

OPSUMERENDE R E F E R A T
af møde om Sorgenfri Bymidte

Dialog med borgere og aktører i området. Principper for ny helhedsplan og lokalplangrundlag for området. 2. møde i arbejdsgruppen 24. juni 2019.

I alt 22 deltagere fra den lokale arbejdsgruppe, se vedlagte oversigt. Desuden deltog kommunens rådgivere fra CFBO: Svend Erik Rolandsen og Karen Skov Nielsen samt fra Lyngby-Taarbæk Kommune, Plan og Erhverv: Anna Thun, Bo Helstrup Vilberg, Helle Jørgensen.

Dagsorden

1. Velkomst v/Lyngby-Taarbæk Kommune v/ Anna Thun
2. Status på proces og aktiviteter siden sidst v/ CFBO Svend Erik Rolandsen
3. Fælles visioner for Sorgenfri Bymidte
4. Tema 1: Handelsliv i forandring
5. Tema 2: Byliv og bevaring
6. Afrunding og aftaler om kommende møder m/Lyngby-Taarbæk Kommune

Ad. 1.

Anna Thun bød velkommen til mødet.

Powerpoint af præsentation blev omdelt på mødet og er vedlagt som bilag til dette referat.

Ad .2

Svend Erik Rolandsen startede med at opsummere formålet med dialogprocessen. Arbejdsgruppens input til planer for Sorgenfri Torv vil indgå som en del af oplæggene til den politiske beslutning om evt. nyt lokalplangrundlag for Sorgenfri bymidte. Det er kommunalbestyrelsens mål at sikre borgerne i Sorgenfri også i fremtiden kan købe dagligvarer lokalt. Vi må konstatere, at der er mange forskelligartede interesser. Der skal ikke nødvendigvis opnås en enighed i gruppen, men vi skal sikre en nuanceret belysning af de forskellige synspunkter. Svend Erik Rolandsen oplyste dernæst om processen med bearbejdning af inputs fra første møde, og om faktaindsamlingen ved interviews med K/S Sorgenfri, Irma og med repræsentanter for de mindre butikker.

Ad.3

Svend Erik Rolandsen opsummerede, at der på 1. arbejdsgruppemøde havde tegnet sig et billede af, at der på nogle områder var enighed om hvilke visioner og principper, der er væsentlige i den fremtidige udvikling i området. Det gælder i relation til ønsker om generelt at have et levende butiksmiljø med både store og små butikker i området som helhed, et aktivt byliv med gode mødesteder i byens rum, forbedrede trafik- og parkeringsforhold samt forbedrede stiforbindelser og sikre sammenhænge mellem de enkelte dele af bymidten og tilstødende områder. Det kan opsummeres i følgende 4 punkter.

- Levende og varieret butiksmiljø
- Gode mødesteder i byens rum
- Forbedrede trafik- og parkeringsforhold
- Stiforbindelser og sammenhænge

Ad. 4

Svend Erik Rolandsen gennemgik de generelle tendenser om handelsliv i forandring:

- Store dagligvarebutikker har behov for mere areal end tidligere
- Udviklingen går i retning af færre og større handelscentre
- Internethandel vokser
- Caf er, restauranter mv. tager mange gange over hvor butikker lukker - sammenh eng til attraktive udearealer
- Det er særligt dagligvarehandel, der handles lokalt

Sorgenfri adskiller sig fra mange andre bydele ved at der forventes en stor befolkningstilvækst på ca. 25% over de næste 10 år. Dette øger grundlaget for handelen i området. Der vil også ske store forskydninger mellem aldersgrupperne. Der forventes knap 200 flere børn og unge i alderen 0-16 år og godt 200 flere ældre over 65 år. Samtidig ventes en stor vækst i gruppen af unge og voksne i alderen 17-64 år med en vækst på hele 1.250 personer, heraf mere end 600 i gruppen 17-28  r. Markante flere unge vil således øge ændre indk bsvanerne i området.

Butikkerne er bærende for bylivet i Sorgenfri Bymidte i kraft af blandingen af store og små butikker. Butikslivet i Danmark er under hastig forandring i kraft af stærk konkurrence, voksende internethandel, flere store butikker, men samlet set færre butikker. Små butikker er i høj grad afhængige af store dagligvarebutikker, og en række mindre butikker erstattes på landsplan af flere caféer, restauranter mv.

