne orientere sig. Skilte kan blive meget domierende, og derfor stiller lokalplanen krav til, at skilte ikke må få karakter af facadebeklædning, samt at der kun må skiltes med butiksnavn i form af enkeltbogstaver direkte på facaden. De løse enkeltbogstaver må maks. have en højde på 1 m og skal placeres mindst 2 meter fra bygningens hjørne. Herudover stilles der krav om at skiltebelysning kun må have karakter af indvendig belysning.

Der kan desuden opsættes en pylon ved indkørslen til bymidten fra Nivåvej. Pylonen må maks. være 10 m høj og 2 m bred, og den må udelukkende oplyses af indvendig belysning (coronabelysning).

Landskab

Kantzoner

Kantzoner er overgangen mellem en bygnings facade og det offentlige rum. Overgangene er afgørende for, om en by opleves levende, da en korrekt 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. Oplevelsen af liv er særlig vigtigt mod bygaden og mod bystrøget, og derfor stiller lokalplanen krav om etablering af kantzoner mod bygaden og bystrøget. Karakteren af kantzonen afhænger af, om kantzonen henvender sig mod bygaden, parkeringspladsen, bynaturen, handels- og kulturstrøget eller stationsforpladsen.



Kantzoner er overgange mellem bygningsfacader og det offentlige rum. Design af åbne kantzoner kan bidrage til oplevelsen af et levende bystrøg og en aktiv bygade. Det kan etableres som et hævet plateau/terrasse, plantebede eller plantekasser.

Formålet med kantzonen mod bygaden og bynaturen 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 bynaturen kan have form af en terrasse eller en lille have. Afgrænsningen af det private areal skal have karakter af et beplantet hegn med en maks. højde på 1,5 m, der giver mulighed for at fornemme livet bag hækken.

Intentionen med kantzonen mod parkeringspladsen er at skabe en rumlig afgrænsning mod det store parkeringsareal. Det er samtidig vigtigt, at afgrænsningen ikke bliver for høj, så der ikke er udsyn fra parkeringsarealet til bystrøget, da dette kan medvirke til oplevelsen af utryghed. Kanten skal derfor etableres som et vertikalt element med en højde på min. 0,8 m og maks. 1,20 m og en bredde på min. 0,30 m og maks. 1 m. Kantzonen kan have form som et byrumselement der bidrager til oplevelsen af byrummets grønne karakter og bryder lange flader op.

Formålet med kantzonen er at trække livet fra de udadvendte funktioner ud på handels- og kulturstrøget, så funktionen kan berige bystrøget med byliv. Kantzonen skal etableres som en fleksibel zone, der giver plads til udeservering, udvalgsvarer, udstilling eller offentlige aktiviteter som knytter sig til stueetagens funktioner. Overgangen fra kantzone til bystrøg skal markeres i belægningen eller markeres ved plantekasser.

Kantzonen mod stationsforpladsen afhænger af anvendelsen af stueplan. Indeholder stueplanen udvalgsvarer, dagligvarebutikker, liberale erhverv eller publikumsorienteret service skal kantzonen etableres efter samme principper som kantzonen mod handels- og kulturstrøget. Etableres der boliger i stueplan skal kantzonen etableres efter samme principper som kantzonen mod bygaden.



Visionen om fremtidens Nivå Bymidte knytter sig også tæt til en bearbejdning af bymidtens terræn. Intentionen er at skabe et mere blødt terræn, der binder stationsforpladsen naturligt sammen med kultur- og handelsstrøget.

Terræn

Bymidteens terræn er i dag kendetegnet ved, at bestå af jordvolde og fordybninger i terrænet. Det skaber barriere mellem bymidtens funktioner og bidrager til utrygge parkeringspladser og uhensigtsmæssige niveauspring for bløde trafikanter. I fremtiden skal terrænet samle fremfor at adskille. De markante jordvolde skal udlignes, så der skabes synlighed til bymidten og et terræn med bløde kurver, der letter færdslen for de bløde trafikanter – særligt ved de arealer der giver adgang til stationen. Det kræver ændringer i det nuværende terræn. Lokalplanen stiller derfor krav om, at der ved nyanlæg terrænreguleres som udgangspunkt i henhold til koterne angivet på kortbilag 7. Lokalplanen giver samtidig mulighed for en større variation i terrænbearbejdningen på bystrøget i forbindelse med etablering af anlæg til regnvandshåndtering eller til etablering af mindre bakker til fx leg.

Beplantning

Beplantningen i fremtidens bymidte skal afspejle Nivås unikke natur. Dette skal ske på en måde hvorpå karakteren af Lave Skov mod nord, Nivå ådal mod syd, strandenge mod øst og lergravsøerne fornemmes helt ind i bymidten. Det kalder på en forandring fra de eksisterende klippede plæner og bøgehække til grupper af forskellige træer, staudebede med høje prydragræsser og blomster, der også bidrager til en højere biodiversitet.



Nivås natur er mangfoldig og billedskøn. Billederne er fra stien ved Lyngbækgaard og lergravsøerne. Foto fra stien ved Lyngbækgaard er taget af Svend Erichsen.



Lokalplanen stiller derfor krav til de ubebyggede arealer, som muliggør denne forandring. Lokalplanen begrænser også muligheden for etablering af hække. Det skyldes, at hække kan være barrierskabende, og bidrage til oplevelsen af utryghed. Samtidig er karakteren af hække et fremmedartet element i Nivås unikke natur.

Regnvand og klima

Visionen for Fremtidens Nivå Bymidte indeholder et ønske om, at koble bymidten til Nivås omkringliggende natur, og udnytte forsinkelse af regnvand til at skabe oplevelsesrige grønne byrum.

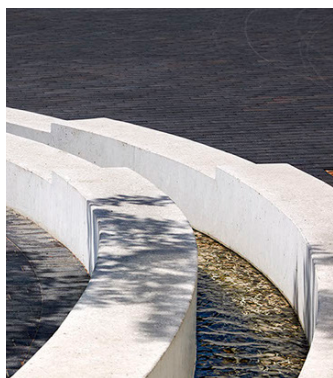
Bæredygtige byer kræver et blik for regnvandshåndtering både i forhold til at kunne håndtere hverdagsregn og i situationer med skybrud. Regnvandshåndtering kan med det rette design bidrage til et markant løft af byens rum. Lokalplanen stiller krav om, at der i bystrøget skal arbejdes med synlig håndtering af hverdagsregn, således at dette tilfører bystrøget et rekreativt og grønt præg.



Herudover gives der mulighed for at integrere håndtering af hverdagsregn i designet af bygaden. Skybrudssituationer kræver stor kapacitet, hvorfor de store parkeringsarealer i lokalplanen udlægges til regnvandsbassiner i skybrudssituationer.



Langs bygaden kan der arbejdes med forsinkelse af regnvand. Det kan være i form af regnbede eller kanaler.



Fremtidens Nivå Bymidte er bæredygtig

Fremtidens Nivå Bymidte skal være bæredygtig. Det gælder i forhold til klimatilpasning, biodiversitet, grøn mobilitet, fortætning omkring stationen, bæredygtigt og langtidsholdbart byggeri samt social bæredygtighed. Lokalplanen fremmer klimatilpasning, fortætning om stationen til fremme af grøn mobilitet samt pendlerparkeringspladser til dækning af det lokale behov. Herunder vil kravene til beplantning af varierende træer, stauder og høje græsser fremme biodiversitet. BR 2018 sikrer en energirigtig bebyggelse, når den er i drift. Det er samtidigt et ønske, at der i opførelse af nyt byggeri sættes fokus på mulighederne for genanvendelse af materialer samt at byggeriet kan leve op til bæredygtighedscertificeringer. Den sociale bæredygtighed fremmes blandt andet ved, tryghed i bymiljøet, oplevelsen af en levende bymidte med aktive kantzoner, et offentligt bystrøg, hvor alle Nivås borgere har et formål med at komme samt i samspillet mellem de offentlige og private udadvendte funktioner.

FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING

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 til højre ses afgrænsningen af lokalplan N107, samt de eksisterende lokalplaner og byplanvedtægters afgrænsninger. På kortet er de lokalplaner der grænser umiddelbart op til lokalplan N107 også vist.

Eksisterende lokalplaner der med nærværende lokalplan aflyses helt eller delvist er oplistet i det følgende:

LP01: Lokalplan nr. 1, 1. etape, Nivå Center

Formålet med LP01 er at sikre grundlag for realisering af det eksisterende Nivå Center, herunder bibliotek, torve, parkeringspladser og adgangsvej. Anvendelsen fastlægges med lokalplanen til bibliotek, detailhandel og detailhandelslignende funktioner, samt liberale erhverv.

Nærværende lokalplan N107 erstatter LP01's bestemmelser vedrørende bibliotek, infrastruktur samt bestemmelser vedr. størstedelen af Nivåcenter.

LP04: Lokalplan nr. 4, 2. etape, Nivå Stationscenter

Formålet med LP04 er at sikre grundlaget for realisering af det eksisterende Nivå Center, samt bygrønningen mellem centeret, NKK-hallen og Nivå Skole. Med lokalplanen fastlægges også bestemmelser for udbygning af skolen og NKK-hallen, samt infrastruktur i området.

Nærværende lokalplan N107 erstatter bestemmelser vedrørende Nivå Center og dele af infrastrukturen.

BV18: Byplanvedtægt nr. 18 For Nivå Stationscenter

Størstedelen af byplanvedtægten er erstattet af nyere lokalplaner. Den tilbageværende del regulerer primært vejarealet Nivåvej samt areal til offentligt formål ved Johannes Hages Allé.

Nærværende lokalplan N107 erstatter bestemmelser vedrørende Nivåvej, i forbindelse med at muliggøre ny vejadgang til Nivå Centeret fra Nivåvej.

N102-1 Aflysning af lokalplan 23 Nivå Varmecentral

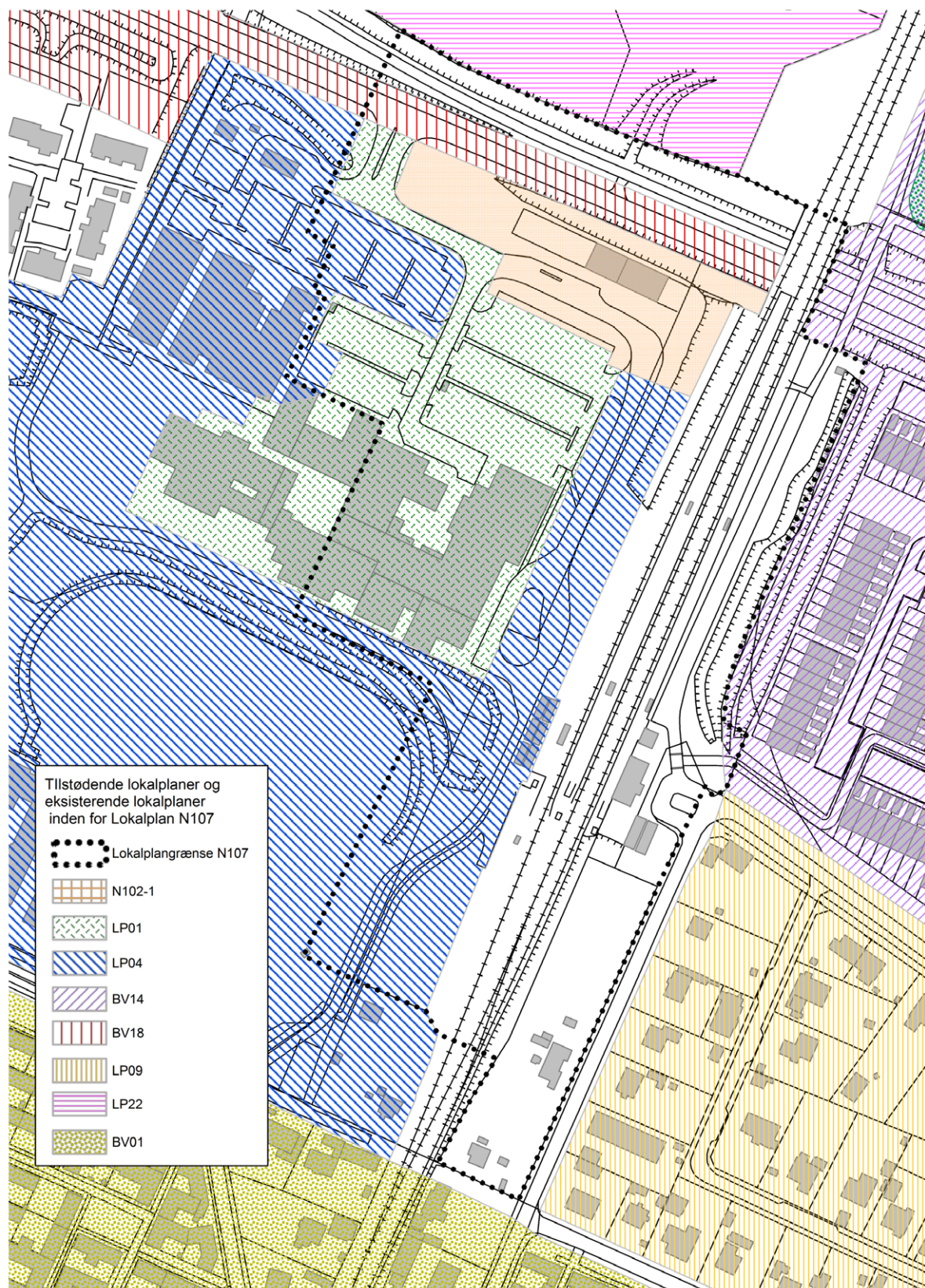
Med lokalplan N102-1 aflyses lokalplan 23 for Nivå varmecentral. Lokalplan 102-1's formål er udelukkende at sikre at arealet fremadrettet kan ændre anvendelse fra varmecentral til følgende formål: Centerformål, offentlige formål, boligformål og parkering.

Nærværende lokalplan N107 erstatter lokalplanen, og muliggør i stedet parkering, liberale erhverv og tankstation.

BV14 – For en del af Nivågård og Niverød By

BV14 regulerer tæt lav bebyggelse i området ved Blålersvej og Rødlersvej. Nærværende lokalplan N107 erstatter få kvadratmeter af et grønt areal

samt stiareal nær Nivå Station, således at lokalplangrænserne fremover følger de eksisterende matrikelskel og samtidig kommer til at følge kommuneplanrammen. Dette har ingen påvirkning af reguleringen af kvarteret Blålersvej eller Rødlersvej.



KOMMUNEPLAN

Kulturmiljø

Den østlige del af lokalplanens område er i Kommuneplan 2017 omfattet af kulturmiljø 10, "Bebyggelse ved Nivå Station og villa-kvarteret ved Vinkelvej". Se kort til højre.

Kulturmiljøet omfatter et større område end lokalplanens afgrænsning, og der er således elementer i kulturmiljøet som falder uden for lokalplanens område. Det primært væsentlige ved kulturmiljøet for denne lokalplan er Nivå Station og miljøet omkring, samt de kulturhistoriske værdier dette bærer med sig.

I kommuneplan 2017 er de gældende retningslinjer for beskyttelse af kulturhistoriske værdier i lokalplanområdet som følgende:

Ifølge kommuneplan 2017, 6.1.2 Kulturmiljøer, må der inden for kulturmiljøerne ikke ske ændringer, som forringer områdernes værdi eller mulighed for at styrke og genoprette værdien af kulturmiljøet. Ændringerne inden for afgrænsningerne af et kulturmiljø skal altid ske under hensyn til det enkelte kulturmiljøs værdi og sårbarhed.

Som bilag 1 til Kommuneplan 2017 findes den fulde beskrivelse af kulturmiljøet. I det følgende afsnit ses et udsnit af kulturmiljøets bærende værdier, i forhold til lokalplanen.

Nivå har en stærk teglværkshistorie, som også har haft afgørende betydning for etableringen af Nivå Station.

Dronning Louise anlagde i 1701 det første teglværk i Nivå med henblik på at kunne forsyne sine slotsbyggerier med mursten. Det var starten på den teglværksdrift, der kendetegnede Nivå i mere end 200 år. Transporten af teglværksprodukter ad søvejen, blev udkonkurreret ved åbningen af Kystbanen mellem Klampenborg og Helsingør den 2. august 1897.

