

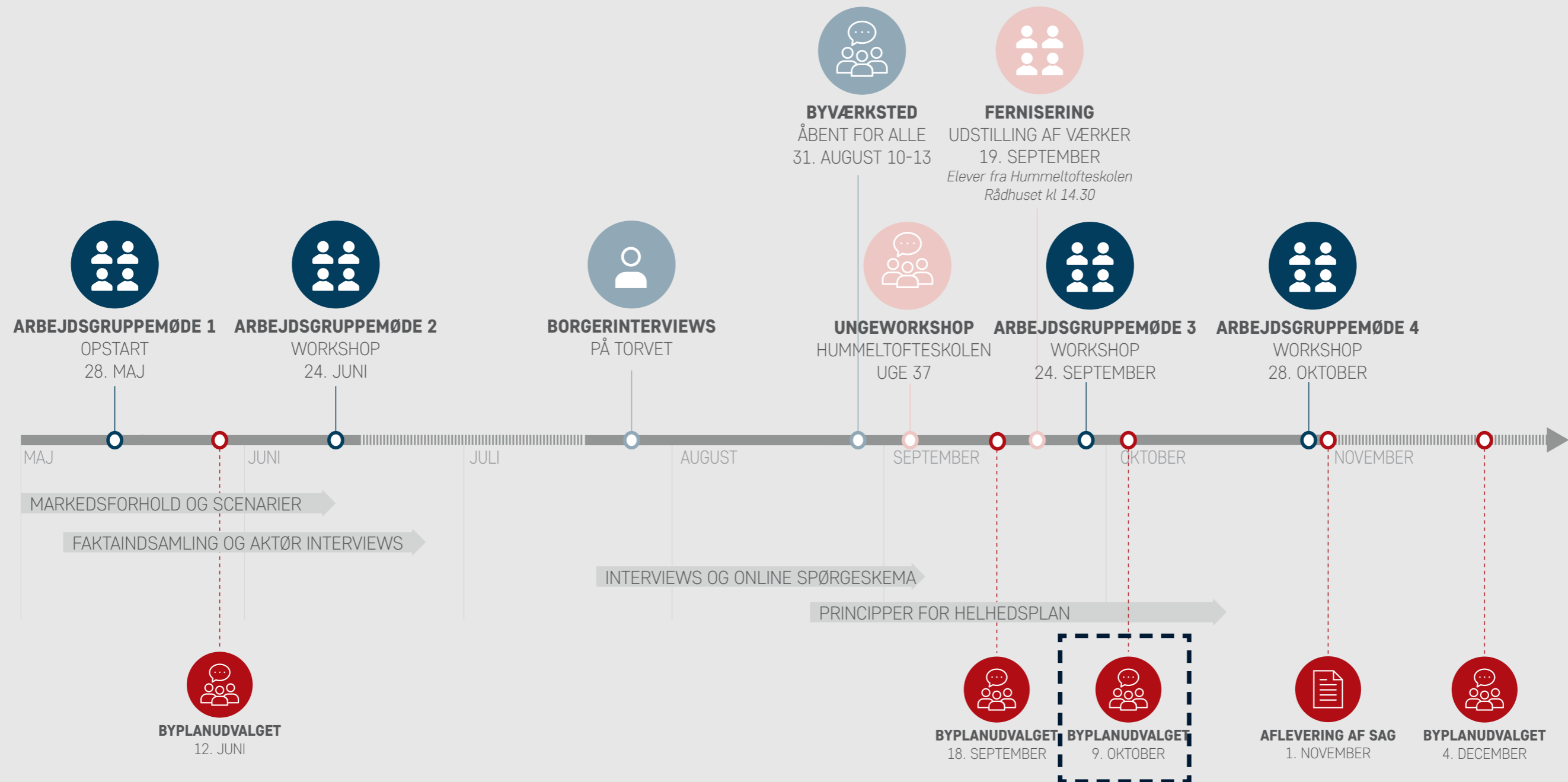
SORGENFRI BYMIDTE

MØDE I BYPLANUDVALGET

9. OKTOBER 2019



PROCES



RAMMER FOR PROCESSEN

- > Formålet med processen: Oplæg til politisk beslutning om evt. nyt lokalplangrundlag
- > Mange forskelligartede interesser. Der skal ikke nødvendigvis opnås enighed i gruppen, men nuanceret belysning af forskellige synspunkter.
- > Rammer for kommunal planlægning:
 - Ejere af de respektive matrikler kan vælge at udnytte de muligheder, der findes i gældende planer
 - Der er ingen handlepligt for grundejere i planerne
 - Kommunal planlægning kan sætte rammer for byggeri, omfang af detailhandel, parkering mv. hvis der bygges nyt. Ikke specifikke butikker
- > Efterfølgende proces hvis politikerne beslutter at udarbejde ny lokalplan:
 - Udarbejdelse af lokalplanforslag, offentlig høring og vedtagelse af lokalplan
 - Herefter kan ejere af berørte grunde vælge at søge byggetilladelse til nyt byggeri eller undlade dette. Ingen handlepligt.

BYVÆRKSTED

- > 200-250 fremmødte
- > Åbent hus arrangement, med præsentationer kl 10, 11 og 12 og efterfølgende "walk'n'talk" i mindre grupper
- > Generel enighed om emner som:
 - Behov for **bedre sammenhæng** mellem Netto og butikker ved Hummeltoftevej
 - **Bedre forbindelser** for bløde trafikanter i div. krydsninger
 - Behov for bedre forhold ifh. **cykelparkering**
 - Forbedrede **parkeringsforhold** på Nordtorvet
 - Ønske om **plads til ophold** med caféliv og restaurant
 - Bevaring af **butiksliv**