På trods af at det forventede stigende befolkningstilvækst, s  er flere af butikkerne på Sorgenfri Torv dog udfordrede af de fysiske rammer i relation til parkering, synlighed og beliggenhed i forhold til kundestr mme. Svend Erik Rolandsen præsenterede dernæst konkrete vurderinger af udfordringer og muligheder i relation til udvikling af Nord- og Sydtorvet samt p ndlerpladsen mv. efterfulgt af drøftelse i grupper.

Bem rknin er fra mødedeltagerne under oplægget:

-  nske om at der kun bliver et mødested (Vores Sorgenfri)
-  nske om, at der ikke bygges. En udnyttelse af lokalplan 102 for Sydtorvet må være det maksimale (Sorgenfri Vang II)
- Behov for flere mødesteder, herunder et levende café- og restaurantmilj . Nordtorvet fungerer i dag ikke som et reelt mødested for borgerne. K/S Sorgenfri Torv kommer ikke til at investere i de eksisterende Nordtorvs-bygninger, fordi de er uegnede til butikksformål p a. ringe og utilstrækkelige parkeringsforhold, utidssvarende lokaleforhold med bl.a. 46% k elderareal, lave loftsh jder, dårlige rumfordelinger, indeklimaproblemer og problematiske vareindleveringsforhold samt ikke mindst en dyr og dårlig miljøprofil med 4 gange så stort et varmeforbrug som i nybyggeri (ejer)
- Der bør ikke tales så meget om mødesteder, men mere om indkøbssteder, de fleste folk g r blot ind og ud af biler.
-  nske om at cykelparkering bliver et s rskilt punkt i visionen
- Man kommer til at nedlægge et mødested i Sorgenfri i scenarie 3
- Det blev nævnt på 1. arbejdsgruppemøde at en af de eksisterende erhvervsdrivende ikke vil blive der efter ombygning
- Hvorfor tales der i scenarie 3 om boliger? (Sorgenfri Vang II),
-  nske om et ekstra scenarie der kun omfatter detailhandel på Nordtorvet
- K/S Sorgenfri gentog oplysning fra første arbejdsgruppe m de om, at man har en verserende byggesag på Sydtorvet iht. lokalplan 102 (ny bygning på 2 x 600 m² i to plan langs baneterrænet ref). Irma bliver ikke en del af denne løsningsmodel for Sydtorvet , da Irma skal bruge et areal på ca. 1.000 m² i et plan

Svend Erik Rolandsen svarede til spørgsmålet om boliger i scenarie 3 på Nordtorvet, at der ofte indgår en kombination af butikker og boliger i nye projekter, n r eksisterende butikker erstattes af nybyggeri, da det giver grundlag for et økonomisk realiserbart projekt, hvis butikker og boliger planlægges i den rette kombination.

Det er også en mulighed alene at bygge butikker, hvilket dog kan være økonomisk mindre attraktivt, afhængig af beliggenhed og omfang.

Ad 5

Svend Erik Rolandsen gennemgik temaet byliv og bevaring. Butiksliv og byliv hænger nøje sammen. Sorgenfri bymidte med Nord- og Sydtorv er beliggende med god relation til den omkringliggende bebyggelse, hvor det særligt er akse med sammenhæng fra de tre højhuse (Sorgenfri Vang) og Nord- og Sydtorvet, der er en væsentlig, historisk akse. Området rummer liv og aktivitet i kraft af handel og strømmen af mennesker til og fra stationen. Men de fysiske rammer i form af byrum og mødesteder er af varierende kvalitet. Sorgenfri Torv blev udviklet som moderne butikscener i 1950'erne, og rummer en række arkitektoniske kvaliteter, men også udfordringer i relation til at fungere som moderne butikscener i dag, hvor befolkningen kører langt mere i bil, de større dagligvarebutikker stiller krav til større lokaler og nogle af dagligdagens behov har ændret sig fra indkøb til også at omfatte cafébesøg, fitness mv.