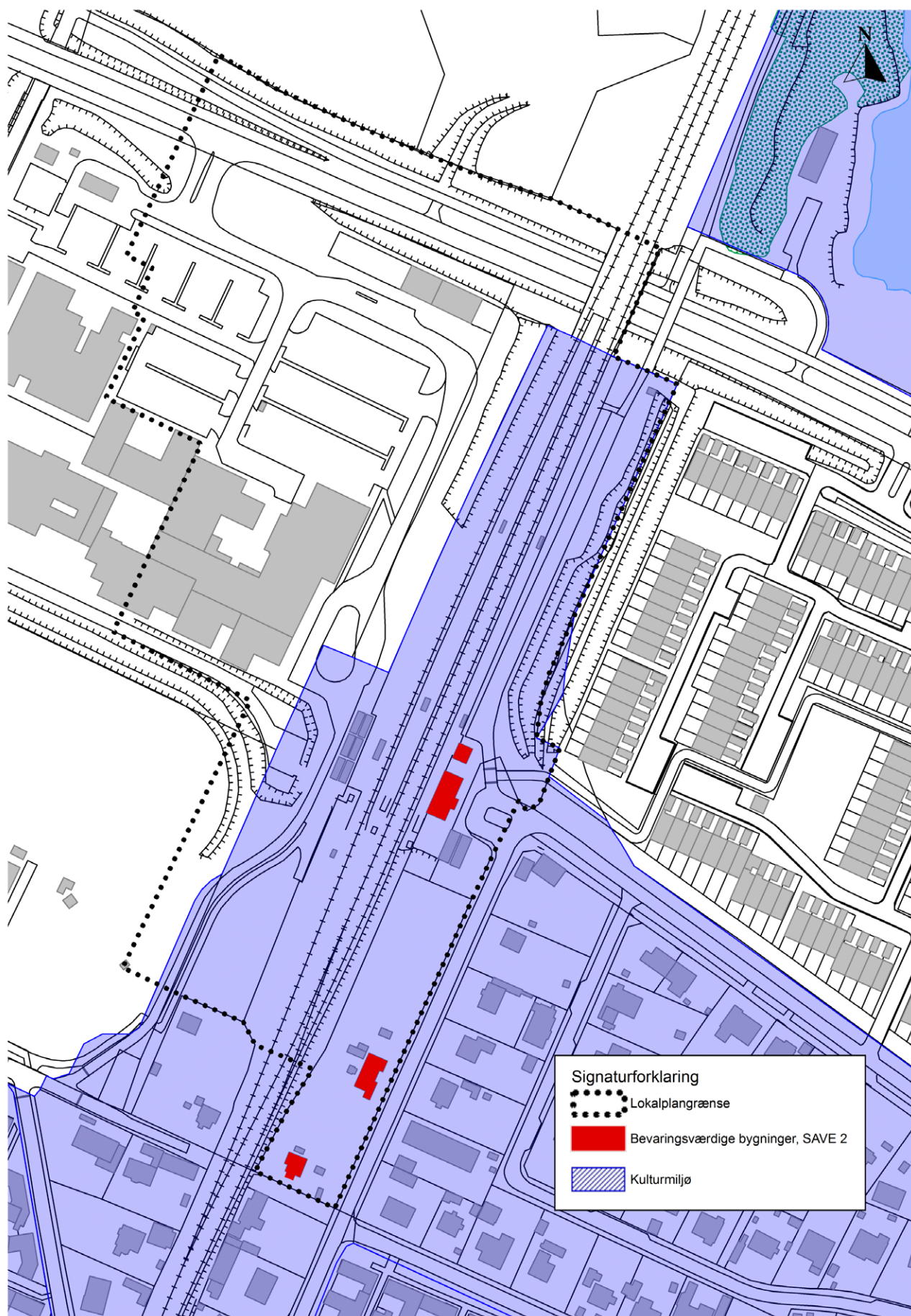
Nivå Station og bebyggelsen omkring stationen hænger således nøje sammen med teglværksdriften i området. Den første del af bebyggelsen umiddelbart syd for stationen stammer således også fra etableringen af Nivå Station og har bl.a. været beboelse for stationens medarbejdere. Disse bygninger – samt stationsbebyggelsen udpeges i det nedenstående som bevaringsværdige bygninger.

Bevaringsværdige bygninger

Kommuneplan 2017 foreskriver, at bevaringsværdige bygninger beliggende i området der lokalplanlægges for, skal optages i lokalplanen. De bevaringsværdige bygninger inden for Lokalplan N107, er listet op nedenfor – samt er omfattet af bestemmelser i §6 Bevaringsbestemmelser.

I lokalplanen udpeges 4 bygninger, alle med SAVE-værdi 2:

- Niverødvej 4 (Bygning 1 og 2) SAVE 2 (Stationsbygning og toiletbygning)
- Niverødvej 10 (Bygning 1) SAVE 2 (tidligere forvalterbolig)
- Niverødvej 14 (Bygning 1) SAVE 2 (tidligere ledvogterhus)



De fire udpegede bygninger relaterer sig alle til etableringen af Nivå station, og udgør noget af den mest væsentlige bygningskultur der knytter sig til denne del af Nivås kulturarv.

Niverødvej 4, bygning 1, Stationsbygningen

Bygningen er opført i 1897, i nationalromantisk arkitektur.

Bygningen markerer sig i bymiljøet med høj detaljerigdom og repræsenterer ankomsten til byen, fra jernbanen. Bygningen har en klar kulturhistorisk fortællerværdi i forhold til etableringen af jernbanen.



Bygningen fremstår i tegl, kalksandsten og cementsten med skiffer tag. Bevaringsværdi: 2

Niverødvej 4, bygning 2, del af stationsbebyggelse

Bygningerne er opført i 1898, i nationalromantisk arkitektur. Bygningen er enkel og velproportioneret med detaljer som gesims, udskæring i gavl og træværk, med fyldningsdøre, kampestens sokkel og pudse murfelter. Derudover står bygningen med de oprindelige enkeltlagsvinduer. Bygningen har oprindeligt haft en funktion i forbindelse med transport ved jernbanen, men anvendes i dag som toiletbygning.



Bygningen fremstår i tegl, kalksandsten og cementsten med skiffertag.

Bevaringsværdi: 2

Niverødvej 10, bygning 1, tidligere forvalterbolig

Bygningen er opført i 1897, er et fint eksempel på schweizerstilen med rigt ornamenteret murværk, udkragede og udskårne spærender og karaktergivende symmetri. Huset er typisk for den arkitektur der opførtes i forbindelse med jernbanens udbredelse – og huset er også opført ca. samtidig med stationsbebyggelsen.



Bevaringsværdi: 2

Niverødvej 14, bygning 1, tidligere ledvogterhus

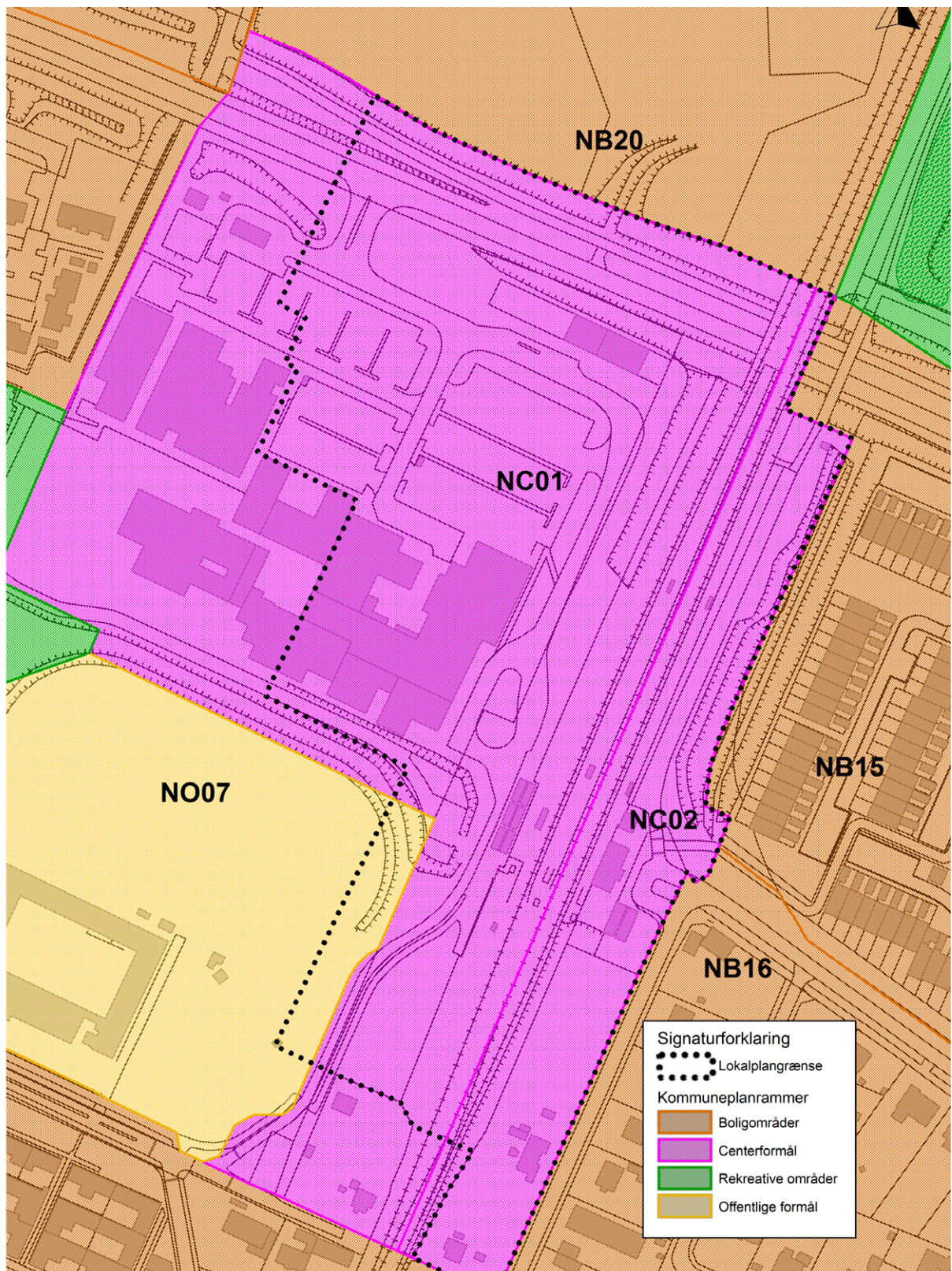
Bygningen er opført i 1897, og fremstår i tegl, kalksandsten og cementsten. Huset er velproportioneret med mange detaljer i både murværk og træværk og mange detaljer er bevaret. Huset er oprindeligt opført som et ledvogterhus, hvor smedebakken gik over banen. Huset støtter styrker kulturmiljøet ved stationen med sin særlige byggeskik, materialer og detaljerigdom.



Bevaringsværdi: 2

Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 omfattet af rammeområde NC 01 Nivå Center og Station samt NC02 Nivå Center og Station – Øst for banen derudover er et mindre areal omfattet af rammeområde NO07 Nivå Centralskole, NKK-halle.



De eksisterende rammebestemmelser er følgende:

NC 01 Nivå Center og Station

Anvendelse:	Bycenter
Max. bebyggelsespct.:	45% for området under et.
Max. højde:	4 etager
Andet:	

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, nærpoltistation, jernbane station), boligformål, Falkstation, 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.
Se også retningslinje: 1.3.13, 1.3.15 og 1.3.16 i afsnit 1.3 Centerstruktur.

NC 02 Nivå Center og Station – Øst for banen

Anvendelse:	Bycenter
Max. bebyggelsespct.:	25% for den enkelte ejendom
Max. højde:	1 etage med udnyttet tagetage
Andet:	

a) Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberalt erhverv samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne) offentlige formål, boligformål og parkering.

b) Ny bebyggelse opføres i overensstemmelse med Nivås traditioner som teglværksområde.

c) Der kan anlægges sti- eller vejbro over Nivåvej.

d) Se også retningslinje: 1.3.13, 1.3.15 og 1.3.16 i afsnit 1.3 Centerstruktur.

NO07 Nivå Centralskole, NKK-hallen mm.

Anvendelse:	Uddannelsesinstitutioner
Max. bebyggelsespct.:	25% for området under et
Max. højde:	2 etager – 11 meter
Andet:	

a) Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (skoler, idrætsanlæg, sportshaller samt børneinstitutioner).

b) Bebyggelse placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

Se også retningslinje: 1.4 Institutioner samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri.

Lokalplanen overholder de i kommuneplanen fastlagte rammer.

Klimatilpasning

Kommuneplan 2017 fastlægger, at der ved udarbejdelse af lokalplaner som udgangspunkt skal stilles krav om klimatilpasning indenfor følgende kategorier: Tekniske løsninger, mindskelse af vandaflodningen, placering af bebyggelse i forhold til sol og vind samt planlægning af skyggegivende beplantning.

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.

Bymidte og butiksstørrelser

Detailhandlen er i Fredensborg Kommune lokaliseret i bymidter og i lokalcentre (Kommuneplan 2017 afsnit 1.3.4-1.3.7). Med denne lokalplan underbygges centerstrukturen. Med lokalplanen fastlægges et samlet bruttoetageareal til butikksformål som giver mulighed for at møde behovet for detailhandel, i takt med den forestående udvikling og befolkningstilvækst i Nivå. I Nivå forventes en befolkningstilvækst fra ca. 8.400 borgere i år 2019 til ca. 10.000 borgere i år 2029, svarende til en vækst på ca. 18 pct. Dette skaber et øget behov for dagligvarehandel som mødes med lokalplanen.

Lokalplanens primære arealer er beliggende i kommuneplan 17, rammeområde NC01 og NC02, og er fastlagt som bycenter. Med retningslinje 1.3.7 fastlægges det centrale Nivå som bymidte.

Af Kommuneplan 2017 afsnit 1.3.16 fastsættes den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker til 3.500 m² bruttoetageareal, og den maksimale størrelse for udvalgsware butikker til 2.000 m² bruttoetageareal. Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål for den enkelte bymidte er i kommuneplan 2017 fastlagt til 20.000 m².

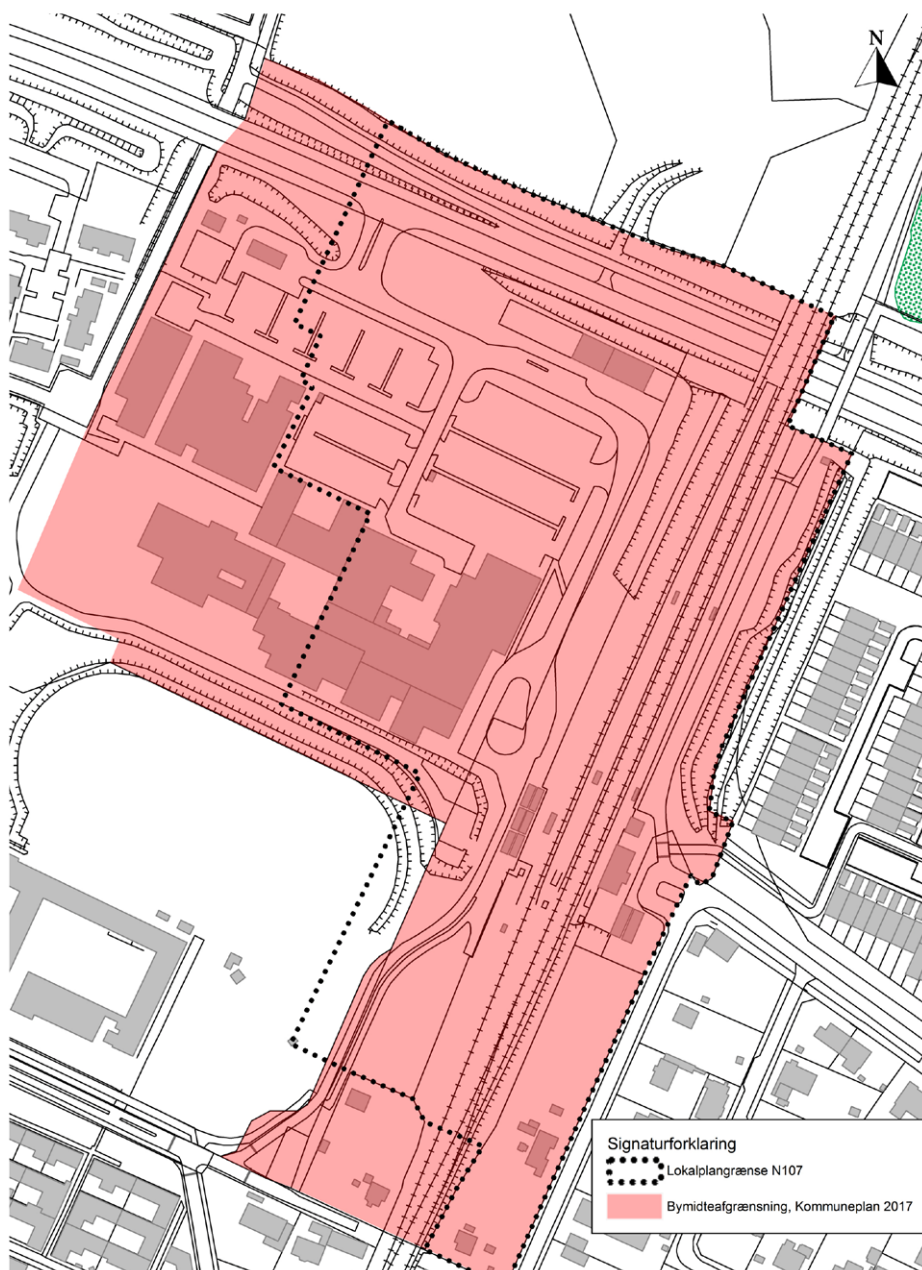
Delområde 1 udlægges til blandet anvendelse med dagligvare- og udvalgswarebutikker. Udvalgswarebutikker må maks. være 500 m² pr. enhed. Dagligvarebutikker må maks. være 2000 m² pr. enhed

Med lokalplanen fastlægges det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål til 5.200 m² – herunder 2.800 m² til dagligvarebutikker samt 2.400 m² til udvalgsvarer.