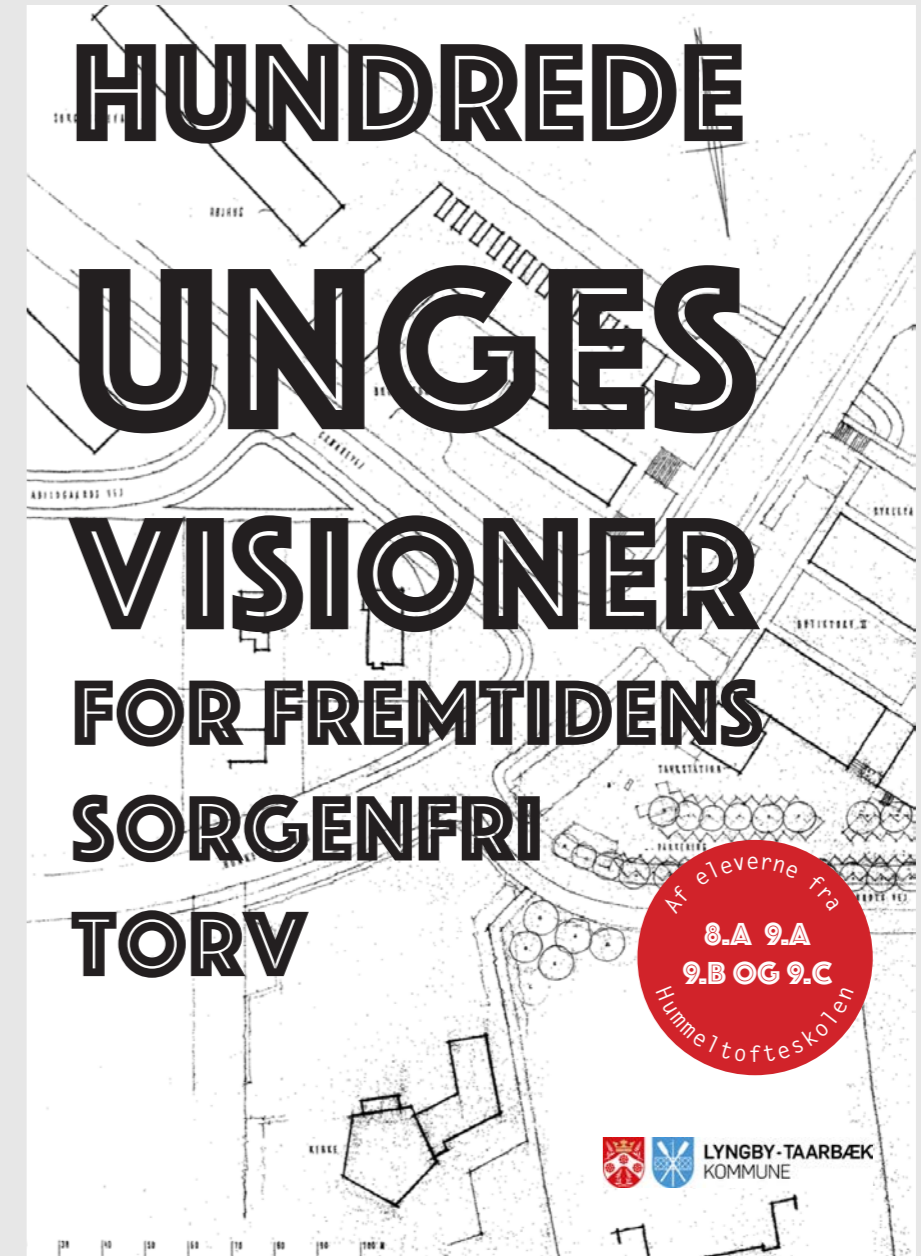


BYVÆRKSTED

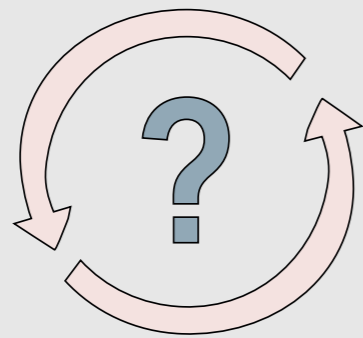
- > Der tegner sig ikke et entydigt billede af et flertal for enten bevaring eller nybyggeri på Nordtorvet
- > Af kvaliteter på Nordtorvet fremhæves:
 - **Torvet** spiller en central rolle som mødested i bydelen
 - **Lys og luft** er vigtige kvaliteter
 - **Arkitektoniske kvaliteter** som søjlegange og bygningsdetaljer ved indgange og udhæng
 - **Åbenhed** og **tilbagetrækning** af bebyggelse fra vejkant
- > Synspunkter på evt. nybyggeri:
 - Bebyggelse i max. 3 etager, som sikrer kontrast til højhuse
 - Nogle ønsker at fastholde én etage
 - **Ikke privatiserede stueetager** med en offentlig og åben karakter
 - Bevaring af torv som suppleres af **flere funktioner** (legeplads, grønne elementer mm)
 - Hos nogle bekymring for mere byggeri og trafikalt pres i bydelen



