

Opsamling på arbejdsgruppemøde 3

Vedr.: Sorgenfri Bymidte, 3. arbejdsgruppemøde 24. september

Dato: 24. september 2019

Sted: Rådhuset

Referent: Svend Erik Rolandsen, CFBO, se@cfbo.dk

Deltagere: Fremgår af deltagerlisten

Opsamling - generelt

1. Status på proces samt rammer for mødet.
Svend Erik Rolandsen, CFBO, gennemgik procesplanen og opridsede rammerne for mødet. Lyngby-Taarbæk Kommune har besluttet at fastlægge et 4. arbejdsgruppemøde senere på efteråret for at give arbejdsgruppen tilbagemeldinger på politiske drøftelse om inputs fra byværksted, arbejdsgruppe mv.
2. Præsentation af inputs fra byværksted, interviews og spørgeskemaundersøgelse. Svend Erik Rolandsen præsenterede resultaterne af sommerens aktiviteter ifht. inddragelse af borgere og brugere. Præsentation er vedhæftet.
3. Fælles værdier for udvikling af Sorgenfri Bymidte. De fælles værdier fra arbejdsgruppemøde 1 og 2 blev genopfrisket, og Svend Erik Rolandsen konstaterede, at der på arbejdsgruppemøde 2 desuden blev udtrykt enighed om behovet for afklaring af områdets fremtid, hvor tilbagemeldingerne fra arbejdsgruppen var, at situationen ifht. Irmas lokaler er uholdbar og bør løses ved at give mulighed for nybyggeri til en ny Irma. Der er ikke enighed om hvor – se nedenstående drøftelse om scenarier. Desuden har CFBO observeret, at der er mange enslydende udmeldinger om, at den fremtidige udvikling på Nordtorvet – uanset valg af scenarie – bør sikre at der er sammenhæng i den historiske akse med Nordtorvet og de tre højhuse mod nord, herunder at der sikres lys og luft i området.

Drøftelse af scenarier

Svend Erik Rolandsen, CFBO, gav en introduktion til gruppediskussioner om tre scenarier for Sorgenfri Bymidte. Scenarierne vurderes op imod 7 kriterier, som er

fastlagt med udgangspunkt i dialogen i arbejdsgruppen samt byfaglige vurderinger:

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 er muligt at fastholde dagligvarebutikker i anlægsfasen (mens nybyggeri opføres)
7. At forslagene så vidt muligt er økonomisk realiserbare for grundejerne

De tre scenarier i præsentation blev gennemgået i grupper. Nedenstående er inputs fra gruppediskussioner og opsamling i plenum sammenfattet.

Det gælder for alle tre scenarier, at der var forskellige holdninger til scenarierne, afhængig af ståsted i relation til bevaring, butiksdrift, økonomi mv. Der er således ikke enighed om ét scenarie.

Scenarie 1 – nybyggeri af Irma på Nordtorvet på samme lokalitet som i dag, bevarelse af resten af butikscentret på Nordtorvet samt nybyggeri langs banen på Sydtorvet

Generelle tilbagemeldinger fra gruppedrøftelserne:

- Scenariet lever fint op til ønsker om at bevare Nordtorvet, men samtidig tage hensyn til Irmas behov for mere butiksarealer i nye, bygningsmæssige rammer.
- Det understreges i relation til bevaringsinteresser, at torvet indgår i en historisk helhed med højhusene.
- Irma foretrækker som udgangspunkt ikke denne løsning, og peger på at det er problematisk at forslaget forudsætter varelevering på bagsiden af butikken, da det vil medføre gener for beboere, der færdes i området. Det kræver at der bakes ind, og forholdene er snævre.
- Irma peger ligeledes på, at parkeringsforhold på Nordtorvet, bag butikken, ligeledes er problematiske. Dels da parkeringspladserne ikke er synlige og dels grundet varelevering og risiko for sammenstød.
- Fra øvrige butikkers side peges der på, at lokalerne til mindre butikker ikke er tidssvarende ifht. at drive butik og at de vil have svært ved at overleve.
- Butikkerne påpeger desuden, at scenariet ikke løser kundeflow eller skaber bedre sammenhæng mellem Nord-og Sydtorvet, og at butikkerne vil stå stærkest, hvis de i højere grad samles (fortrinsvis syd

for Hummeltoftevej). Den manglende forbindelse ved det gamle bibliotek understreges. Set i forhold til ejerinteresserne understreges, at K/S Sorgenfri som ejer ikke har til hensigt at renovere bygningerne på Nordtorvet.