Med lokalplanen fastlægges det maksimale bruttoetageareal for de enkelte dagligvarebutikker inden for lokalplangrænsen til 2.000 m².

Dette muliggør etablering af 2 dagligvarebutikker enten som to butikker på hver 1.400 m² eller fx én butik på 2.000 m² og én butik på 800 m². Herudover muliggør lokalplanen et antal større udvalgsvarerbutikker på maksimalt 250 m² pr. enhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen for så vidt angår bruttoetageareal for dagligvarebutikker og udvalgsvarerbutikker.



*Bymidteafgrænsning
Kommuneplan 2017.*

STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING

FINGERPLANEN OG STATIONSNÆRHED

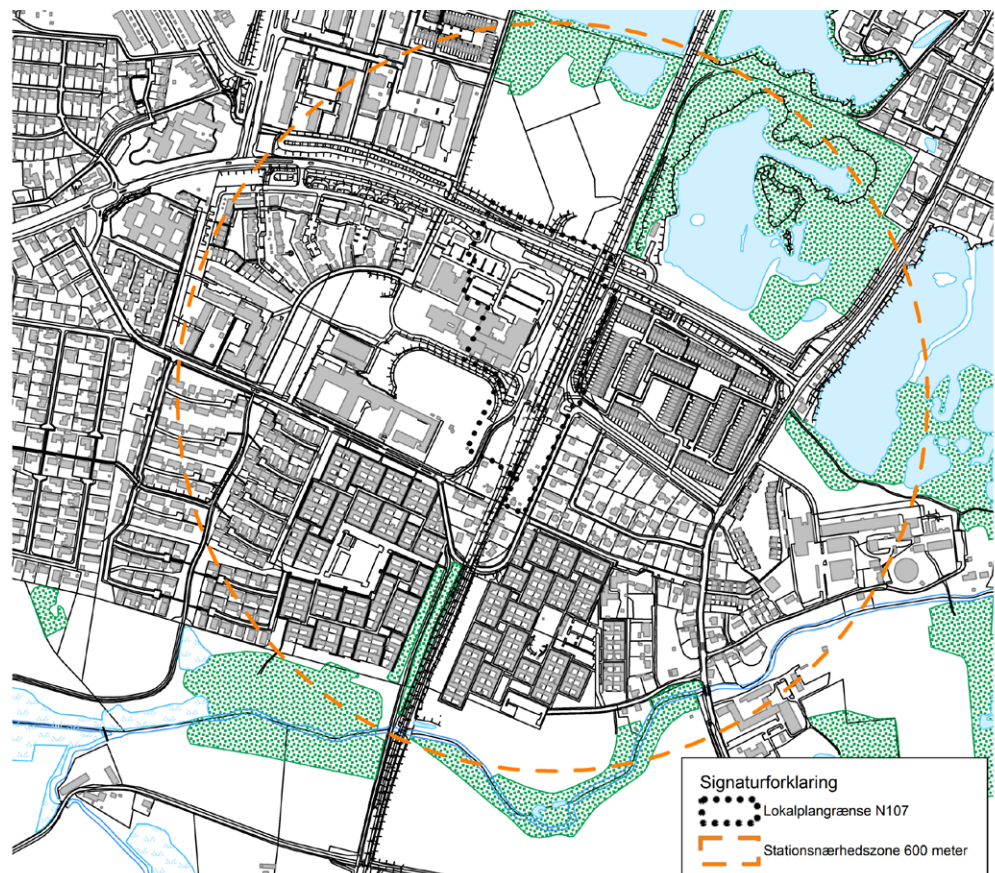
Lokalplanområdet er omfattet af Fingerplanen (2019), og er beliggende i det ydre storbyområde i byfingeren ved Kystbanen, inden for det stationsnære kerneområde.

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 byfingrene sikres, at byfunktioner som pga. arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgmønstre har en intensiv karakter, fortrinsvis placeres inden for de stationsnære områder.

Lokalplanområdet er beliggende inden for det stationsnære kerneområde (600m) for Nivå Station, se kort neden for.

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 2017 1.2.5 skal stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Det er med udgangspunkt heri samt



kommuneplan ramme NC01 og NC02, at bebyggelsesprocenten for lokalplanen fastlægges til 45 % for området under et for NC01 og 25 % for den enkelte ejendom inden for rammeområde NC02.

Arealanvendelsen knytter sig dels til stationen, i form af pendlerparkering, cykelparkering, stationsforplads, samt infrastruktur der kan rumme bustrafikken. Derudover udlægges arealer til bl.a. detailhandel og udvalgsware samtidig med, at der fortættes med boliger. Samlet set kan ovenstående skabe intensive besøgs mønstre, hvilket svare overens med fingerplanens formål om at lokalisere dette inden for det stationsnære kerneområde.

RÆKKEFØLGEPLANLÆGNING

Udviklingen af Nivå centerområde indgår i rækkefølgebestemmelserne for kommuneplan 2017, som første prioritet.

ØVRIG PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

BYGGELOVEN/BR18

Lokalplanen er vedtaget i 2020, hvor bygningsreglementet BR18 er det gældende bygningsreglement. BR18 har sin lovmæssige hjemmel i Byggeloven. BR18 fastsætter blandt andet bebyggelsesregulerende bestemmelser, som er gældende, der hvor lokalplanen ikke regulerer forholdet.

NATURBESKYTTelsesLOVEN

Der er ikke registreret beskyttet natur i området. Der er i juni 2019 foretaget en bilag IV artsundersøgelse af lokalplanområdet. Her er det konstateret at lokalplanområdet ikke rummer søer eller vandhuller samt egnede rastehabitater for bilag IV beskyttede padde- og insektarter. Det blev konstateret at flagermus er de eneste bilag IV arter der kunne benytte lokalplanområdet. Konsekvensvurdering heraf fremgår i nedenstående afsnit.

Beskyttelse af flagermus og træer

Alle danske arter af flagermus er omfattet af habitatdirektivets bilag IV og beskyttelsen af flagermus er dermed en prioritet på internationalt plan.

I juni 2019 er der foretaget en artsundersøgelse for flagermus, inden for lokalplanområdet. I forbindelse hermed er der foretaget en konsekvensvurdering af fældning, samt anbefalinger i forbindelse med evt. fældning.

Ingen af træerne i planområdet rummer ynglekolonier på undersøgelsestidspunktet. I tilfælde af at træer skal fældes anbefales det, at fældningen foretages i tidsrummet 1/9-31/10, da det ikke kan udelukkes, at træerne kan anvendes som vinterrastelokalitet for de arter af flagermus der overvintrer i hule træer. Da der i denne del af Nordsjælland er mange gamle hule træer, der kan benyttes som rastelokalitet for de arter af flagermus der overvintrer i hule træer, vurderes der ikke at være behov for implementering af yderligere afværgeforanstaltninger end tidsrummet for fældning.

Hvis træerne kan fældes skal det ske i perioden 1. september til 31. oktober, jf. § 6, stk. 4 i bekendtgørelse nr. 867 af 27/06/2016 (Artsfredningsbekendtgørelsen). I denne periode er flagermusene endnu ikke gået i vinterdvale, og det kan dermed undgås at skade overvintrende flagermus.

Inden for lokalplanområdet er et areal omfattet af søbeskyttelseslinje, som afkastes i en 150 meter afstand fra Lergravssøen (arealet fremgår af ortofoto nedenfor).





Formålet med søbeskyttelseslinjen er at sikre søer og åer som værdifulde og karaktergivende landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv. Det lokalplanareal som er omfattet af søbeskyttelseslinjen, består primært af stærkt befæstede arealer, i form af Nivåvej, jernbanen samt et parkeringsareal. Inden for arealet er der etableret en mobilmast med dertilhørende teknikhus – samt krat og bevoksning som ikke repræsenterer en reel naturværdi knyttet til lergravssøen.

Søen er hverken synlig eller direkte forbundet med lokalplanens areal, pga. de infrastrukturelle barrierer; Nivåvej og jernbanen. De stærkt befæstede arealer betyder også at arealet ikke har nogen økologisk funktionalitet i forhold til søens habitat eller biodiversitet. Yderligere bidrager arealet ikke til søens natur eller miljø ved faunapassage.

Med lokalplanen gives mulighed for ændret terræn på hjørnet mellem Nivåvej og jernbanebroen. Terrænet kan kun reguleres med dispensation fra søbeskyttelseslinjen.

Ved arealet mellem mobilmasten, parkeringsarealet og jernbanen gives der mulighed for pendlerparkering i tilknytning til Nivå Station, hvilket ikke er en ændring af de nuværende eksisterende forhold.

Lokalplanen er overordnet set ikke i strid med søbeskyttelseslinjen, men i tilfælde af at terrænet reguleres inden for søbeskyttelseslinjen, vil det kræve en dispensation fra søbeskyttelseslinjen.

MUSEUMSLOVEN

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder indenfor 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 område med OSD drikkevandsinteresser. Ændret arealanvendelse i OSD afføder et krav om redegørelse for hensynet til grundvandsbeskyttelsen jf. Vandplanens retningslinje 40 og 41, som er videreført og beskrevet i kommuneplanen. Arealanvendelsen i området er i dag til centerformål med butikker, parkering og jernbane samt stationsområde. Lokalplanen har ingen betydning for grundvandsbeskyttelsen, da den ændrede anvendelse af arealet blot vil være, at der tilføjes boliger til den anvendelse der i dag eksisterer på arealet. Denne ændring i arealanvendelsen er ikke grundvandstruende.

Arealet er ikke beliggende i nitrاتفølsomt indvindingsopland (NFI) ej heller i grundvandsdannende område.

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 i dag privat-separatkloakeret, men systemet vil fremover overgå til forsyningen og vil derved være separatkloakeret. Dette kræver udarbejdelse af et tillæg til Fredensborg Kommunes spildevandsplan.

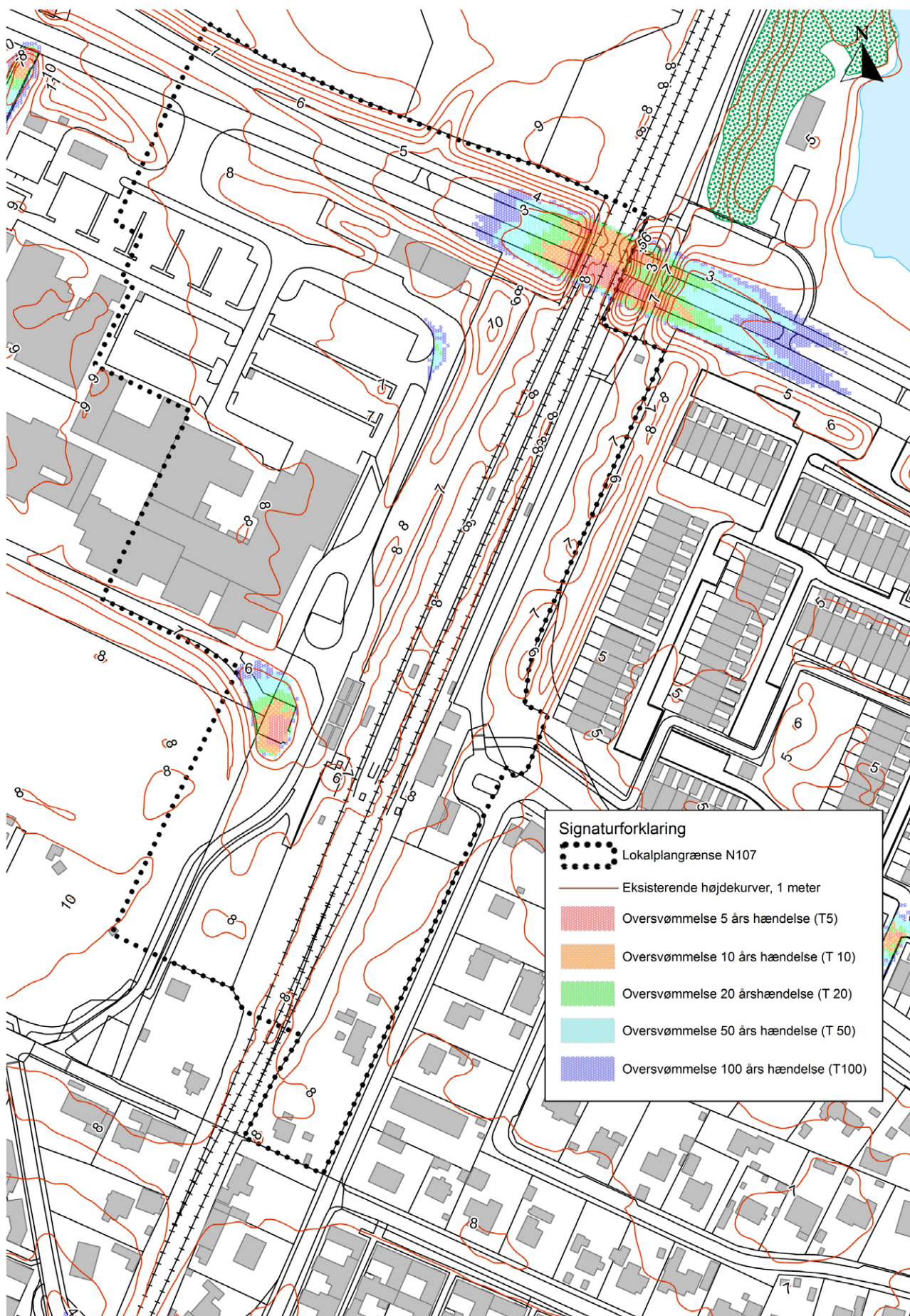
For at reducere antallet og omfanget af oversvømmelser i Fredensborg Kommune, må der ikke ledes mere regnvand til kloaksystemet, end det er dimensioneret til. Rent praktisk fastsættes der en maksimal befæstelsesgrad for et område. Den maksimale befæstelsesgrad er et udtryk for, hvor stor en andel af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

Lokalplanens delområder har følgende anvendelser:

- Delområde 1 (Bymidte vest)
- Delområde 2 (Boliger vest)
- Delområde 3 (Liberale erhverv og tankstation)
- Delområde 4 (Bymidte øst)
- Delområde 5 (Boliger øst)

Bymidteformål

Delområde 1 og 4 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 på egen grund. Eksempel på beregning af befæstelsesgraden findes i Fredensborg Kommunes gældende spildevandsplan.



Boliger, etageboliger

Delområde 2 er udlagt til etageboliger, og den maksimale befæstelsesgrad for ejendommene i området er 0,5. Det betyder, at 50 % af det regnvand, som falder på ejendommen må ledes direkte til kloak. Såfremt befæstelsesgraden overskrides, skal regnvand fra overskydende arealer nedsives eller forsinkes på egen grund. Eksempel på beregning af befæstelsesgraden findes i Fredensborg Kommunes gældende spildevandsplan.