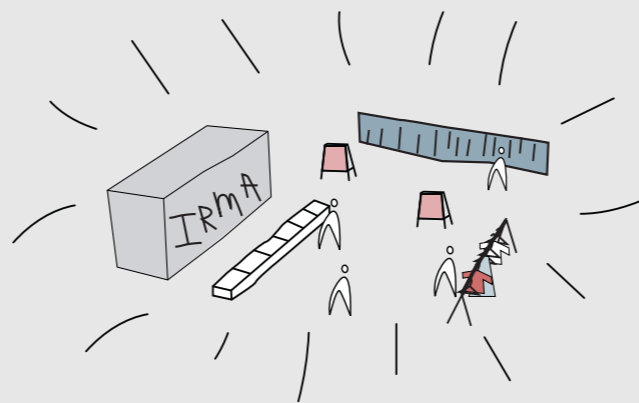
UNGE INDDRAGELSE



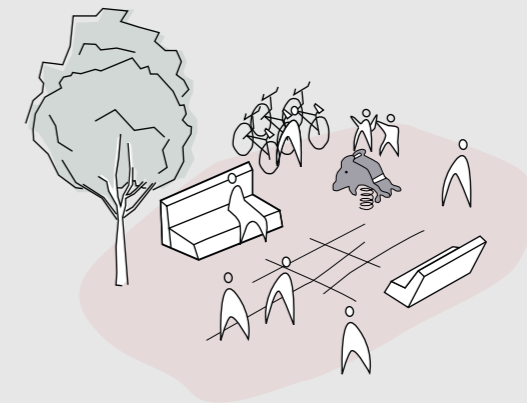
FÆLLES VISIONER



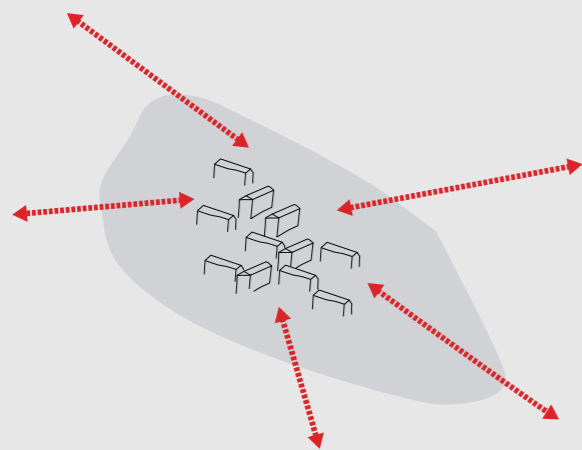
HURTIG AFKLARING



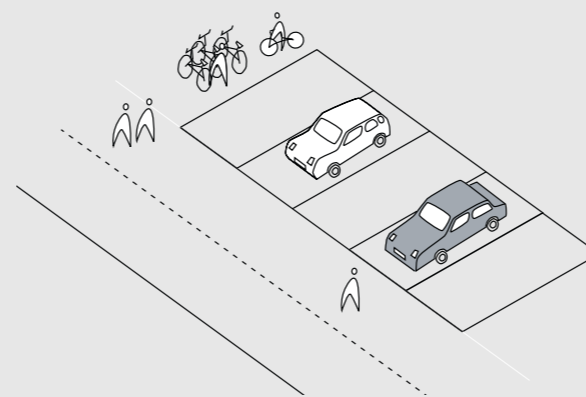
**LEVENDE OG VARIERET
HANDELSMILJØ**



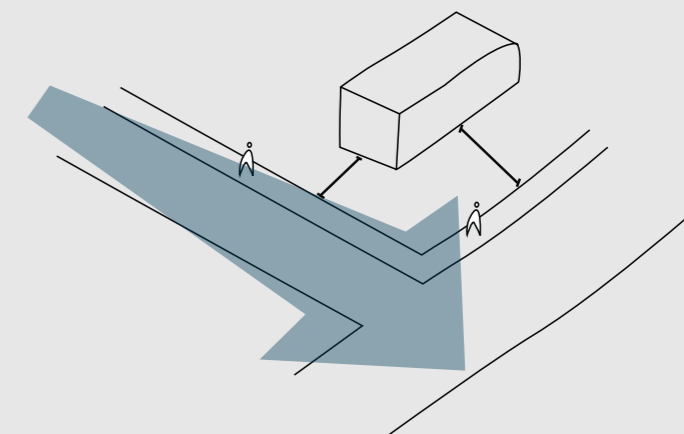
**ATTRAKTIVE MØDESTEDER
I BYENS RUM**



**TILGÆNGELIGHED,
SAMMENHÆNG OG BEVÆGELSE**

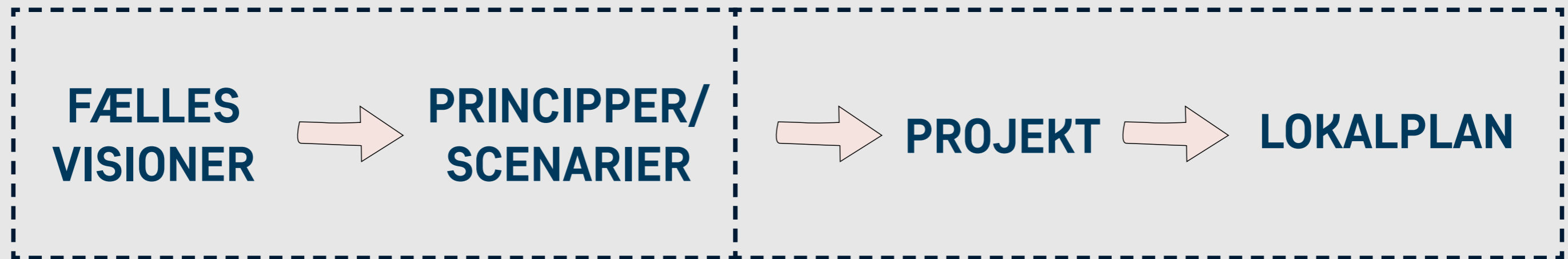


**FORBEDREDE TRAFIK- OG
PARKERINGSFORHOLD**



**SAMMENHÆNG I DEN HISTORISKE
AKSE, LYS OG LUFT**

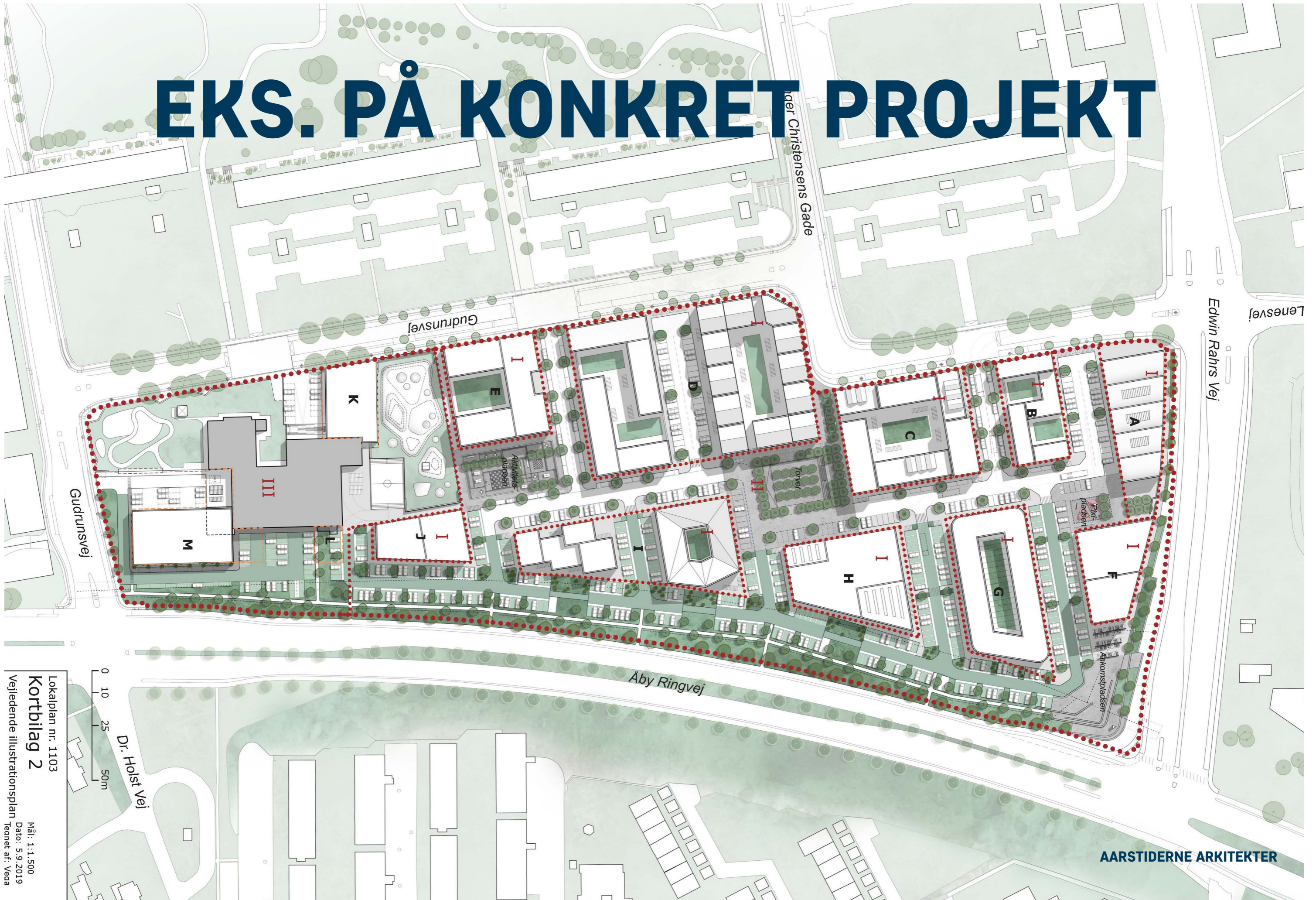
FRA FÆLLES VISIONER TIL KONKRET PROJEKT



NUVÆRENDE PROCES

FREMTIDIG PROCES

EKS. PÅ KONKRET PROJEKT



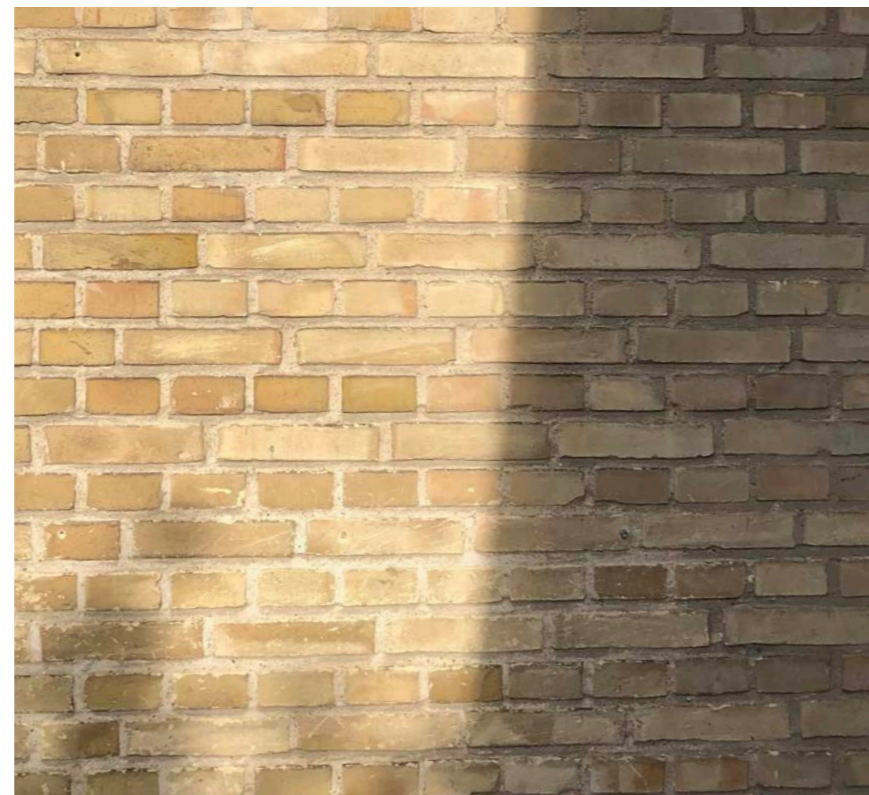
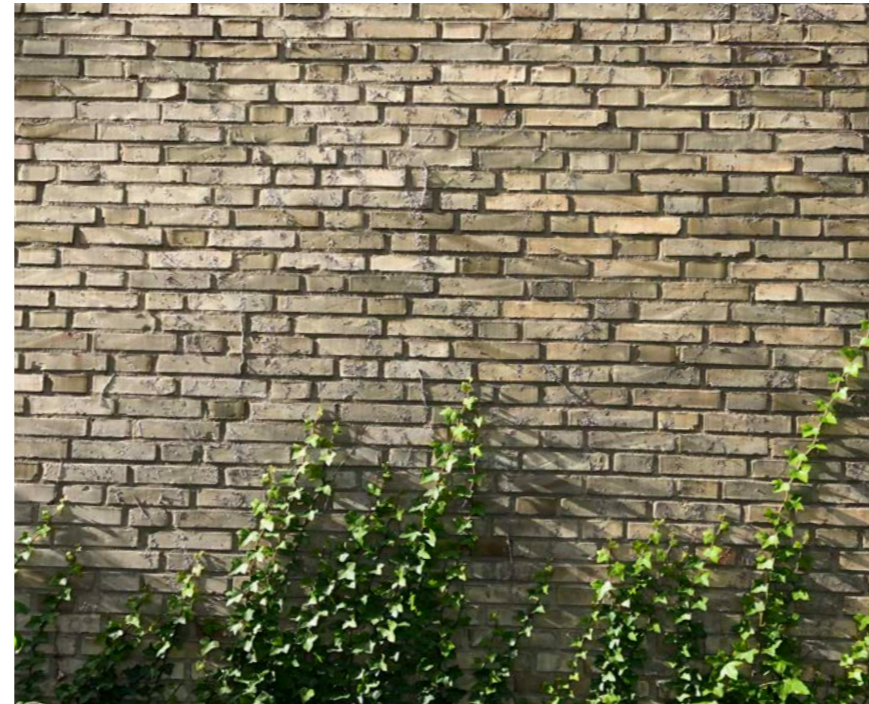
AARSTIDERNE ARKITEKTER

Lokalplan nr. 1103
Kortbilag 2
Vejledende illustrationsplan