- I forhold til evt. bebyggelse langs banen på Sydtorvet påpeges det, at det i forhold til Breidablik er at foretrække, hvis der bygges højest mod Hummeltoftevej og lavest mod Breidablik mod syd.
- Problemstillingen vedr. evt. opretholdelse af Irma i anlægsperioden blev drøftet. Der er ikke kendskab til eksempler på etablering af en midlertidig Irma i anlægsperioden (det vurderes at være en udfordring for butikkerne på Nordtorvet at kundeflowet reduceres markant i byggeperioden, hvor Irma er lukket).
- Der stilles generelt spørgsmål til om scenariet er økonomisk realiserbart.

Scenarie 2 – nybyggeri på Nordtorvet med ny Irma, lokaler til mindre butikker og erhverv samt boliger. Byggeri i 3 etager som gennemsnit.

Generelle tilbagemeldinger fra gruppedrøftelserne:

- Forslaget om evt. etablering af seniorbofællesskab modtages positivt.
- Set i forhold til bevaringsinteresser understreges det, at dette scenarie ikke er ønskeligt, men ud fra præmissen om at drøfte alle tre scenarier konstruktivt er der givet en række inputs. Det drejer sig om
 - At der i givet fald bør skabes en variation, hvor der bygges i én etage mod Hummeltoftevej, og at der således trappes op i højde mod banen og mod højhusene, så gennemsnittet på max. 3 etager fastholdes.
 - At disponeringen af grunden ændres, således at et nyt torv åbner sig op mod Hummeltoftevej i stedet for mod Grønnevej, så der skabes sammenhæng til Sydtorvet. Desuden at den historiske, diagonale bevægelse fra grundens nordvestlige hjørne mod tunnelen og stationen respekteres i nybyggeri.
 - At et konkret projekt i høj grad afspejler arkitektur og grønne træk i den historiske akse.
 - Hjørnet Hummeltoftevej/Grønnevej bør være aktivt – butik, café eller lignende.
 - Det er væsentligt at der tages højde for kig mod højhusene (fra Hummeltoftevej og Grønnevej).
- Irma påpeger, at varelevering forekommer vanskelig, og at det jf. scenarie 1 ikke er hensigtsmæssigt med varelevering på bagsiden af bebyggelsen (mod banen). Det skal i givet fald vurderes nærmere, om der kan ske varelevering fra Grønnevej eller om det er muligt at inddrage noget af BaneDanmarks areal til at udlægge en bredere vej mod banen.

- Parkering til butikker i kælder kan være en udfordring, da synligheden mangler. Mulighed for p-pladserne foran Irma på terræn, bør undersøges nærmere. Dog ser flere en fordel i at parkering kommer under terræn, så der skabes gode forhold og flere p-pladser jf. scenarie 1.
- Det er erfaringsmæssigt vanskeligt at fastholde lejere i en ombygningsperiode, og derfor opfordres der til at scenariet kombineres med muligheder for etablering af yderligere butiksareal på Sydtorvet, så lejere på Nordtorvet kan flytte herover.
- Det er vigtigt at de to torve hænger sammen og at der etableres en god, bred forbindelse på tværs af Hummeltoftevej.
- Butikkerne understreger, at selvom der er bedre synergi imellem torvene, så bør der arbejdes yderligere med at styrke flowet på Sydtorvet ved at etablere en forbindelse mellem Netto og det gamle bibliotek.
- Set i forhold til ejerinteresserne peges på, at der ved evt. nybyggeri i givet fald bør etableres mere butiksareal til mindre butikker på Nordtorvet end angivet i scenariet.
- Ift. boligbebyggelsen på Nordtorvet ønskes det, at gårdrummet gøres offentligt tilgængeligt, og at man kan gå gennem når man skal til eller fra stationen.
- Fra et nybygningsperspektiv er 3 etager en upraktisk højde, da det kræver elevator som fordyrer byggeriet. Derfor foreslås der eks. 2 etager i dele af bebyggelsen, hvor der ikke skal etableres elevator, og 4 etager hvor der er flere m² til at betale.
- Forslag til vareindlevering via vejunderførsel under Hummeltoftevej. Der blev uddelt forslag vedr. dette på mødet.
- Fra boligbebyggelsen syd for Sydtorvet (Breidablik) udtrykkes der positiv holdning til, at bebyggelsen er trukket væk fra matrikelskellet. Bekymring for sikkerhed i krydset ved øget trafik til parkeringskælder.