Boliger, åben-lav

Delområde 5 er udlagt til 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 på egen grund. Eksempel på beregning af befæstelsesgraden findes i Fredensborg Kommunes gældende spildevandsplan.

Liberale erhverv og tankstation

Delområde 3 er udlagt til erhverv, og den maksimale befæstelsesgrad for ejendommene i området er 0,6. Det betyder, at 60 % af det regnvand, som falder på ejendommen må ledes direkte til kloak. Såfremt befæstelsesgraden overskrides, skal regnvand fra overskydende arealer nedsives eller forsinkes på egen grund. Eksempel på beregning af befæstelsesgraden findes i Fredensborg Kommunes gældende spildevandsplan.

Eksisterende forhold – terræn og risikoområder

Inden for lokalplanens areal er der ved det eksisterende terræn to risikoområder for oversvømmelse (se kort neden for). 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.

Risikoområdet ved Nivåvej er et naturligt lavpunkt i området, da vejen her føres under jernbanen. Regnvandet vil kun ved 100års hændelse kunne stå på sit højeste – svarende til ca. 30 cm. Det vil være muligt at anvende andre veje og således vil oversvømmelse ikke afskærer adgang til og fra arealer samtidig vurderes, at den begrænsede vandmængde ikke gør skade på bygninger eller andre konstruktioner. Dermed er risikoområdet ikke udtryk for kritisk oversvømmelse. Dog vil der med denne lokalplan planlægges for at vand fra lokalplanområdet ikke kan løbe til Nivåvej, men stoppes og forsinkes inden for lokalplangrænsen. Princippet herfor beskrives længere nede.

Risikoområdet mellem sportsbanen og Nivå Station, udgør et risikoområde hvor vand kan samle sig, da det er et lavpunkt i et ellers kuperet terræn. Det areal der kan oversvømmes anvendes til hhv. grønt areal, gangsti, cykelsti og cykelparkering. Det vil være muligt at anvende andre adgangsveje samt andre cykelstativer. Dermed er risikoområdet ikke udtryk for kritisk oversvømmelse.

Med lokalplanen muligøres 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 via en vandledning under jernbanen.

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger ifølge kommunens varmemforsyningsplan i et område med fjernvarme. Lokalplanområdet udlægges derfor til kollektiv varmemforsyning med fjernvarme.

AFFALD

Området er omfattet af Fredensborg Kommunes Affaldsplan samt regulativ for hhv. erhvervs- og husholdningsaffald.

Regulativet indeholder en række krav til bl.a. placering af affaldsbeholdere samt krav til adgangsveje og standpladser. Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til håndtering (sortering, opbevaring og transport) af affald. Der skal afsættes og indrettes tilstrækkeligt areal til affaldshåndtering fra husholdninger og erhverv.

Der skal i bebyggelsen, etableres affalds-øer til fx minicontainere til husholdningsaffald, der dækker et vist antal boliger. Affaldsbeholdere skal afskærmes, således at de synes mindst muligt og fremtræder tilpasset og underordnet områdets karakter. Kommunen kan opsætte kuber til glas og papir i boligområder med tilstrækkeligt grundlag.

Der kan etableres nedgravet affaldssystem til håndtering af affald fra husholdningerne i den nye bebyggelse efter forudgående aftale med Fredensborg Kommune.

VEJLOVGIVNING

Omlægning af eksisterende og anlæg af nye veje og p-pladser er reguleret af vejlovene og skal godkendes af kommunens vejmyndighed og kræver politiets tilladelse efter færdselslovgivningen.

JORDFORURENING

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret hverken V1 eller V2 kortlagt forurening, men lokalplanområdet er områdeklassificeret. Lokalplanen muliggør, at der i den nordlige del fjernes jord, som kan indgå i terrænregulering i den sydlige del af lokalplanområdet.

Derudover muliggør lokalplanen, at der terrænreguleres ved indgangen til Nivå station, således at der kan etableres en reel stationsforplads i forbindelse med adgangen til stationen.

Lokalplanen udlægger nye arealer til infrastruktur samt boliger, og i den forbindelse vil det være nødvendigt at foretage terrænregulering. I forbindelse med ovenstående oplyste reguleringer af jordforhold og terræn, er det på kortbilag 7 præciseret, hvordan det fremtidige færdigregulerede terræn skal se ud.

Da genanvendelsen af overskudsjorden indenfor lokalplanområdet er muliggjort i lokalplanen, vil genanvendelsen blive betragtet som nyttiggørelse af eksisterende råstoffer.

Forud for anlægsprocessen, hvor jorden skal flyttes indenfor området eller evt. bortskaffes, skal jorden analyseres. Hvis jorden er lettere forurenet kræver genanvendelsen en § 19-tilladelse (iflg. Miljøbeskyttelsesloven). § 19-tilladelse kan kun meddeles, hvis genanvendelsen ikke medfører en risiko for jord, undergrund og grundvand. Hvis noget af overskudsjorden mod forventning skulle vise sig at være kraftigt forurenet, skal det bortskaffes.

STØJ

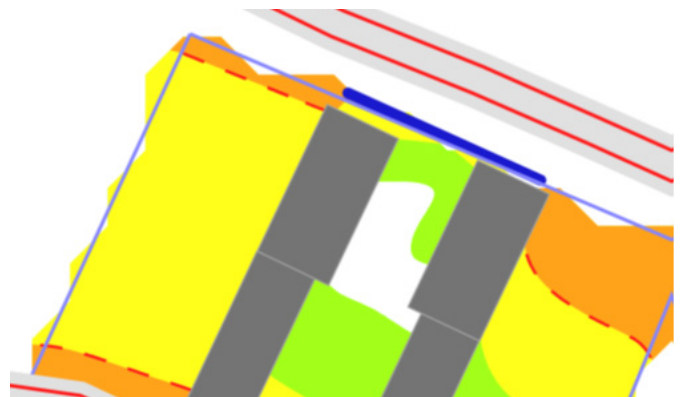
Inden for lokalplanområdet er der forskellige støjkloder; jernbanen, Nivåvej, varmecentralen og en benzintank.

Støj fra Nivåvej

I henhold til planloven (§15.a og §15, stk. 2, nr. 21) kan der planlægges for støjfølsom anvendelse i støjbelastede arealer med blandede byfunktioner, hvis planen med bestemmelser om isolering og afværgeforanstaltninger mod støj gør det muligt at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Beregningen har vist, at bebyggelse og friarealer på Byggefelt A er særligt udsat for støj fra Nivåvej og uden afskærmende foranstaltninger vil støjgrænserne ikke kunne overholdes. Derfor planlægges for afværgeforanstaltninger i form af et hegn langs byggefeltet og Nivåvej – eller mellem bygningerne, efter princippet vist på kortet neden for.

Støjsimulering af støjpåvirkning fra Nivåvej



Bebyggelse placeres på byggefeltet i to "stænger" med gavl mod Nivåvej. Der gives ikke mulighed for vinduer i gavle mod Nivåvej, for at begrænse støjen mest muligt.

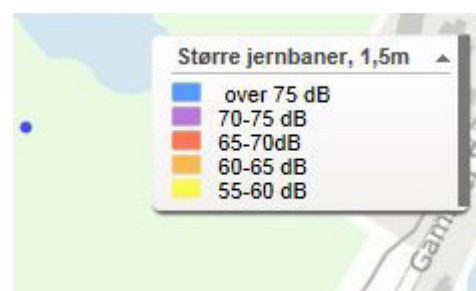
Støjberegningen viser, at hovedparten af arealerne omkring bebyggelsen opfylder planlovens krav til acceptabel støj på udendørs opholdsarealer, det vil sige Lden 58 dB. Med den forudsætning, at støjafskærmningen er minimum 2,0 meter høj med en masse på minimum 17 kg/m², samt at

væggen er vedvarende tæt over alt og helt tæt mod terræn, fx med et betonskørt eller anden lydtæt løsning.

Jernbane

De vejledende grænseværdier for støj fra jernbaner fremgår af et tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997

- Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer): Lden 64 dB.
- Offentlige formål (hospitaller, skoler o.l.): Lden 64 dB.
- Liberale erhverv m.v. (hoteller, kontorer): Lden 69 dB.



Miljøstyrelsens støj kortlægning af støj fra jernbanen viser, at inden af boligområderne ligger i et område, hvor der er målt støj fra banen der overstiger de tilladte 64 dB.

Virksomheder

De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder m.v. er omtalt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

- Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne) 55 dB(A), 45 dB(A) og 40 dB(A) for henholdsvis dag, aften og nat.

Varmecentralen er klassificeret som en virksomhed i miljøklasse 3. Det betyder, at planlægning for nye boliger skal overholde en afstand på min. 50 m. Lokalplanen sikre med byggefeltet overholdelse af afstandskravene.

MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at det i henhold til lovens § 8, stk. 2 ikke er nødvendigt at foretage en egentlig miljøvurdering af lokalplanforslaget, idet planforslaget alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

KLAGEVEJLEDNING

HVAD KAN DER KLAGES OVER?

Miljøvurdering

Du kan klage over afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene.

Retlige spørgsmål

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planforslaget. 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.

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'. 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. Det er Planklagenævnet, der afgør om en borger kan fritages.

Hvad er klagefristen?

Miljøvurdering

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering.

Retlige spørgsmål

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 og miljøvurderingsloven

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.

TILLÆG NR. 13 TIL KOMMUNEPLAN 2017 FOR FREDENSBORG KOMMUNE

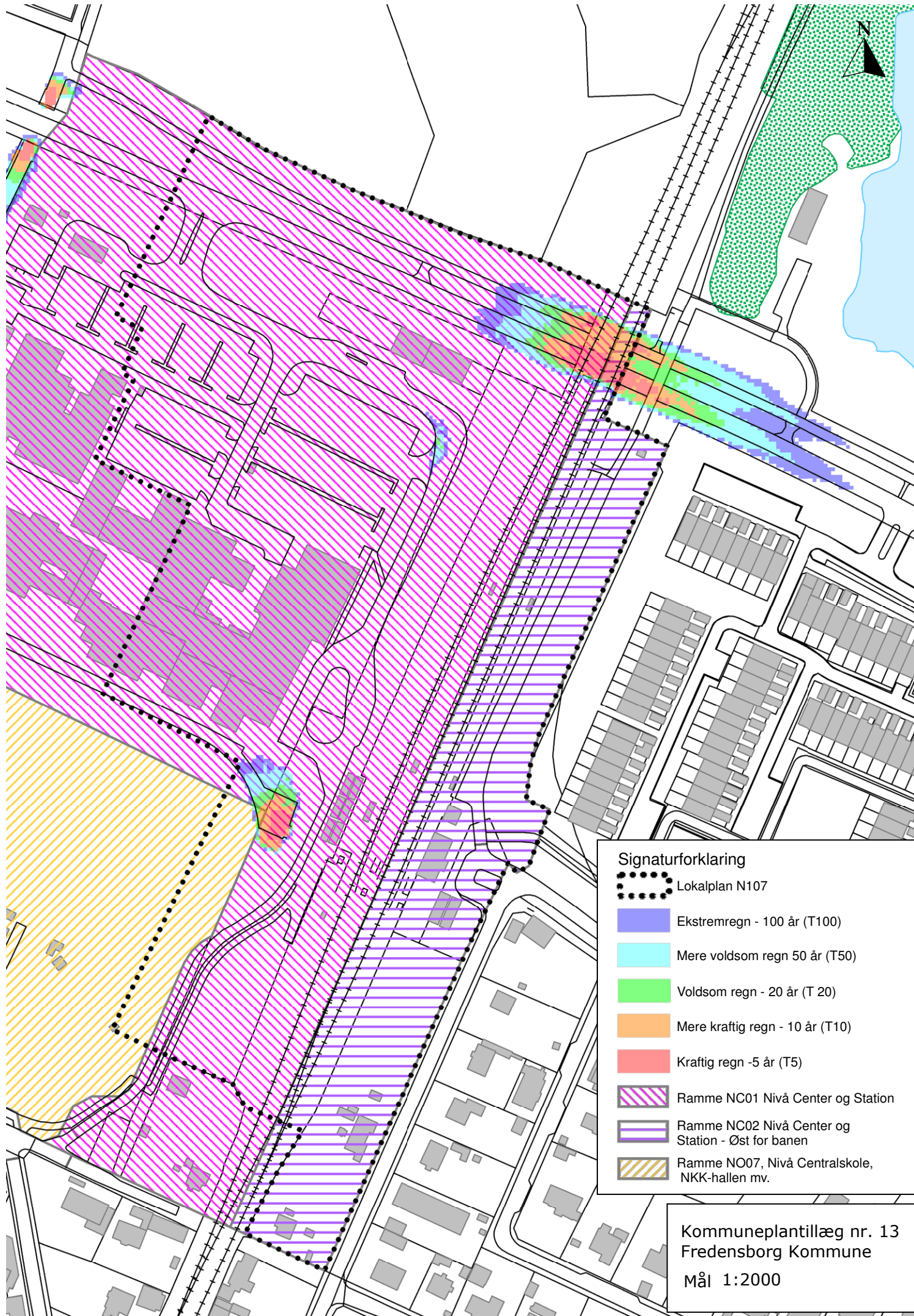
I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan N107 for Etape 1 af Nivå bymidte, er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2017 for så vidt angår Kommuneplanens rammeområder: NC01 .

Kommuneplantillægget er foranlediget af planlovsændring om forebyggelse af skader ved oversvømmelse og erosion (Planlovens §11 a, nr. 18). Formålet hermed er at sikre, at risikoen for oversvømmelse og erosion undersøges og tages i betragtning i forbindelse med opførelse af nyt byggeri på udsatte arealer. Samt at der ved lokalplanlægning indarbejdes nødvendige afværgeforanstaltninger for oversvømmelse og erosion.

For rammeområder inden for lokalplanen, hvor der ved kortlægning fremgår at der kan ske oversvømmelser (risikoområder), skal der (jf. planlovens §11 a, nr. 18) tilføjes en generel rammebestemmelse til eksisterende ramme NC01, indsættes følgende tekst under feltet "andet".

Tilføjelse af generel rammebestemmelse

"I mindre dele af området er kortlagt risiko for oversvømmelse. Ved fremtidig planlægning af området skal risiko for oversvømmelse vurderes fx på baggrund af lokal hydrologi og jordbundsforhold. Deraf vurderes om der kan opføres byggeri på de udsatte dele af arealet og i så fald ud fra hvilke krav byggeriet kan opføres. Læs mere i kommuneplanens kapitel 7.0 Bæredygtighed."



BESTEMMELSER FOR LOKALPLAN N107

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse 287 af 16-04-2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 FORMÅL

- 1.1 At muliggøre en omdannelse af Nivå Centret til en bymidte med detailhandel, liberalt erhverv, publikumsorienteret service og boliger.
- 1.2 At sikre etablering af et bystrøg gennem bymidten samt sikre en gennemgående adgangsvej gennem bymidten.
- 1.3 At sikre kvalitet i bygninger og byrum og med en klar reference til Nivå som en by med en særlig natur og en unik teglværkshistorie.
- 1.4 At muliggøre nedrivning af bebyggelse i det eksisterende Nivå Center.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 8ce, 49, 50a, 50c, 50d, 8bb, 7000h og 7000a, 7000au Niverød By, Karlebo, samt alle matrikler der udstykkes indenfor lokalplanområdet efter lokalplanens vedtagelse.
- 2.2 Matrikel 8ce, 49, 7000h og 7000a er beliggende i byzone. Matrikel 50a, 50c og 50d er beliggende i landzone.
- 2.3 Med lokalplanen overføres matrikel 50d Niverød By, Karlebo til byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område inddeles i 5 delområder, som vist på kortbilag 2:
 - Delområde 1
 - Delområde 2
 - Delområde 3
 - Delområde 4
 - Delområde 5
- 3.2 *Delområde 1*
Inden for delområde 1 må bebyggelsens stueplan kun anvendes til detailhandel, publikumsorienteret service, liberalt erhverv, øvrige etager må kun anvendes til etageboliger eller tæt lav boliger. Mod bystrøget må der kun indrettes detailhandel i form af

udvalgswarebutikker og/eller maks. 500 m2 dagligvarebutikker, publikums orienteret service eller liberalt erhverv.

Herudover må der etableres parkering på terræn.