Opsummering af drøftelse i 5 grupper om de 3 temaer:

Tema A.

Handelsliv i forandring - udfordringer og muligheder for Nordtorvet og Sydtorvet

1. Nordtorvet: Status quo dvs. hvis der ikke sker forandringer

2 Nordtorvet: Skabe plads til ny dagligvarebutik (Irma) og delvis bevaring af center

3. Nordtorvet – evt. nybyggeri på grunden (boliger, butikker, andre erhverv)

4 Sydtorvet – evt. nybyggeri efter gældende lokalplan (LP 102)

5 Sydtorvet – ny lokalplan og nye muligheder for dagligvarebutik (Irma) og mindre butikker

6 Pendlersgrunden

Emnerne blev diskuteret i fem grupper. Nedenfor er opsummeret bemærkninger og synspunkter til de enkelte udviklingsretninger/scenarier

1. Nordtorv status quo

- Ikke en mulighed at fastholde status quo. Centeret er forældet og både struktur, bygninger, parkering o.s.v. trænger til et løft så det passer til et nutidigt center/torv. Hvis Irma flytter overlever Nordtorvet ikke.
- Center har arkitektonisk værdi. Ønsker at miljøet bevares og ønsker at kommunalbestyrelsen kan se det (Bygningskulturforeningen)
- Parkeringsforhold kan forbedres ved at inddrage areal mod banen (Bygningskulturforeningen)
-
- Nogle oplever at p-forholdene er OK
- Nordtorvet er ikke velegnet til at drive butik
- Riv bygning 2 ned – den er ikke velegnet til butikker
- Centret er indrettet fint i dag, så man møder hinanden
- Kan der søges støtte fra fonde til at istandsætte eksisterende center?

2. Ny dagligvarebutik på Nordtorvet

- Hvis der bygges en ny Irma – er der så risiko for at de små butikker bliver glemt/gemt
- Vi skal lave noget som kan holde de næste mange år
- Vi skal være opmærksomme på de unges handelsmønstre
- Butikkerne på hhv. Nord og Sydtorvet har ikke glæde af hinanden i dag
- Bygges der en ny Irma på Nordtorvet er der risiko for, at den øvrige handel dør ud i den periode, hvor der opføres en ny Irma.
Det giver ikke mening at bevare centret delvist. Centeret er en helhed. Hvis det skal bevares, bør det være hele centret, så man ikke får lavet en halv løsning.
- Ønsker at bevare miljøet
- Vigtigt med trappe op fra p-areal

- Kan der udvikles en ny Irma-butik, som rummer et nyt Irma-koncept og evt. afprøvning af nye teknologier, i samarbejde med Lyngby Vidensby?
- Det er en reel problematik, at det er svært at finde en midlertidig løsning ifht at drive Irma videre, mens der evt. bygges en ny.
- Irma kan måske flytte til biblioteksbygningen?
- Ikke velegnet til at drive butikker
- Hyggeligt at handle ind i boghandlen

3. Nordtorvet – nybyggeri

- Evt. bebyggelse må ikke blive for høj
- Hummeltoftevej er en barriere – gangtunnel er ikke optimal
- Vil rigtig gerne have nybyggeri så centeret passer i en nutidig kontekst og til de behov der er i dag.
- Vigtigt at bevare og styrke et torv/mødested, så centeret har samme funktion med dagligvarer og butikker som i dag. Se på de unges handelsmønstre.
- Miljøet mistes – kan det erstattes?
-
- Det skal tænkes i sammenhæng til Sydtorvet, så det opfattes som en helhed. Tilgængeligheden for bløde trafikanter skal prioriteres.
- Ønsker der bygges noget nyt. De unge vil ikke have det gamle.
- Der skal bygges lavt - i 1 etage
- Der kan bygges i 2-3 etager med parkering i kælder
- Butikkerne er afhængige af hinanden, så evt. nyt byggeri skal styrke sammenhængen
- Det taler imod scenariet, at der er risiko for færre kvadratmeter til butikker, således at det er svært at fylde rammerne i kommuneplanen ud (mindre butiksareal).
- Det er vigtigt ikke at fjerne det fælles mødested ud for Irma.
- Der bør skabes bedre sammenhæng mellem Nord- og Sydtorvet ved at ændre Hummeltoftevej, så den ikke opleves som så stor en barriere.
- Der er ingen grund til bekymringer for boliger på Nordtorvet, det vigtigste er, at der bliver tale om god arkitektur.
- Der mangler caféer og mødesteder for unge.