Mål: 1:1.500
Dato: 5.9.2019
Tegnet af: Veda



AARSTIDERNE ARKITEKTER

MATERIALEVALG OG DETALJER

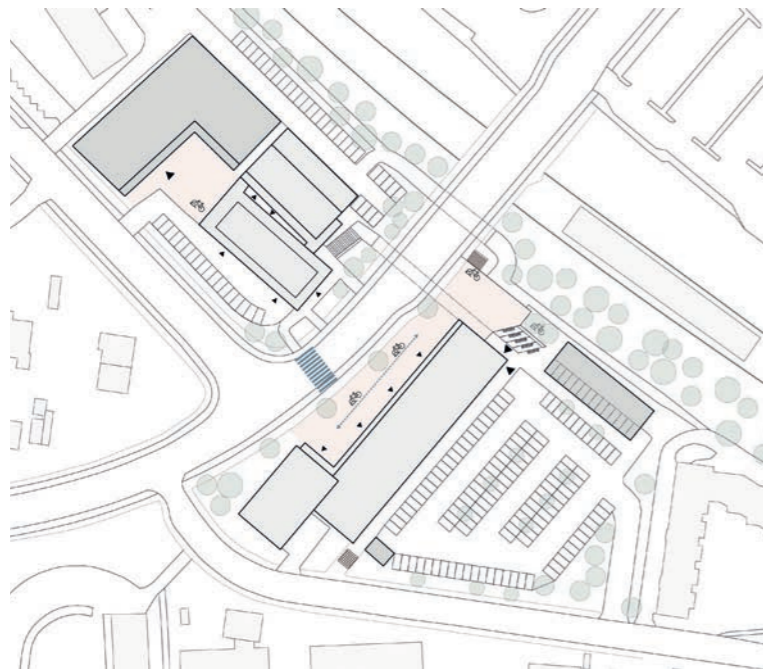


SUCCESKRITERIER

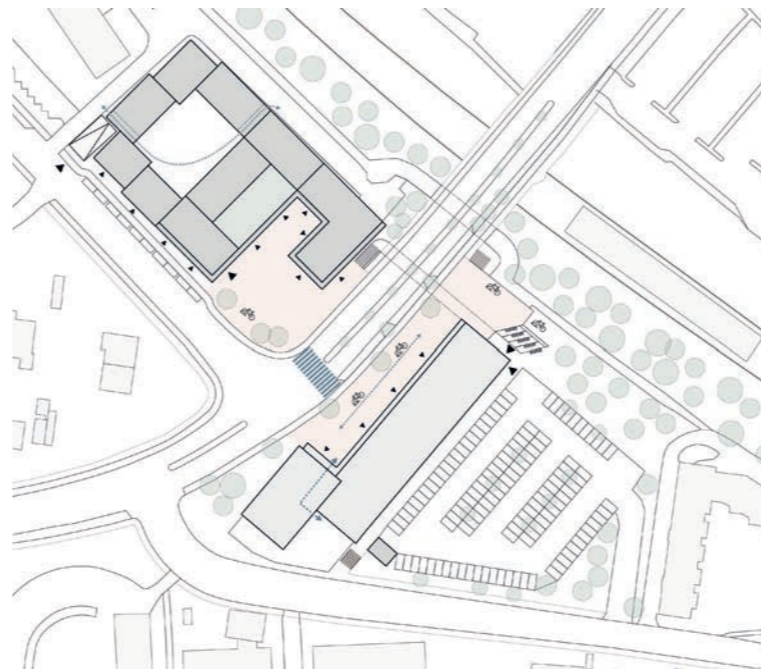
1. Et levende og varieret butiksmiljø
2. Forbedrede kundestrømme – herunder forbindelser for cyklister og fodgængere
3. Gode mødesteder og byrum i en menneskelig skala
4. Forbedrede trafik- og parkeringsforhold for biler og cyklister
5. At evt. ny bebyggelse opføres i en arkitektur, som viderefører de arkitektoniske kvaliteter fra den historiske akse og den nuværende bebyggelse
6. At det så vidt muligt er muligt at fastholde dagligvarebutikker i anlægsfasen (mens evt. nybyggeri opføres)
7. At forslagene så vidt muligt er økonomisk realiserbare for grundejerne (set i forhold til mix af funktioner, bebyggelsesprocent og parkering)