For udvalgswarebutikker inden for delområde 1 gælder, at der maks. må etableres 2.400 m2, og hver butiksenhed må maks. være 500 m2. For dagligvarebutikker inden for delområde 1 gælder at der maks. må etableres 2.800 m2, og hver butiksenhed må maks. være 2.000 m2.

Delområde 2

- 3.3 Delområde 2 må kun anvendes til etageboliger og/eller byhuse/rækkehuse. Dog kan de bygninger, der har facade mod stationsforpladsen anvendes til liberale erhverv, offentlige formål, publikumsorienteret service, dagligvare- eller udvalgswarebutikker.

I delområde 2 må der maks. etableres 500 m2 udvalgswarebutikker eller dagligvarebutikker, og hver butiksenhed må maks. være 250 m2.

Delområde 3

- 3.4 Delområde 3 må kun anvendes til kontorerhverv, tankstationsamt mindre tekniske anlæg i form transformerstation eller lignende.

Delområde 4

- 3.5 Delområde 4 må kun anvendes til etageboliger, liberalt erhverv, publikumsorienteret service, butikker, offentlige formål og mobil-mast.

I delområde 4 må der maks. etableres 400 m2 udvalgsware- eller dagligvarebutikker og hver butiksenhed må maks. være 400 m2.

Delområde 5

- 3.6 Delområde 5 må kun anvendes til tæt-lav og/eller åben -lav boliger. Dog kan den del af bebyggelsen som har facade mod stationsforpladsen også anvendes til liberale erhverv, butikker, publikumsorienteret service eller offentlige formål.

I delområde 5 må der maks. etableres 250 m2 udvalgsware- eller dagligvarebutikker og hver butiksenhed må maks. være 250 m2.

§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD

- 4.1 De enkelte bygninger må inden for delområde 1, 2, 3 og 4 sokkeludstykket.

- 4.2 Særligt for delområde 5 gælder, at udstykninger til åben-lav bebyggelse ikke må være mindre end 500 m2 og udstykninger til dobbelthuse ikke må være mindre end 350 m2. Der fastlægges ikke mindste grundstørrelse for tæt-lav boligbebyggelse.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Nivåvej og via tilslutning til Niverødvej, og der kan etableres vejadgang til boligområdet Teglsøerne mod nord, som vist på kortbilag 3.

Bygaden

- 5.2 Bygaden skal anlægges med forløb som angivet på kortbilag 3 og skal følge de angivne terrænkoter +/- 0,5 m i princippet som angivet på kortbilag 7.
- 5.3 Bygaden skal inddeles i 4 zoner i form af A (ankomst fra Nivåvej), B og C (bygaden) og D (kryds med bystrøg). Zonerne er markeret på kortbilag 3. For zonerne gælder følgende:
- Inden for zone A skal bygaden udlægges med en bredde på min. 18 m inkl. rabatter og fortov.
 - Inden for zone B skal bygaden udlægges med en bredde på min. 16 m inkl. rabatter og fortov.
 - Inden for zone C skal bygaden udlægges med en bredde på min. 11 m inkl. rabatter og fortov.
 - Inden for zone D skal bygaden udlægges med en min. bredde på 7,5 m eks fortov.

På bygadens kørebane må tegl ikke indgå som en del af belægningen. Kørebanen skal anlægges i asfalt eller lignende materiale.

- 5.4 Inden for vejudlægget må der etableres render og/eller regnbede til forsinkelse af regnvand.
- 5.5 Fortovet skal indeholde teglsten som et element i belægningen, og der skal enten langs fortovet eller som en del af fortovet skabes plads til solitære træer eller grupper af forskellige træsorter samt bede med stauder og prydkræfter, i et omfang der sikrer at bygaden fremstår med en grøn karakter.
- 5.6 Der skal etableres et belægningsskift i krydset mellem bygade og bystrøg, så bygaden i zone D får samme karakter som bystrøget, se kortbilag 3.

Bystrøg

- 5.7 Der udlægges et areal til privat fællesvej, navngivet bystrøg, efter princippet angivet på kortbilag 3. Arealet skal anvendes til færdsel for bløde trafikanter samt varelevering til udvalgswarebutikker, liberalt erhverv, publikumsorienteret service og bibliotek/kulturhus. Den private fællesvej skal være en sammenhængende forbindelse mellem Nivåvej og stationen, som vist på kortbilag 3, ved stiforbindelsen A-B-C.

- 5.8 Bystrøget skal i materialevalg og beplantningsprincipper fremstå med en visuel sammenhæng. Min 30 % af belægningen skal være tegl og belægningsmønsteret skal være udformet efter samme principper på hele bystrøget.
- 5.9 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.
- 5.10 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.
- 5.11 På bystrøget skal der etableres byinventar der inviterer til ophold i form af fx bænke samt til aktivitet i form af legeredskaber eller sportsaktivitet som fx bordtennis. Herudover skal der etableres plads til cykelparkering tættest på indgange.

Stier

- 5.12 Der skal udlægges areal til en dobbeltrettet cykelsti, som forbinde Nivåvej med bystrøget. Stien skal udlægges med en bredde på min 4 m.
- 5.13 Stiforløbet A-B (som vist på kortbilag 3) skal have naturkarakter og der skal etableres en sti til bløde trafikanter der forbinder bygaden med bystrøget. Stien må ikke fremstå lineær, og stien skal blive bredere jo tættere den kommer på handels- og kulturstrøget, så der skabes en glidende overgang.
- 5.15 Stiforløbet B-C (som vist på kortbilag 3), skal have en urban karakter og fremstå med en sammenhængende bred belægningsflade. Her skal både være plads til gående og cyklister samtidig med at der skal være plads til uhindret færdsel for varelevering på min 3,5 meters bredde. I belægningsfladen skal der etableres plantebede med prydkræfter og stauder samt grupper af forskelligeartede træer og regnbede.

Stationsforplads

- 5.16 Stationsforplads (vist på kortbilag 3), skal indrettes med henblik på at sikre et effektivt flow mellem jernbanetrafik, bustrafik og cykelparkering. Der skal etableres opholdsmuligheder i forbindelse med terrænspring og bystrøgets belægning skal så vidt muligt videreføres på stationsforpladsen.

Generelle bestemmelser

- 5.17 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.

Parkering

- 5.18 I forbindelse med myndighedsbehandling skal der fastsættes en reduktionsfaktor for p-normen, som skal bero på en konkret vurdering ift. mulighed for dobbeltudnyttelse af parkeringspladser.

5.19 Inden for lokalplanområdet fastsættes følgende parkeringsnorm:

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
Kontor/erhverv	min. 1 p-plads pr. 70 m ² bruttoetageareal
Offentlige institutioner	Beror på en konkret vurdering

5.20 Inden for delområde 2 kan parkeringspladser til boliger etableres indenfor byggefeltene A, B, D og E angivet på kortbilag 5.

5.21 Inden for delområde 1, 3 og 4 udlægges der parkeringszoner til boliger, dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker, liberale erhverv og pendlerparkering i princippet som angivet på kortbilag 6.

5.22 Inden for lokalplanområdet fastsættes følgende cykelparkeringsnorm:

Anvendelse	Parkeringsnorm
Etagebolig	2 cykel p-plads pr. bolig m ²
Studiebolig	1 cykel p-plads pr. boligenhed
Detailhandel	1 cykel p-plads pr. 100 m ² bruttoetageareal
Kontor/erhverv	1 cykel p-plads pr. 300 m ² bruttoetageareal + 0,4 cykel p-plads pr. ansat
Offentlige funktioner	beror på en konkret vurdering

Cykelparkeringsnormen kan tilvejebringes samlet for et større område. Herudover kan der medregnes cykelparkeringspladser, der er integreret som en del af bebyggelsen.

5.23 Cykelparkeringspladser må etableres i kantzoner, indenfor byggefeltet, som en del af boligbebyggelser eller indenfor parkeringszoner.

§ 6 BEVARINGSBESTEMMELSER

6.1 Bebyggelse udpeget på kortbilag 4 er bevaringsværdig. Nedrivning, tilbygning eller ombygning er ikke tilladt uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen.

6.2 Træerne angivet på kortbilag 4 er bevaringsværdige og må ikke fældes eller beskæres udover alm. nødvendig træpleje. Der må ikke terrænreguleres indenfor eller i nær tilknytning til træets drypzone, svarende til trækronens omfang.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bestemmelser for delområde 1 og 2

Byggefelt A

- 7.1 Inden for byggefelt A (se kortbilag 5) må der maks opføres 2.400 m² bebyggelse.

Bebyggelsen må opføres i maks. 3,5 etage, og min. 20 % af bebyggelsen skal opføres i maks. 2,5 etager.

For den del af bebyggelsen der vender mod bynaturen skal min. 75 % af facaden placeres i facadelinjen og kantzoner skal placeres inden for byggefeltet i princippet som vist på kortbilag 6.

Byggefelt B

- 7.2 Inden for byggefelt B (se kortbilag 5) må der maks. opføres 2.350 m² bebyggelse.

Bebyggelsen må opføres i maks. 4 etager, og min. 30 % af bebyggelsen skal opføres i maks. 3 etager. En eventuel 4. etage på dele af bebyggelsen skal etableres med et tilbageryk på 1,5 m ift. facadelinje på begge sider af bygningen (gælder ikke gavlpartier).

For den del af bebyggelsen der vender mod bynaturen skal min. 75 % af facaden placeres i facadelinjen og kantzoner skal placeres inden for byggefeltet i princippet som vist på kortbilag 6.

Byggefelt C

- 7.3 Inden for byggefelt C (se kortbilag 5) må der maks. opføres 8.000 m² bebyggelse.

Bebyggelsen skal opføres som en karréstruktur fra 1 etage, hvor bebyggelsens stueplan i princippet udfylder hele byggefeltet, og hvor der på taget af bygningens stueplan etableres boliger med et fælles gårdrum i midten, se princip skitse til venstre.

Bebyggelsen må opføres i maks. 4 etager, dog må maks. 30 % af bebyggelsen, som vender ud mod bystrøg, bygade og parkeringsplads opføres i 4 etager. En eventuel 4. etage skal etableres med et tilbageryk på 1,5 m ift. facadelinje på begge sider af bygningen (gælder ikke gavlpartier).

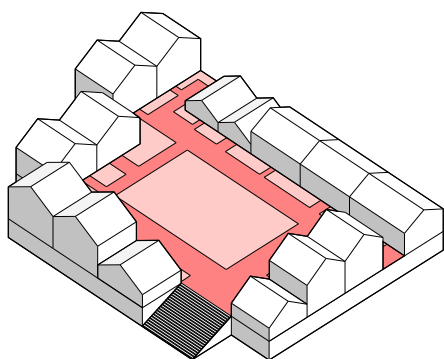
Bebyggelsens facade skal placeres i facadelinjen som vist på kortbilag 6.

Byggefelt D

- 7.4 Inden for byggefelt D (se kortbilag 5) må der maks. opføres 1.100 m² bebyggelse.

Bebyggelsen må opføres i maks. 3,5 etager og min. 50 % af bebyggelsens facade mod bygaden skal placeres i facadelinjen og kantzoner skal placeres inden for byggefeltet i princippet som vist på kortbilag 6.

Inden for delområde 1, 2 og 3 kan der maks. opføres 45 % bebyggelse for delområderne under ét. I nedenstående bestemmelser er den maksimale bebyggelse angivet for hvert enkelt byggefelt.



Eksempel af principper for bebyggelse i byggefelt C.

Byggefelt E

- 7.5 Inden for byggefelt E (se kortbilag 5) må der maks. opføres 3.000 m² bebyggelse.

Bebyggelsen må maks. opføres i 4 etager ud mod stationsforpladsen og maks. 2½ etager mod villabebyggelsen mod syd. Min 60 % af bebyggelsen skal opføres i 3 etager. En eventuel 4. etage på dele af bebyggelsen skal etableres med et tilbageryk på 1,5 m ift. facadelinje på begge sider af bygningen (gælder ikke gavlparter).

Min. 30 % af bebyggelsens facade mod bygaden skal placeres i facadelinjen og kantzoner skal placeres inden for byggefeltet i princippet som vist på kortbilag 6.

Bestemmelser for alle byggefelter i delområde 1 og 2

- 7.6 Inden for delområde 1 og 2 skal der inden for hvert byggefelt etableres en variation mellem min 2 og 3 værelsesboliger, og der må også gerne etableres 1, 4 og 5 værelsesboliger. Ingen bolig må være mindre end 70 m².
- 7.7 Inden for delområde 1 og 2 må højden fra bearbejdet terræn til tagryg/fladt maks. være 18,5 m.
- 7.8 Der kan opsættes overdækninger til kundevogne, på det parkeringsareal der grænser op til byggefelt C (se kortbilag 5 og 6).
- 7.9 Der kan til hver bolig opføres op til 3 m² småbygningsareal. Dette kan integreres i boligbebyggelsen eller på terræn inden for byggefelterne.
- 7.10 Inden for delområde 1 og 2 må der ikke opføres carporte eller garager.

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

Bestemmelser for delområde 3

- 7.11 Inden for delområde 3 kan der opføres én overdækning til et tankanlæg for brændstof til biler, samt et teknikskur på tilsammen maks. 135 m².
- 7.12 Der kan opføres ny bebyggelse inden for eksisterende sokkel af eksisterende bygning (varmecentralen) i maks. 3,5 etager og med et bruttoetageareal på maks. 1.500 m².

Bestemmelser for delområde 4

- 7.13 Inden for delområde 4 må der udover den bevaringsværdige bebyggelse kun opføres cykelskure og der kan maks. etableres 3 mindre bygninger til områdets tekniske forsyning og drift. Mindre bygninger må maks. være 10 m² og med en maks. højde på 3,5 m. Herudover kan eksisterende mobilmast udskiftes.

Bestemmelser for delområde 5

- 7.14 Inden for delområde 5 fastsættes en bebyggelsesprocent til 25 for den enkelte ejendom, og bebyggelse må maks. opføres i 1,5 etager.



Nutidig bebyggelse med shedtags karakter.

Bestemmelser for delområde 1, 2, 3, 4 og 5

- 7.15 Uanset max højde kan tekniske anlæg som elevatorårne, aftræk, master og lignende gives en højde der overstiger max 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 naturligt terræn.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Bestemmelser for delområde 1 og 2

Tag

- 8.1 Inden for byggefelt A skal alle tage udføres som saddeltage uden udhæng med en hældning på min. 30 grader. Tagryggen kan etableres, sådan at taget får shedtags karakter.
- 8.2 Indenfor byggefelt B skal min. 30 % af tagfladerne indrettes til fælles friareal for bebyggelsen, såfremt at tagene etableres som flade tage. Tage skal udføres uden udhæng og saddeltage skal gives en min. hældning på 30 grader.
- 8.3 Indenfor byggefelt C skal min. 50 % af tagene udføres som saddeltage eller shedtage med en min. hældning på 30 grader. Tage skal udføres uden udhæng.
- 8.4 Indenfor byggefelt D skal tage etableres som saddeltage eller shedtage uden udhæng og med en min. hældning på 30 grader.
- 8.5 Indenfor byggefelt E skal min. 30 % af tagfladerne indrettes til fælles friareal for bebyggelsen, såfremt at tagene etableres som flade tage. Tage skal udføres uden udhæng med en min. hældning på 30 grader.
- 8.6 Inden for delområde 1 og 2 skal saddeltage opføres med tegl med en maks. glans på 60. Der kan integreres solceller/solpaneler i tagkonstruktionen. Tagrender må ikke indeholde kobber eller zink.

Facader

- 8.7 Inden for delområde 1 og 2 skal facader udføres i tegl. Dog må op til 20 % af facaden fremstå med træbeklædning. Der må ikke opsættes anlæg til produktion af solenergi på facader med mindre det kan indpasses, så det ikke fremtræder synligt.
- 8.8 Inden for delområde 1 og 2 gælder, at 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.

- 8.9 Inden for delområde 1 og 2 skal hovedindgange til bebyggelsen markeres arkitektonisk ved fx ændring i forbandt, murstensnuance, ændring af reliefvirkning, mindre forskydninger i facaden eller lignende.