4. Sydtorvet – udnyttelse af byggemuligheder i gældende lokalplan 102

- Vigtigt at fastholde Kirkestien langs banen.
- Bekymring for tung trafik/varetransporter
-
- Der er færre lastbiler i dag end tidligere, men de er større.
- Ikke optimal løsning, men bedre end ingenting
- OK til 2 etager
- Niveauforskellen gør det svært for cyklister at komme frem
- Irma kunne indrettes i stueniveau (Hummeltoftevej)

5. Sydtorvet – ny lokalplan

- Kommunen må gerne spille en aktiv rolle som grundejer
- Indtænke at forbindelser (fortove) kommer tæt på butikker (nordfacaden Hummeltoftevej)
- Der ligger institutioner langs adgangsvej til Sydtorvet – her er mange børn, som cykler, og derfor er øget trafik særlig problematisk.
- Det bør overvejes at kombinere butikker med boliger.
- Parkeringsforhold og varelevering er en udfordring pga. trange pladsforhold.
- Vigtigt med bedre tilgængelighed, især for cyklister da de to niveauer gør det svært, men også forbindelsen og sammenhængen til Nordtorvet.
- Vil hellere have Irma på Nordtorvet da det ellers er svært for Nordtorvet at overleve, og det er her der er god mulighed for et mødested/plads/torv, som historisk set hører til på Nordtorvet. Bekymring for tung trafik/varetransporter og mere støj.
- Biler og lastbiler støjer mindre i dag end tidligere

- Vigtigt at se det i sammenhæng og tage hensyn til naboer
- Rigtigt at samle dagligvarebutikkerne på Sydtorvet (ejer)
- Der er også bedre vilkår for en ordentlig plads med træer, bænke mm på Nordtorvet. Pladsen foran butikkerne mod Hummeltoftevej skal styrkes.
- Ønsker om ny lokalplan også med lejeboliger (almene).
- Vigtigt at bevare den eksisterende beplantning, også bøgehækkene

6. Pendlergrunden

- Kritisk over hvad der skal ske med parkeringspladserne

Tema B: Byliv og bevaring

Hvordan kan der fremadrettet arbejdes med byliv og bevaringsværdier, samtidig med at bymidtens butikker og øvrige erhverv kan udvikle sig?

- Bygningsarkitektur er det vigtigste (Vores Sorgenfri)
- Ikke enig i synspunkter – opfatter at centret er grimt (ejer)
- Butiksdrivende: Bygninger er ikke velegnede til at drive butik
- Foran Irma er det vigtigste mødested, det er akse, koblingen der er vigtig
- Rammerne på Nordtorvet er ikke til et mødested (ejer)
- Det spontane mødested og det arrangerede mødested er vigtigere end faste mødesteder
- Tidligere var der mere trafik på Nordtorvet

Øvrige bemærkninger:

Nord- og Sydtorvet skal ses i en helhed og sammenhængen skal styrkes. Forholdene for bløde trafikanter skal prioriteres, da det er et lokalt torv og det er et stort problem at man ikke kan færdes der uden en bil i dag. Sivegade/prioritering af bløde trafikanter på Hummeltoftevej med butikker mod gaden fra begge sider.

Afrunding:

Svend Erik Rolandsen oplyste, at næste møde er fastsat til tirsdag **den 24. september** 2019 kl. 16.00 - 18.00 i Kommunalbestyrelsens spisestue, 5. sal Lyngby Rådhus (OBS datoen er ændret ref.). Byværkstedet planlægges til at skulle finde sted lørdag den 31. august 2019 (annonceres på hjemmesiden og arbejdsgruppen får også en invitation pr. mail, ref).

Referatet lægges også på portalen på hjemmesiden. Link til hjemmesiden:

<https://www.ltk.dk/borger/byplanlaegning/helhedsplaner/ny-helhedsplan-sorgenfri-bymidte>