TRE SCENARIER

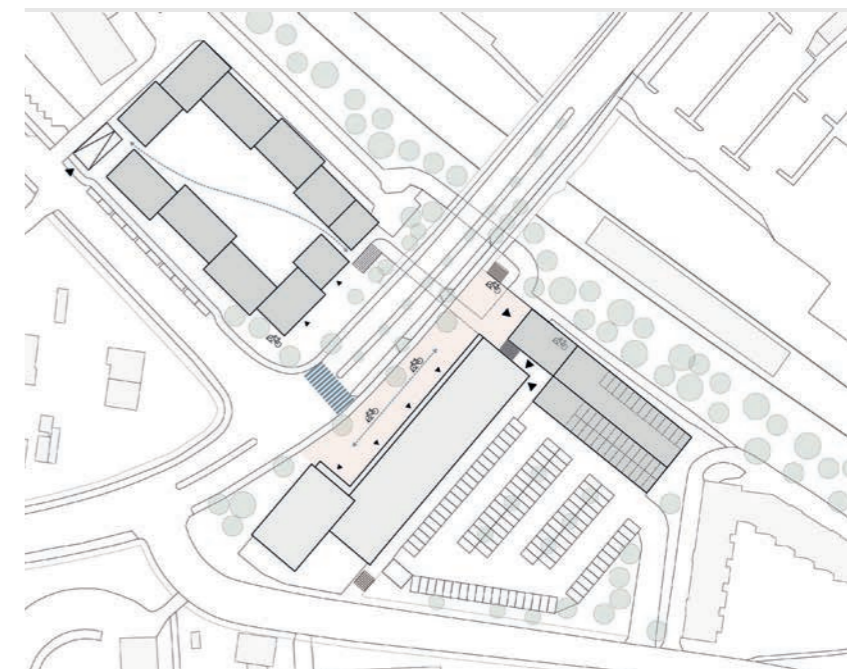
1. Udtrykker forskellige balancer mellem bevaring, nybyggeri, økonomi
2. Rummer ændringer ifht. til forslag (fra ejer, foreninger mv), fx. bebyggelsesprocent og økonomisk realiserbarhed i retning af kompromis



SCENARIO 1



SCENARIO 2

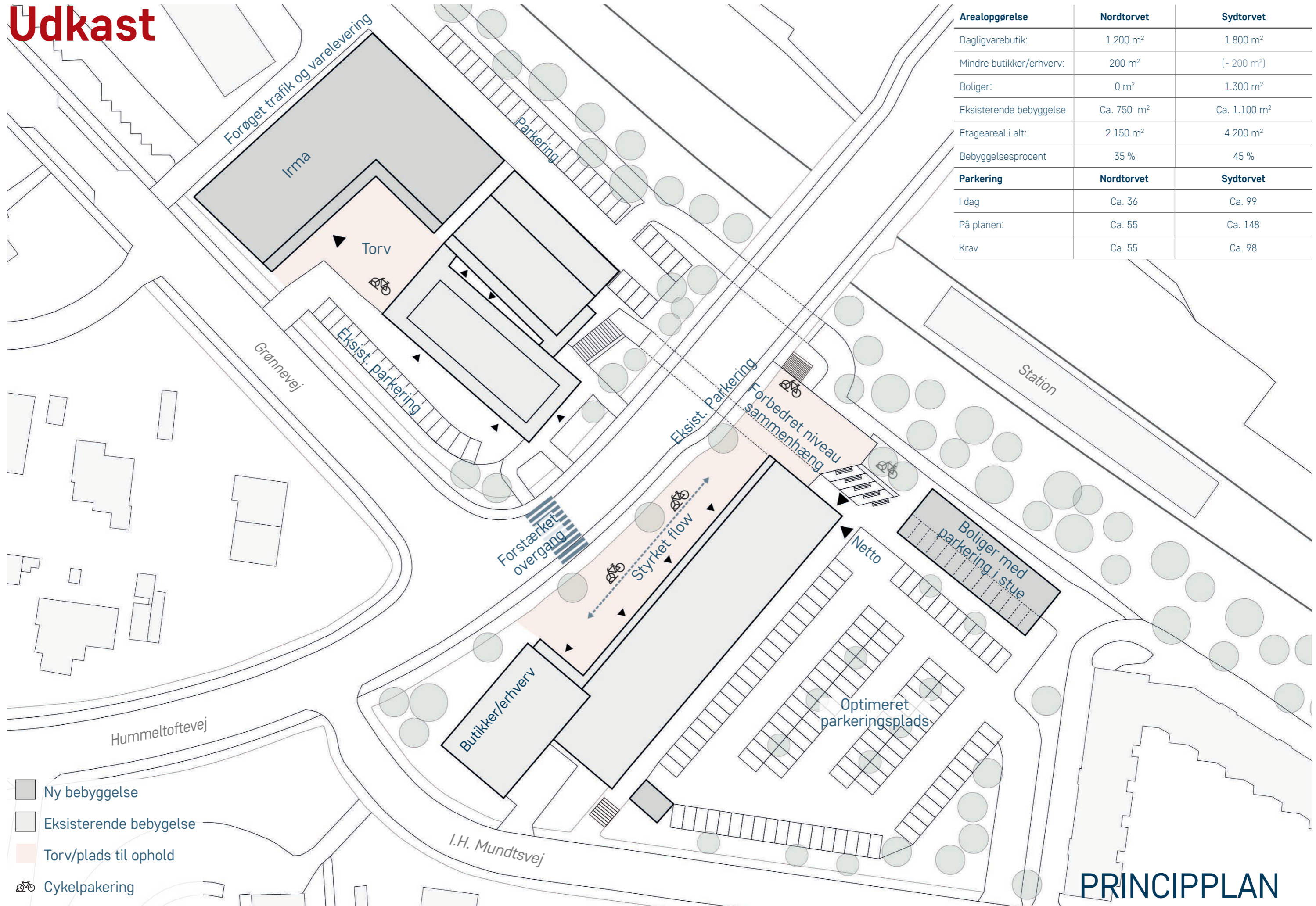


SCENARIO 3

SCENARIO 1

- > Delvis bevaring af bebyggelse på Nordtorvet
- > Ny, større Irma på samme beliggenhed som i dag
- > Øvrige butikker fastholdes / istandsættes
- > Parkering mellem nuværende Irma og banen - forudsætter aftale med BaneDanmark og leje/køb af arealer
- > På Sydtorvet skabes en bedre og mere direkte forbindelse mellem gade- og parkeringsniveau, som styrker flow for gående og cyklister
- > Ny lokalplan på Sydtorvet med mulighed for bebyggelse i flere etager langs banen samt anden anvendelse end i eksisterende lokalplan
- > Svært at opretholde Irma under opførelse af ny bebyggelse