Facader- særligt for delområde 1

- 8.10 Inden for delområde 1 gælder yderligere, at butiksfacader mod bystrøget skal fremstå med åbne vinduespartier. Mod parkeringsplads skal min. 25 % af butiksfacaden bestå af gemmensigtige vinduespartier. For facaden mod bygaden (fra parkeringspladsen og ned til manøvrearealets hegn) skal 20 % af stueetagens facade udgøres af vinduer. 2/3 af vinduerne må have folie i op til maks. 2 m højde. Den resterende tredjedel skal så vidt muligt være gennemsigtigt glas.

- 8.11 Inden for delområde 1 skal indgange til udvalgswarebutikker, publikumsorienteret service og liberalt erhverv vende mod bystrøget.
- 8.12 Inden for delområde 1 skal indgange til dagligvarebutikker enten vende mod bystrøget eller mod parkeringsarealet mod nord. Etableres indgange til dagligvarebutikker mod parkeringsarealet skal de etableres efter princippet som angivet på kortbilag 5.
- 8.13 Inden for delområde 1 skal varegårde fremstå som en del af bygningens arkitektur og etableres inden for bygningens facade. Hegn mellem bygaden og manøvreplads til varelevering skal fremstå begrønnet og tilpasset bygningens arkitektur.
- 8.14 Inden for delområde 1 skal der etableres en udvendig trappe fra bystrøget til 1. etage, der skal give adgang til boligerne ovenpå butikker og liberalt erhverv. Trappen skal have en bredde på minimum 7 m og udformes, så den inviterer til ophold. Trappen skal holde sig inden for bygningens facadelinje, som vist på kortbilag 5.

Øvrige bygningselementer i delområde 1 og 2

- 8.15 Inden for delområde 1 og 2 må der 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.
- 8.16 Inden for delområde 1 og 2 skal elevatorårne og trappehuse til boliger fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur og holde sig indenfor bygningens facade samt indpasses i materialer og farveholdning.

Bestemmelser for delområde 3

- 8.17 Inden for delområde 3 skal ny bebyggelse (fx ved omdannelse af varmecentralen) opføres i ikke reflekterende materialer, og facader skal udføres med min. 85 % tegl.
- 8.18 Inden for delområde 3, skal tankanlæg opføres med skærm-tag i ikkereflekterende materialer. Skærmtaget skal fremstå som en let konstruktion. Der kan etableres to reklameskilte med eller uden coronabelysning (indvendig belysning). Reklameskiltene integreres i skærmtagets kant. Der må ikke anvendes spotbelysning af skiltene. Hvis der etableres to reklameskilte, skal de etableres på to forskellige facader.
- 8.19 I forbindelse med tankstationen kan der etableres én lovpligtig prisstander, med en bredde på maksimalt 2 m, en højde på maksimalt 4 m og en dybde på maksimalt 0,5 m. Den lovpligtige prisstander må etableres med coronabelysning (indvendig belysning) og/eller led-belysning. Der må ikke anvendes spotbelysning.

Bestemmelser for delområde 5

- 8.20 Inden for delområde 5 skal bebyggelse opføres med saddeltag med minimum 30 graders hældning og taget skal udføres i tegl med en maks. glans på 60, skifer eller tagpap på lister.
- 8.21 Inden for delområde 5 skal bebyggelsens facader fremstå i blank murværk.

Bestemmelser for delområde 1, 2, 3, 4 og 5

- 8.22 Langs Nivåvej og mod jernbanen skal konstruktioner, herunder facader og vinduer, udføres, så boliger, liberale erhverv og/eller anden støjfølsomme anvendelser ikke påføres et støjniveau eller vibrationer, der overstiger Miljøministeriets vejledende grænseværdier.

Skiltning

- 8.23 Skiltning på bebyggelse må ikke få karakter af facadebeklædning og der må kun skiltes med butiksnavn i form af enkeltbogstaver direkte på facaden.

De løse enkeltbogstaver må maks. have en højde på 1,2 m og skal placeres mindst 2 m fra bygningens hjørne. Der må maks. opsættes et skilt pr. facade pr. butik.

Skiltebelysning skal udformes således at kun bogstavers fond oplyses i form af indvendig belysning (coronabelysning).

- 8.24 Der kan etableres en pylon i tilknytning til indkørslen fra Nivåvej. Pylonen må maks. være 2 m bred og maks. 10 m høj. Skiltet må kun oplyses med indvendig belysning (coronabelysning).

Småbygninger

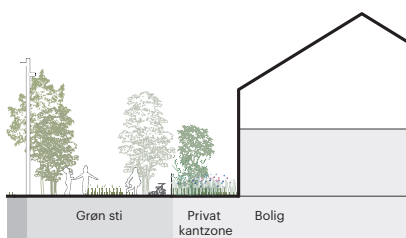
- 8.25 På parkeringsarealer inden for delområde 1 (se kortbilag 2 og 6), skal overdækninger til cykel- og kundevognsparkering udformes i lette metal- eller trækonstruktioner. Der må ikke opsættes/monteres reklamer eller anvendes reflekterende materiale i forbindelse med overdækningerne. Tage på overdækningerne skal gives et let udtryk.
- 8.26 Småbygninger der etableres i terræn skal opføres med facader i træbeklædning af brædder og/eller lister. Træbeklædningen skal være sortmalet eller være ubehandlet lærketræ. Derudover kan der etableres drivhuse i glas eller plexiglas.
- 8.27 Tage på småbygninger skal etableres i tagpap, sedum eller solceller. Tagrender må ikke indeholde zink og kobber.

Tekniske anlæg

- 8.28 Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen, fx i kælder, på hævede terrasser, under trapper, kanter og/eller inden for tagprofil.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 På ubebyggede arealer må der, udover bestemmelser vedrørende afgrænsning af kantzoner samt indenfor byggefeltet, ikke etableres nogen form for hegn. Beplantningen skal have karakter af solitære træer eller grupper af forskelligartede træer samt stauder og prydgræsser.
- 9.2 Inden for lokalplanens område, må fælles friareal benyttes af flere ejendomme.
- 9.3 Der må ikke langtidsparkeres hverken, trailere, campingvogne eller lignende inden for lokalplanens område.
- 9.4 Inden for delområde 1 skal der etableres 4 handicapparkeringspladser og en handicapparkeringsplads for 1 kassevogn (liftbil).
- 9.5 Parkeringsarealer skal anlægges med differentieret belægning til markering af fx p-pladser og fremstå med solitære træer svarende til 1 træ pr. 15 parkeringspladser og med mulighed for etablering af staudebede.



Kantzone mod bynatur/
grønne kiler

9.6

Kantzone i delområde 1 og 2

Inden for delområde 1 og 2 skal der etableres kantzoner som vist på kortbilag 6. Krav til kantzoner afhænger af hvad bebyggelsens facade henvender sig mod, i form af enten bynatur, parkeringsplads, bystrøget eller stationsforplads, se kortbilag 6.

Kantzone mod bynatur

9.7

Kantzoner mod bynatur (markeret på kortbilag 6), skal etableres med en dybde på min. 1,5 m og maks. 3 m. Kantzonens afgrænsning mod det offentlige rum skal have karakter af et beplantet hegn med en max højde på 1,5 m. Kantzoner mod bynatur skal etableres inden for byggefeltet.

Kantzone mod bygade

9.8

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 1,5 m eller skal markeres med fx plantekasser. Kantzonen skal etableres inden for byggefeltet.

Kantzone mod parkeringsplads

9.9

Kantzonen mod parkeringspladsen (markeret på kortbilag 6), skal etableres som et vertikalt element med en højde på min. 0,8 m og maks. 1,20 m og en bredde på min. 0,30 m og maks. 1 m. Kantzonen kan have form som et byrumselement der bidrager til oplevelsen af byrummets grønne karakter og bryder lange flader op. Kantzonen skal etableres på kanten af arealet udlagt til parkeringsplads.

Kantzone mod bystrøg

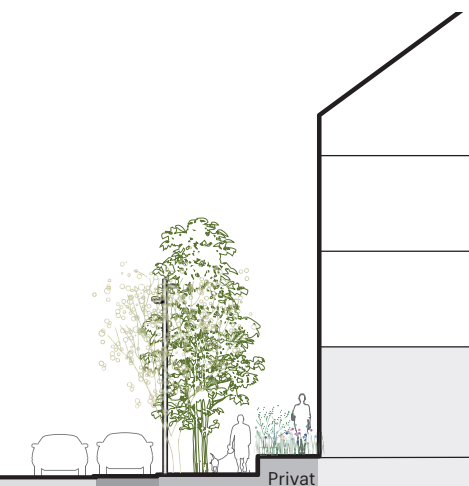
9.10

Kantzoner mod bystrøget (markeret på kortbilag 6), skal etableres som en fleksibel zone, der giver plads til udeservering, udvalgsvare, udstilling eller offentlige aktiviteter som knytter sig til stueetagens funktioner. Overgangen fra kantzone til bystrøg skal markeres i belægningen eller markeres ved plantekasser. Kantzonen skal etableres uden for byggefeltet og fremstå som en integreret del af bystrøget.

Kantzone mod stationsforplads

9.11

Kantzoner mod stationsforplads er markeret på kortbilag 6. Kantzonens udformning afhænger af anvendelsen af stueplan. Indeholder stueplanen udvalgsvare, liberale erhverv eller publikumsorienteret service skal kantzonen etableres efter samme principper som kantzonen mod bystrøget, se § 9.6. Såfremt der etableres boliger i stueplan skal kantzonen etableres efter samme principper som kantzonen mod bygaden, se § 9.4.



Kantzone mod bygade



Kantzone mod parkeringsplads



Kantzone mod bystrøg

Terræn

Delområde 1, 2, 3 og 4

- 9.12 Inden for delområde 1, 2 og 3 skal terræn ved anlæg reguleres, så det følger koter angivet på kortbilag 8 med +/- 0,5 m. Undtaget herfra er foranstaltninger til regnvandshåndtering på bystrøget og/eller langs bygaden samt foranstaltninger til legeaktivitet på bystrøget i form af legebakker eller lignende.
- 9.13 Inden for delområde 1, 2, 3 og 4 må mindre mængder af overskudsjord flyttes mellem matrikler med henblik på at regulere terrænet, så det følger angivne koter, i princippet som vist på kortbilag 8. I zone 1 markeret på kortbilag 7, må en større mængde jord fjernes og flyttes til zone 2, markeret på kortbilag 7. Det er en forudsætning, at jord der flyttes ikke er forurenet.

Delområde 5

- 9.14 Inden for delområde 5 må der terrænreguleres +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn.

Regnvandshåndtering

- 9.15 Parkeringsarealer markeret på kortbilag 6 skal anvendes til forsinkelse af regnvand i tilfælde af skybrud. Det betyder, at der skal etableres et niveauspring omkring parkeringsarealet, sådan at det får bassinkarakter.
- 9.16 Inden for lokalplanområdet fastsættes følgende befæstelsesgrader:
- 0,8 for delområde 1 og 4.
 - 0,5 for delområde 2
 - 0,6 for delområde 3
 - 0,3 for delområde 5.
- 9.17 Regnvand fra delområde 1 og 2 skal så vidt muligt ledes til bystrøget, hvor der skal etableres forsinkelse af regnvandet i helt eller delvist åbne regnbede eller render.
- 9.18 I overgangen fra bygaden til stationsforpladsen skal der etableres en kant der sikrer, at vand fra bystrøget ikke løber ned i tunnelen.

Støj

- 9.19 Boligbebyggelsens primære udendørs opholdsarealer skal placeres, så de er afskærmet støj fra Nivåvej og jernbanen, således at støjniveauet ikke overstiger Miljøministeriets vejledende grænseværdier.
- 9.20 Inden for byggefelt A, må der langs den del af Nivåvej, der ikke er skærmet af bebyggelse opsættes et hegn som støjværn. Hegnet må maks. være 2 m højt, og det skal fremstå med sort bræddebeklædning og skal begrønnes med fx rådhusvis, vedbend, humle eller andre slyngplanter. Hegnet skal beplantes på begge sider. Vinduer i gavl mod Nivåvej må ikke kunne åbnes.

§ 10 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

- 10.1 Det er en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse inden for byggefelt C, at parkeringsarealer til detailhandel og boliger, samt bystrøget markeret på kortbilag 3 er etableret.
- 10.2 Det er en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse inden for byggefelt A, B, D og E at parkeringsarealer og fællesarealer til boligerne er etableret.

§ 11 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

- 11.1 Lokalplan nr. 1, 1. etape, Nivå Center for arealer ved Nivå Centeret, vedtaget af Karlebo Byråd, den 16.03.1977 ophæves for så vidt angår lokalplanområdet, i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.
- 11.2 Lokalplan nr. 4, etape 2, Nivå Stationscenter for arealer ved Nivå Centeret, vedtaget af Karlebo Byråd, den 21.02.1979 ophæves for så vidt angår lokalplanområdet, i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.
- 11.3 Byplanvedtægt nr. 18 For Nivå Stationscenter for arealer ved Nivå Centeret, vedtaget af Karlebo Byråd, den 12.12.1977 ophæves for så vidt angår lokalplanområdet, i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.
- 11.4 Lokalplan N102-1 Aflysning af lokalplan 23, Nivå Varmecentral for arealer ved Nivåvej, vedtaget af Karlebo Byråd, den 23.12.2013 ophæves for så vidt angår lokalplanområdet, i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.
- 11.5 Byplanvedtægt nr. 14 for arealer ved Nivå Station, vedtaget af Karlebo Byråd, den 18.02.1976 ophæves for så vidt angår lokalplanområdet, i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 12.1 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.

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.

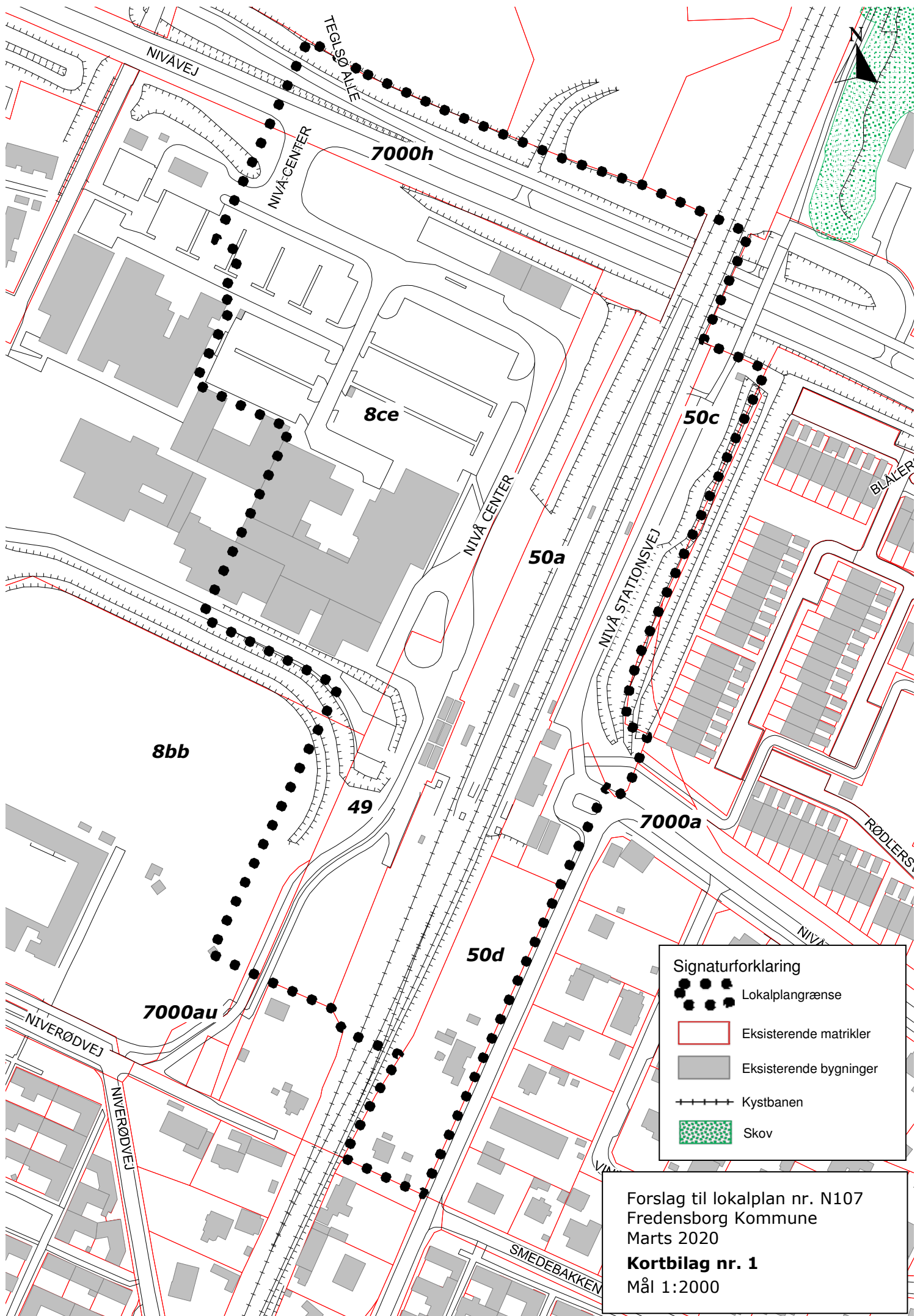
Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i denne lokalplan kan indrømmes af byrådet, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Ændringer i lokalplanen kan ske efter Byrådets vedtagelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye lokalplaner.