Scenarie 3 – nybyggeri på Nordtorvet med boliger og enkelte butikker samt ny Irma, butikker og boliger på Sydtorvet med etablering af Irma på øvre niveau med åbning mod Hummeltoftevej

Generelle tilbagemeldinger fra gruppedrøftelserne:

- Etablering af Irma på Sydtorvet med etablering af parkering på Sydtorvet under Irma vil forøge trafikken på I. H. Mundtsvej. Det er et væsentligt bekymringspunkt set i forhold til trafikanter til fods og på cykel, særligt børn.
- Jf. den øgede trafik er der bekymring for støj ifh. varelevering som kommer meget tæt på Breidablik.

- Set i forhold til at skabe styrket grundlag for de mindre butikker peges der på, at etablering af Irma i niveau med, og med åbning mod Hummeltoftevej kan styrke kundeflowet på øvre niveau væsentligt.
- Irma peger på, at scenariet forudsætter at der kan etableres fornuftige adgangsforhold i forhold til varelevering.
- Set i forhold til mulighederne for at drive mindre butikker og erhverv opleves det positivt, hvis Irma kan bidrage til øget kundeflow langs sydsiden af Hummeltoftevej.
- Behov for at finde areal til mindre butikker, der i givet fald skal flytte fra Nordtorvet. Her foretrækkes det nedlagte bibliotek, og sekundært nyt butikksareal på Nordtorvet, orienteret mod Hummeltoftevej.
- Set i forhold til bevaringsinteresser understreges det, at dette scenarie ikke er ønskeligt, da det ikke lever op til flere af de succeskriterier, som blev oplistet indledningsvist. Det drejer sig især om især om at bylivet forsvinder fra Nordtorvet samt øget trafik på I. H. Mundtsvej.
- Bekymring over at der savnes et naturligt samlingspunkt.

Øvrige bemærkninger

Der blev spurgt ind til strategien for resten af bymidten. CFBO redegjorde for den byplanfaglige vurdering af dette:

- Projektet på Politistationen er stort set færdiggjort, og indgår derfor ikke i de fremadrettede planer.
- Pendlergrunden kan i princippet anvendes til butikker, boliger, erhverv mv. CFBO vurderer, at det er mest hensigtsmæssigt ikke at planlægge for evt. butikker på Pendlergrunden, da det vil flytte tyngdepunktet i handlen fra Nord- og Sydtorvet til området øst for banen, og dermed svækkes grundlaget for både dagligvarehandel og mindre butikker på Sorgenfri Torv. Hvis den fremtidige udvikling på Nord- og Sydtorvet medfører, at omfanget af dagligvarehandel her reduceres væsentligt, eller hvis det ikke er muligt at skabe plads til to større dagligvarebutikker her i fremtiden, udgør Pendlergrunden et evt. reserveareal for butikker i Sorgenfri Bymidte.
- Der kan evt. planlægges for boliger eller kontorerhverv på pendlergrunden, hvor førstnævnte vurderes at være den mest realistiske anvendelse. Evt. byggeri på Pendlergrunden bør ikke planlægges, så længe fremtiden for Nord- og Sydtorvet ikke er afklaret.
- Der er fra bevaringssiden peget på, at der bør være sammenhæng mellem bebyggelserne langs Hummeltoftevej på Nord- og Sydtorvet samt evt. bebyggelse på Pendlergrunden. Det gælder i relation til facadelinjer og arkitektur.

Det blev påpeget, at det bør undersøges om det nuværende Nordtorv kan istandsættes og fremtidssikres via støtte fra eksempelvis Realdania.

Det blev foreslået, at der overvejes et alternativ med samling af de to dagligvarebutikker på Nordtorvet og etablering af boliger på Sydtorvet.