Udkast

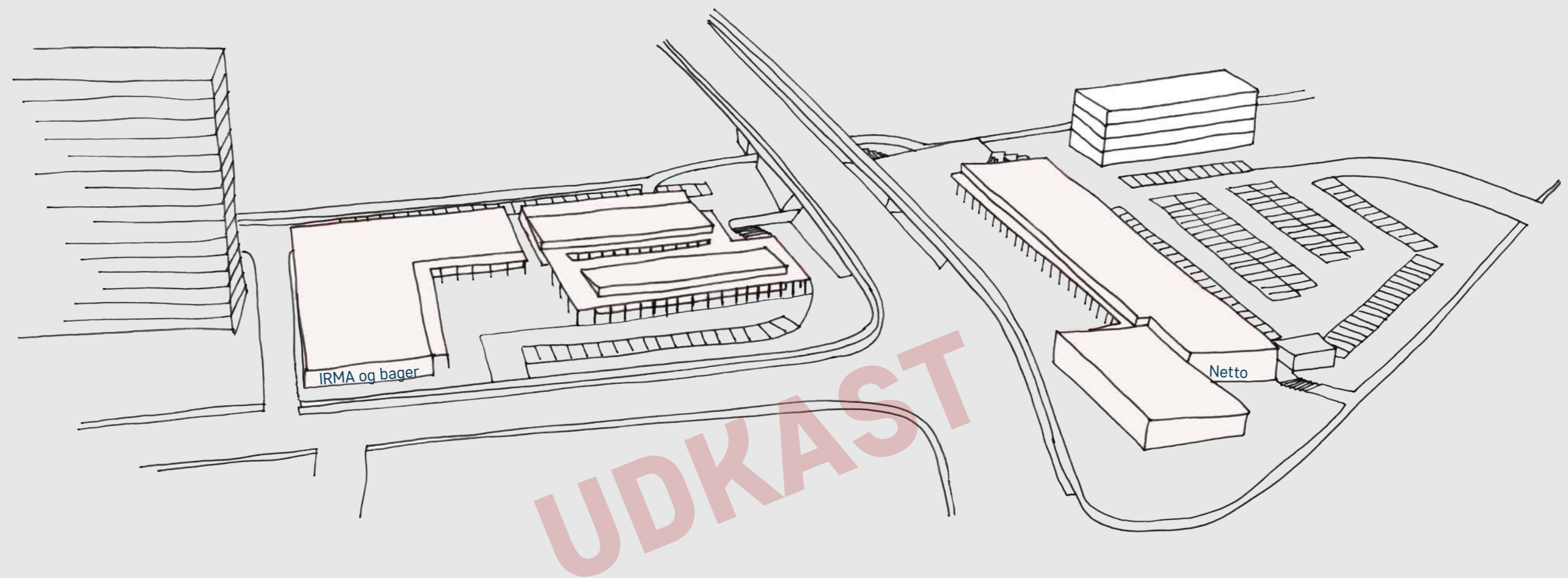


Arealoppgørelse	Nordtorvet	Sydtorvet
Dagligvarebutik:	1.200 m ²	1.800 m ²
Mindre butikker/erhverv:	200 m ²	(- 200 m ²)
Boliger:	0 m ²	1.300 m ²
Eksisterende bebyggelse	Ca. 750 m ²	Ca. 1.100 m ²
Etageareal i alt:	2.150 m ²	4.200 m ²
Bebyggelsesprocent	35 %	45 %
Parkering	Nordtorvet	Sydtorvet
I dag	Ca. 36	Ca. 99
På planen:	Ca. 55	Ca. 148
Krav	Ca. 55	Ca. 98

- Ny bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse
- Torv/plads til ophold
- Cykelpakering