Når en lokalplan eller en byplanvedtægt 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 N107 til offentlig fremlæggelse.

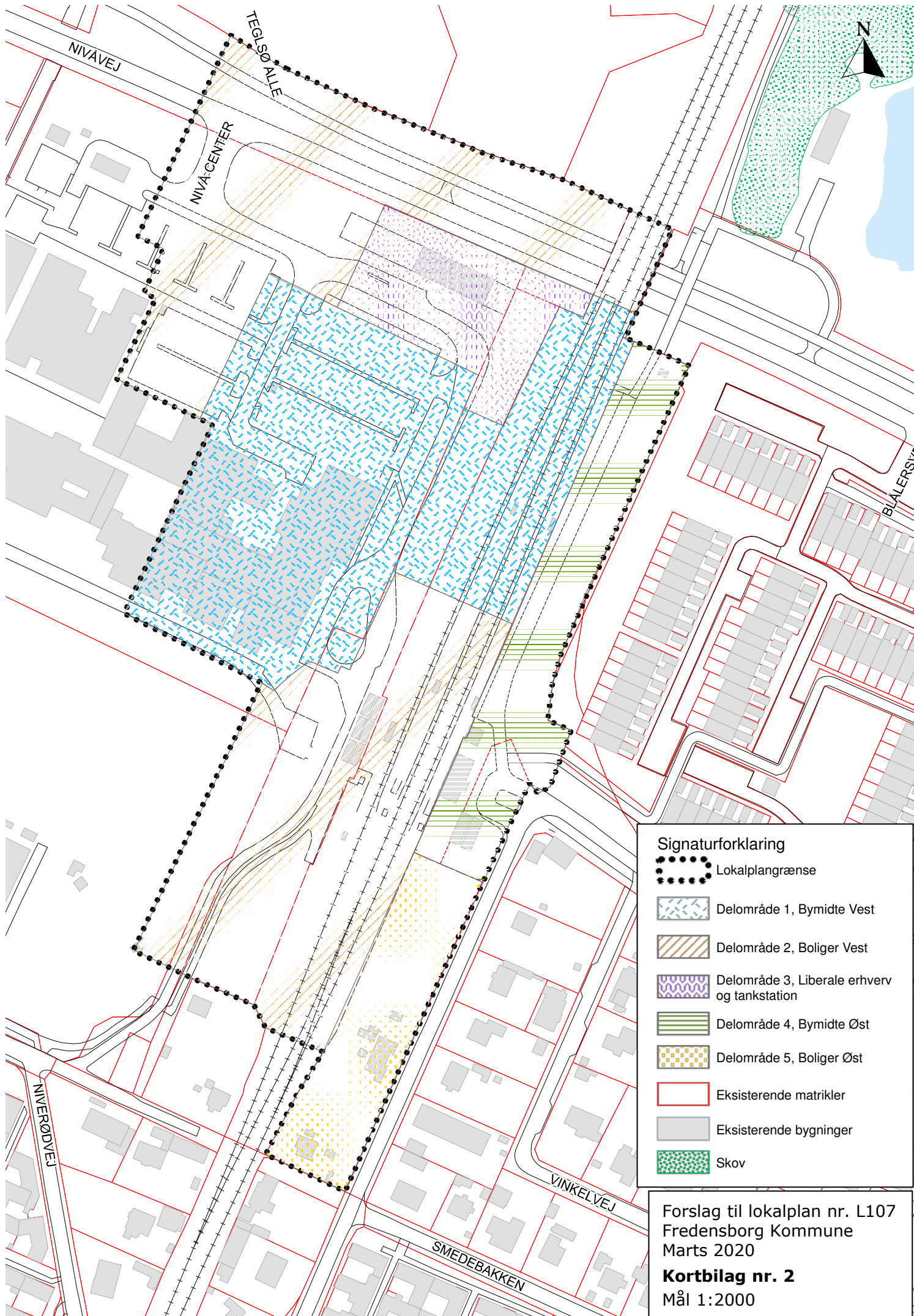
Fredensborg Byråd, den XX 2020

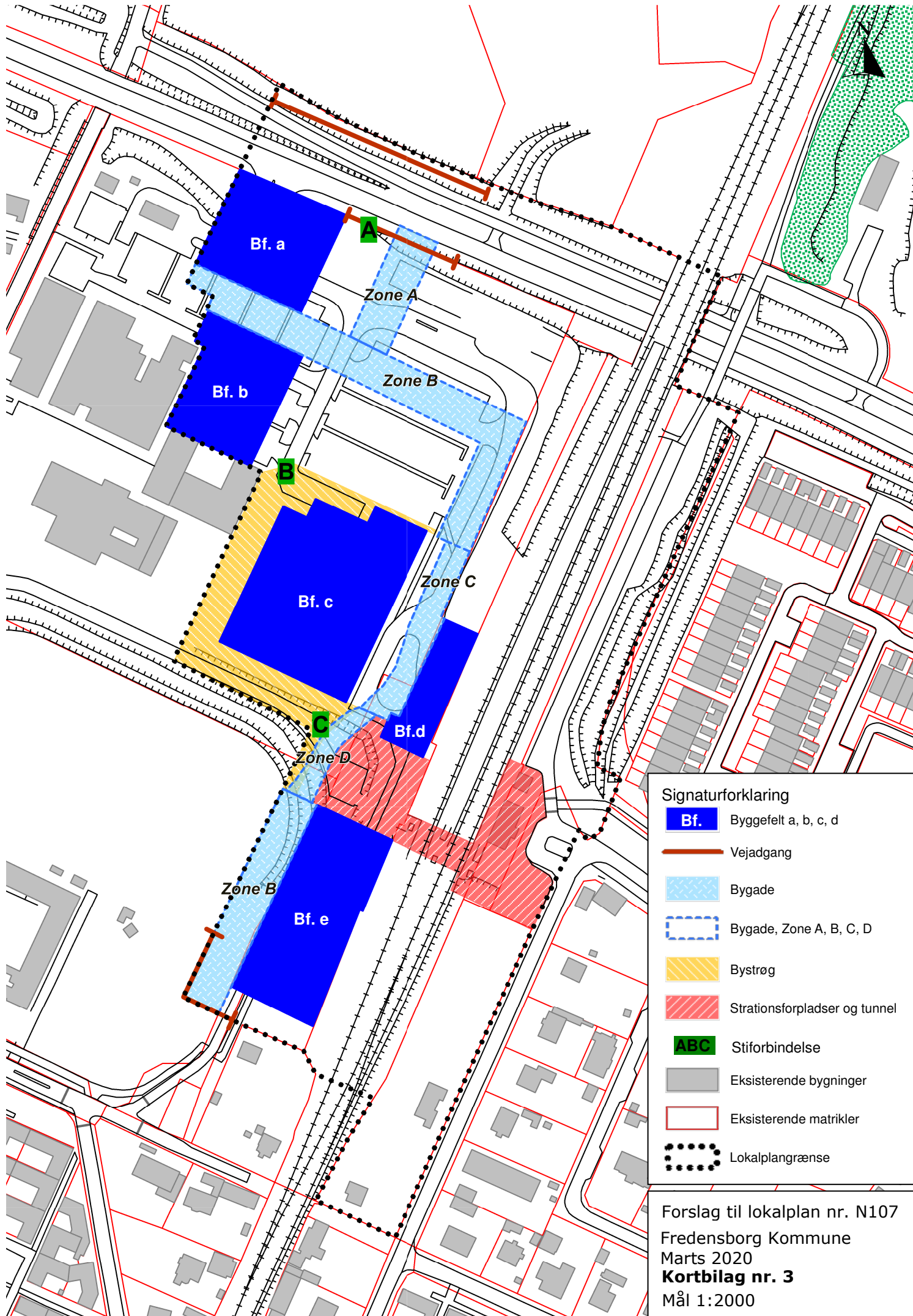


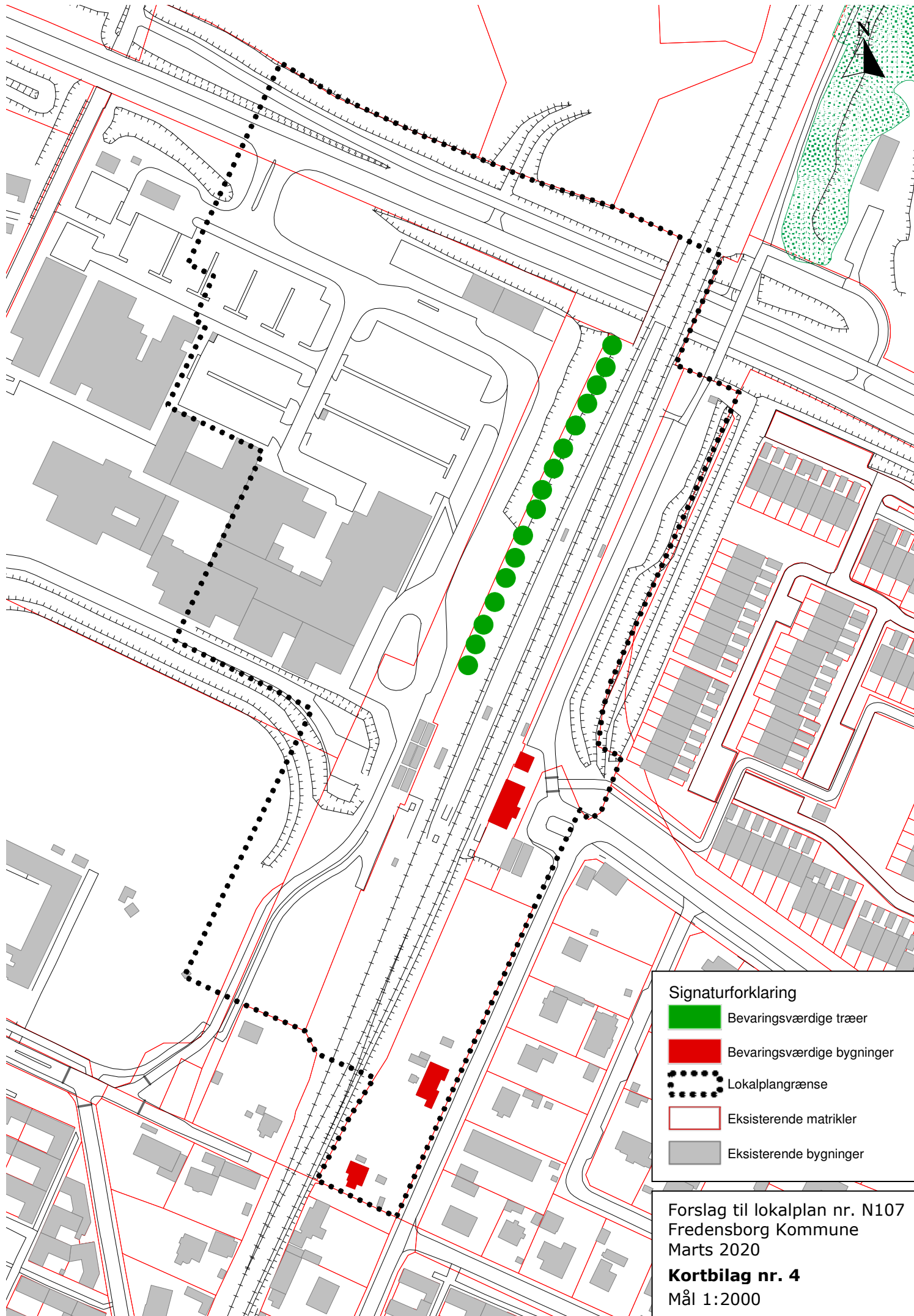
Signaturforklaring

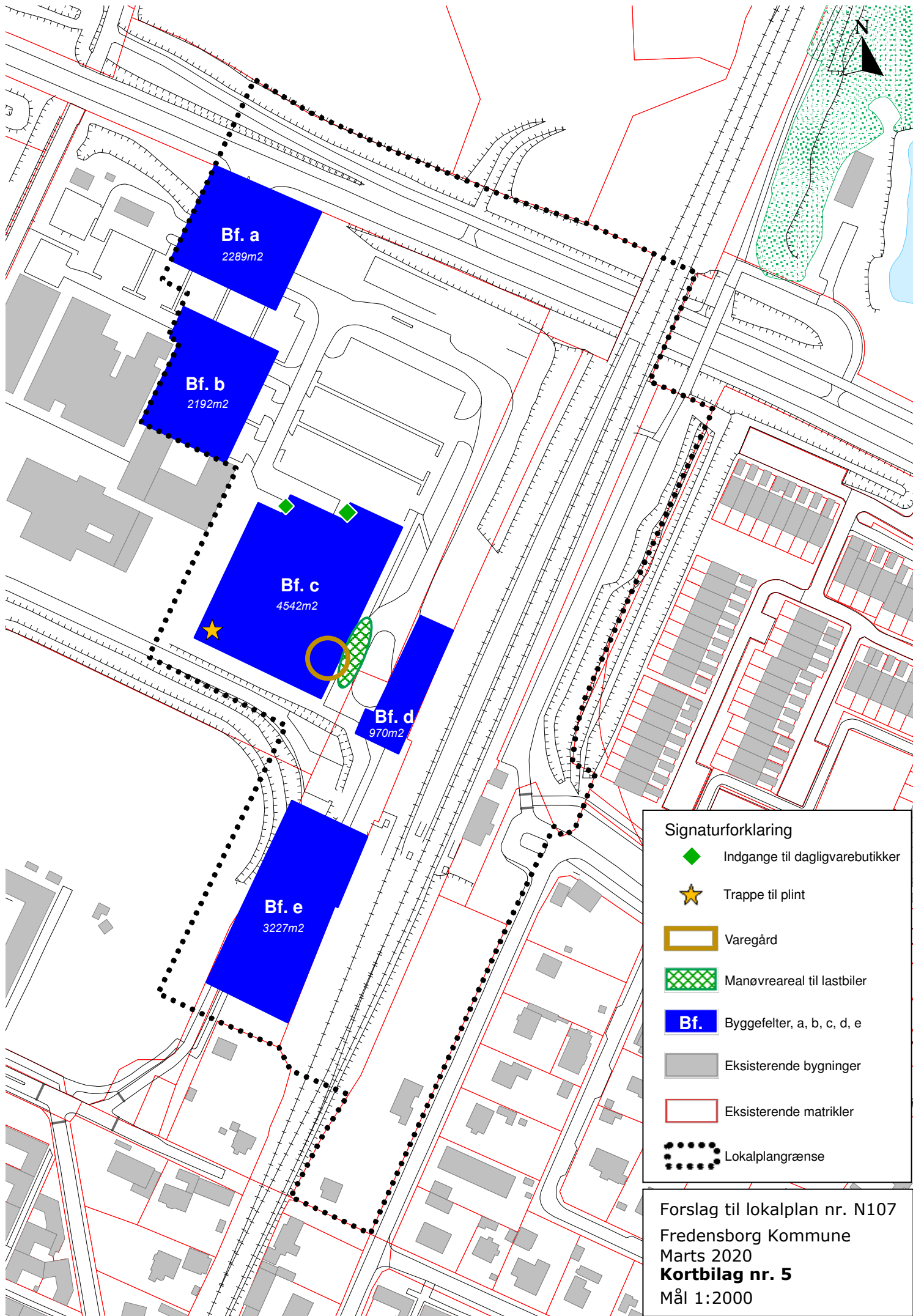
- Lokalplangrænse
- Eksisterende matrikler
- Eksisterende bygninger
- Kystbanen
- Skov

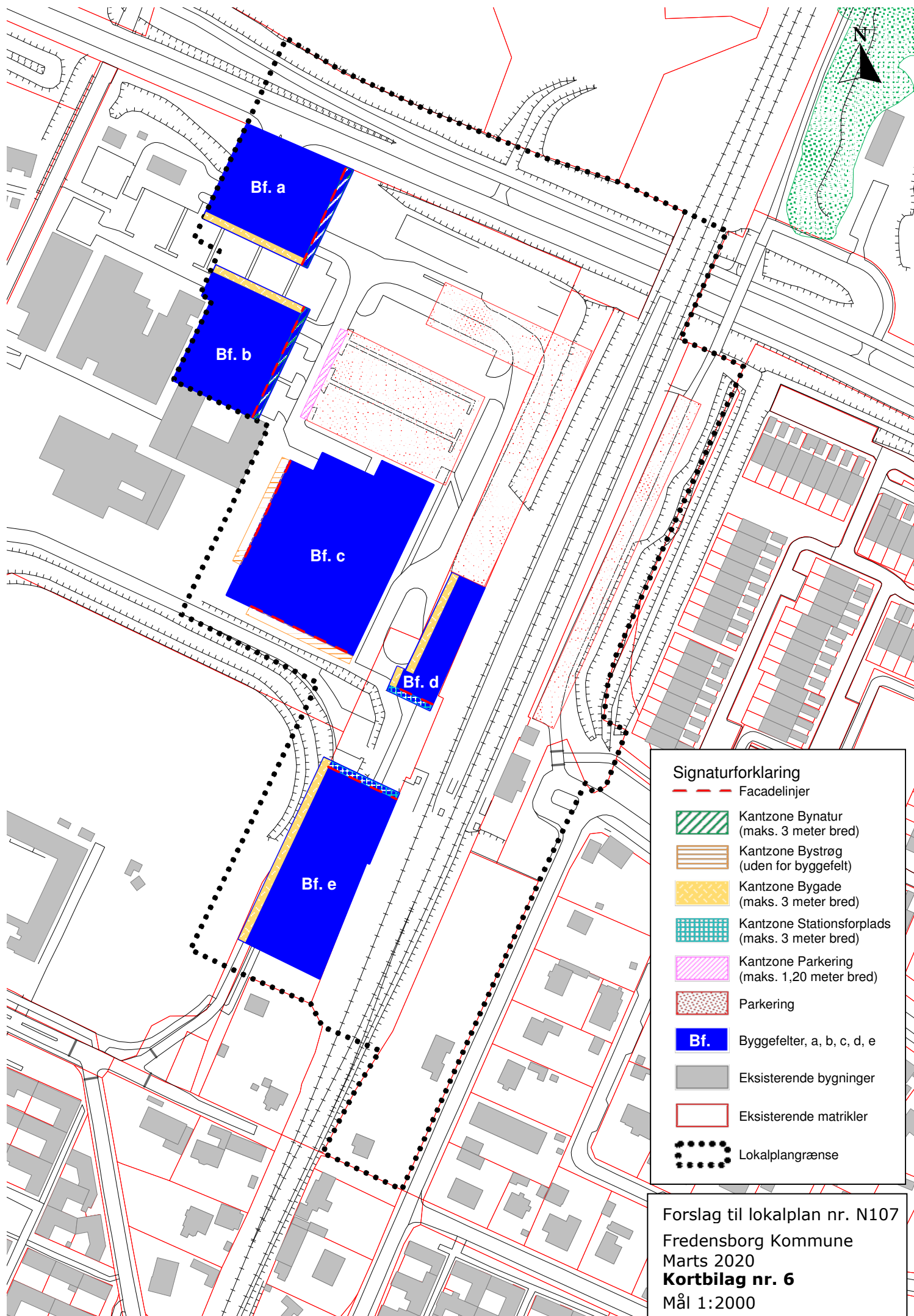
Forslag til lokalplan nr. N107
Fredensborg Kommune
Marts 2020
Kortbilag nr. 1
Mål 1:2000











Signaturforklaring

- Facadelinjer
- Kantzone Bynatur (maks. 3 meter bred)
- Kantzone Bystrøg (uden for byggefelt)
- Kantzone Bygade (maks. 3 meter bred)
- Kantzone Stationsforplads (maks. 3 meter bred)
- Kantzone Parkering (maks. 1,20 meter bred)
- Parkering
- Bf.** Byggefelter, a, b, c, d, e
- Eksisterende bygninger
- Eksisterende matrikler
- Lokalplangrænse

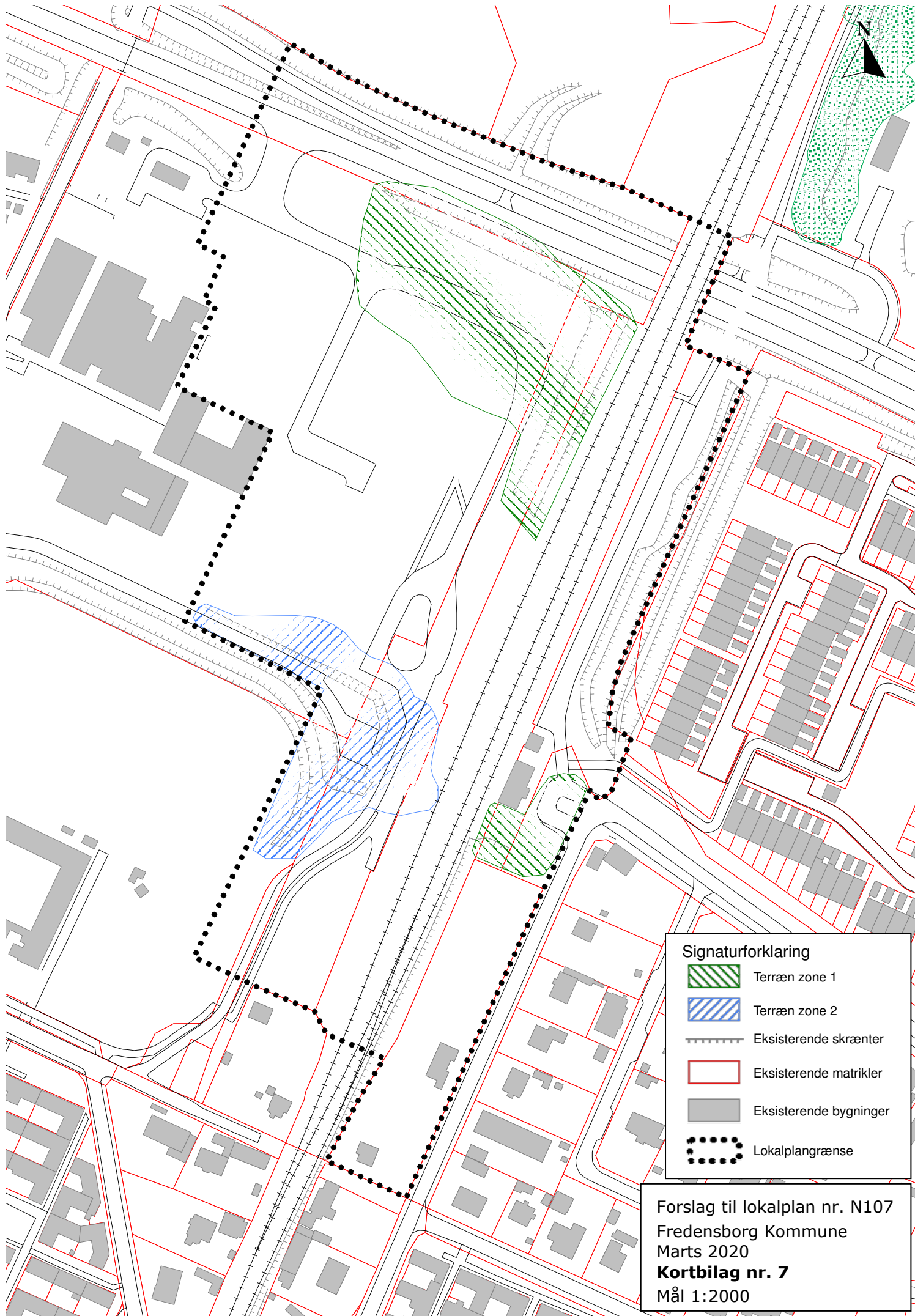
Forslag til lokalplan nr. N107

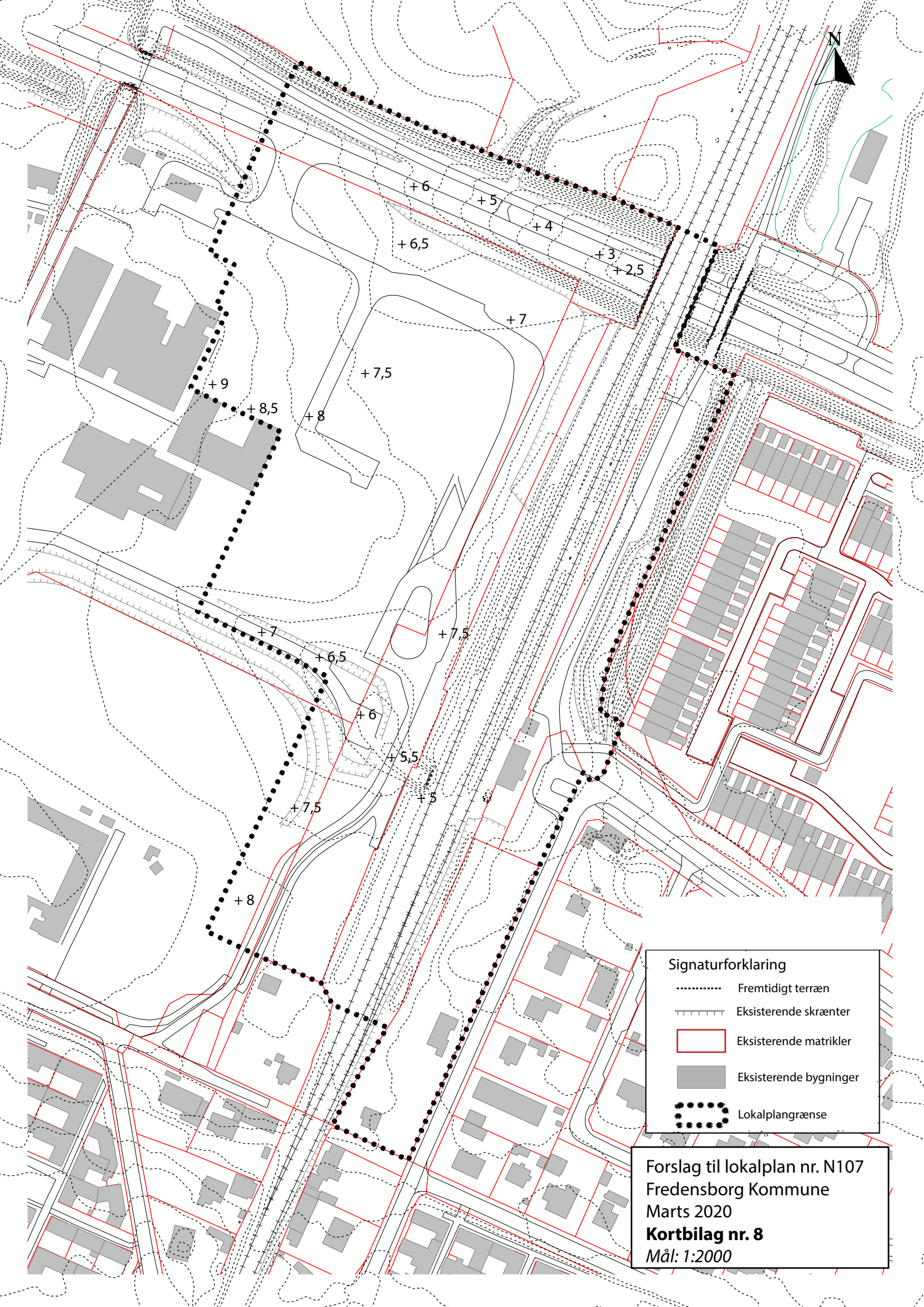
Fredensborg Kommune

Marts 2020

Kortbilag nr. 6

Mål 1:2000

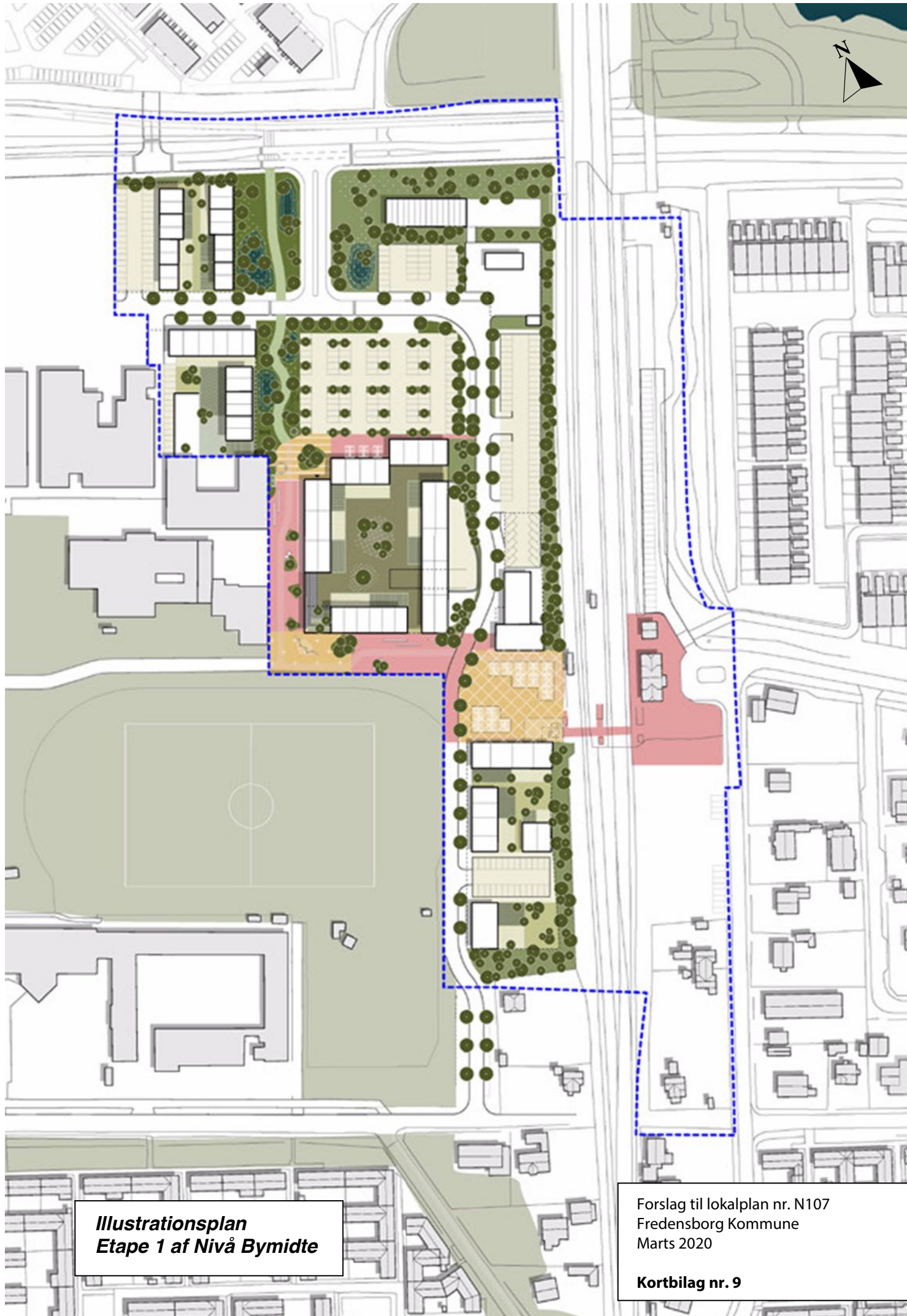




Signaturforklaring

- Fremtidigt terræn
- Eksisterende skrænter
- Eksisterende matrikler
- Eksisterende bygninger
- Lokalplangrænse

Forslag til lokalplan nr. N107
Fredensborg Kommune
Marts 2020
Kortbilag nr. 8
Mål: 1:2000



**Illustrationsplan
Etape 1 af Nivå Bymidte**

Forslag til lokalplan nr. N107
Fredensborg Kommune
Marts 2020

Kortbilag nr. 9