PRINCIPLAN

SCENARIO 1



UDKAST

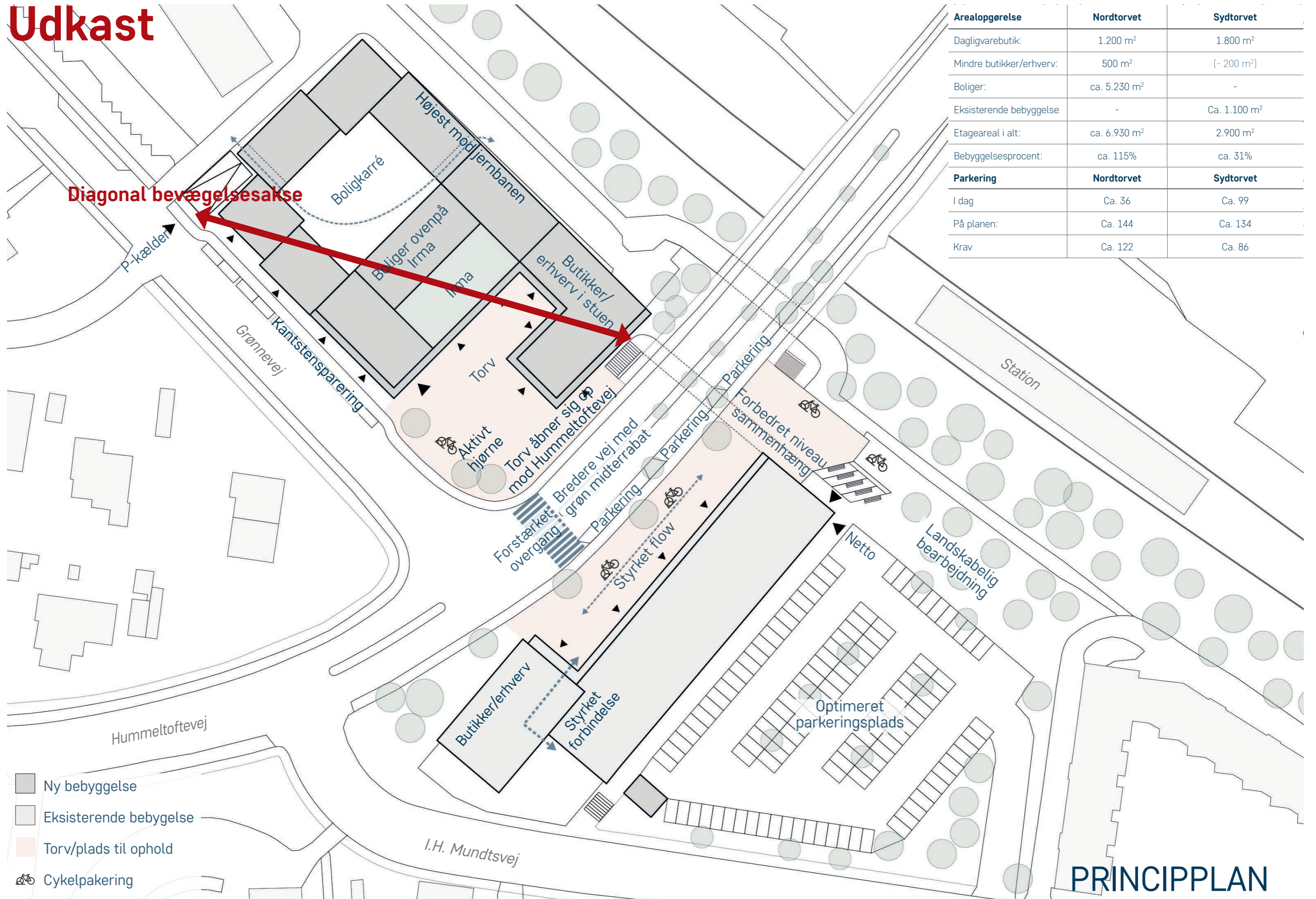
VOLUMENSKITSE

CFBO

SCENARIO 2

- > Nybyggeri på Nordtorvet
- > Ny, større Irma på Nordtorvet samt mindre butikker/liberale erhverv i dele af stueetagen boliger ovenpå
- > 3 etager i gennemsnit, som er højest mod jernbanen
- > Særlige boligtyper der minimerer belastning trafikalt og ifht. institutioner? Fx seniorbofællesskab? (helt eller delvist)
- > Kontrast mellem torv og højhuse fastholdes (dog reduceret). Sigtelinjer mod højhusene respekteres så vidt muligt
- > Nyt, forbedret torv med mulighed for møde og ophold på Nordtorvet
- > Søjlegange, udendørs udstillingsarealer og andre arkitektoniske kvaliteter implementeres i nybyggeri
- > Parkering primært i kælder på Nordtorvet - enkelte på terræn
- > På Sydtorvet skabes en bedre og mere direkte forbindelse mellem gade- og parkeringsniveau, som styrker flow for gående og cyklister

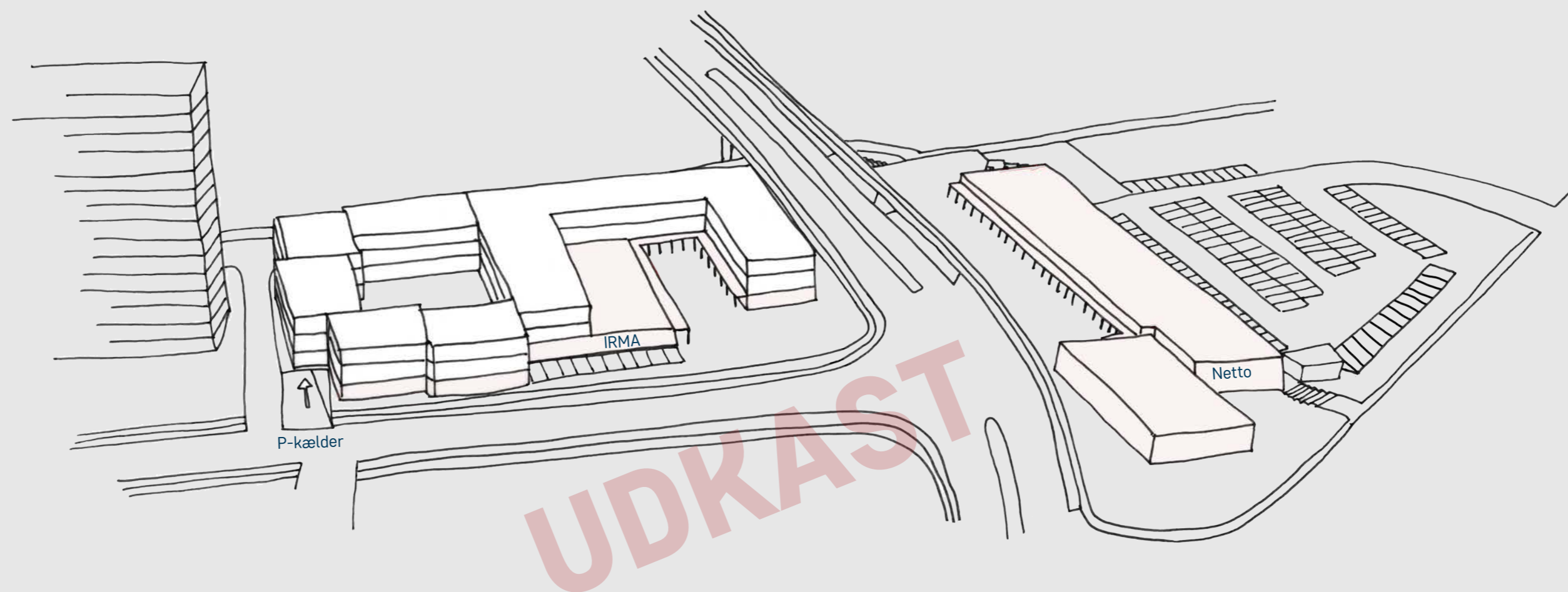
Udkast



Arealopgørelse	Nordtorvet	Sydtorvet
Dagligvarebutik:	1.200 m ²	1.800 m ²
Mindre butikker/erhverv:	500 m ²	(- 200 m ²)
Boliger:	ca. 5.230 m ²	-
Eksisterende bebyggelse	-	Ca. 1.100 m ²
Etageareal i alt:	ca. 6.930 m ²	2.900 m ²
Bebyggelsesprocent:	ca. 115%	ca. 31%
Parkering	Nordtorvet	Sydtorvet
I dag	Ca. 36	Ca. 99
På planen:	Ca. 144	Ca. 134
Krav	Ca. 122	Ca. 86

PRINCIPLAN

SCENARIO 2



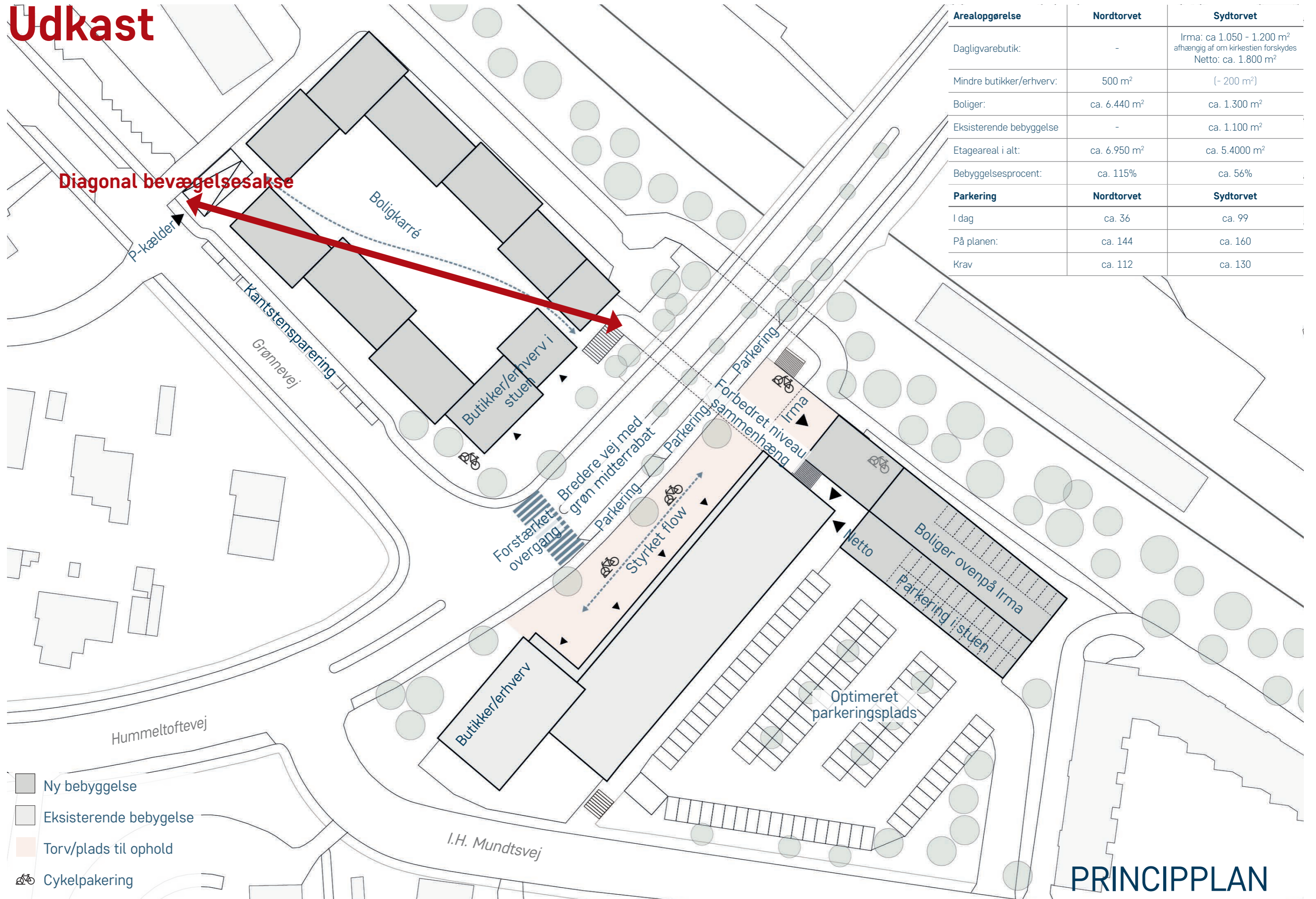
VOLUMENSKITSE

CFBO

SCENARIO 3

- > Irma flyttes til Sydtorvet med adgang fra Hummeltoftevej og evt. med boliger ovenpå
- > Eksisterende Irma kan fastholdes under opførelse af ny bebyggelse
- > Uden stor dagligvarebutik på Nordtorvet forventes handlen svækket
- > Risiko for svækkelse af butikslivet på Nordtorvet (mindre butikker)
- > Hvis det betyder at Nordtorvet på sigt må erstattes af nybyggeri er det formentlig primært boliger, der vil være den realistiske hovedanvendelse
- > Kundeflow på Sydtorvet styrkes med adgang til ny Irma fra gadeniveau
- > På Sydtorvet skabes en bedre og mere direkte forbindelse mellem gade- og parkeringsniveau, som styrker flow for gående og cyklister

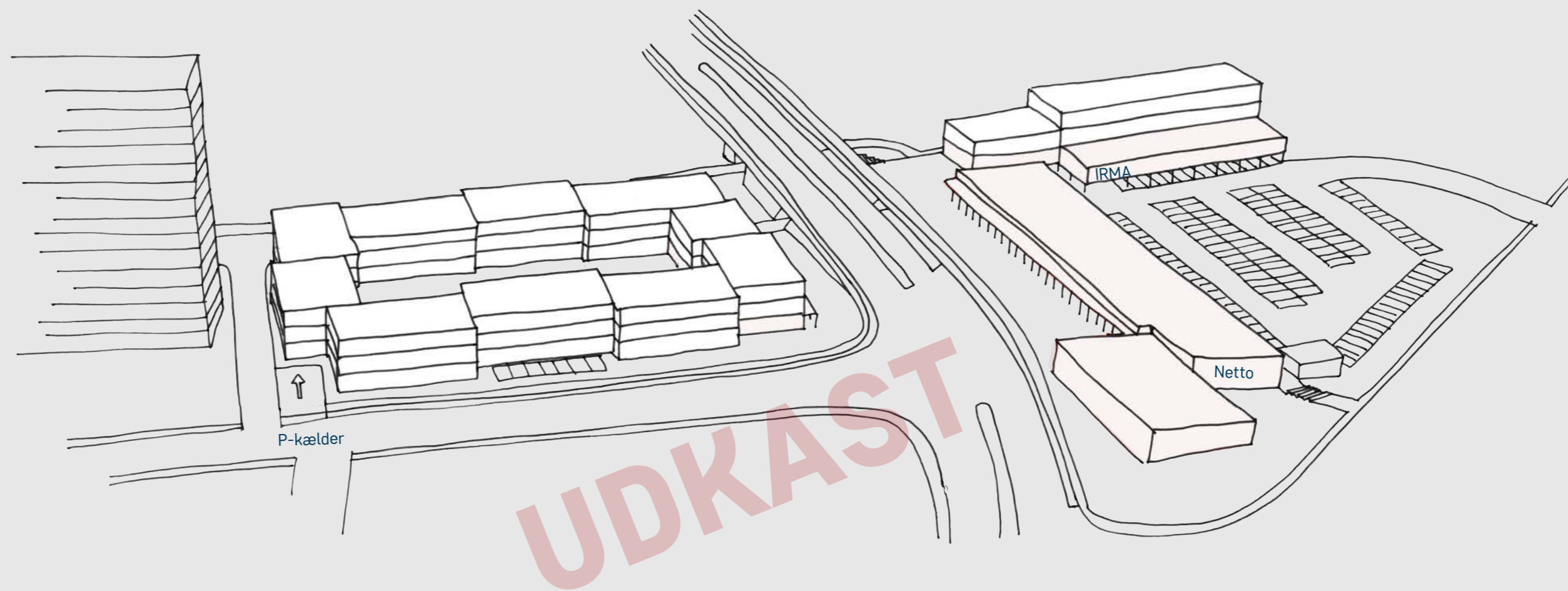
Udkast



- Ny bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse
- Torv/plads til ophold
- Cykelpakering

PRINCIPLAN

SCENARIO 3



VOLUMENSKITSE

CFBO

POLITISKE OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

- > Behov for afklaring af situationen vedr. forbedrede vilkår for Irmas butiksdrift
- > Balance mellem bevaring hhv. butikkers ønsker om primært at koncentrere handel på Sydtorvet
- > Ønsker om mødesteder byrum i en menneskelig skala på Nord- og Sydtorvet
- > Trafikbelastning på I. H. Mundtsvej og Grønnevej samt varelevering
- > Muligheder i relation til at sikre bevaringsværdier i området og den historiske akse
- > Balancen mellem byfortætning og hensyntagen til naboer og eksisterende bymiljø
- > Pendlerpladsens rolle som reserveareal