

SORGENFRI TORV – NY HELHEDSPLAN – EJERS SYNSPUNKTER

EJERS SYNSPUNKTER ANGÅENDE OPSTILLEDE SUCCESKRITERIER

EJER ER ENIG I DE OPSTILLEDE SUCCESKRITERIER, DOG MANGLES EN PRÆCIS FORMULERING AF SUCCESKRITERIE NR. 5 OG ET SUCCESKRITERIE OM BYFORTÆTNING.

1. Fremtidssikring af et levende og varieret butiksmiljø.
2. Forbedring af kundestrømme, herunder fra Netto til butikker placeret langs Hummeltoftevej og for cyklister og fodgængere.
3. Etablering af gode mødesteder og byrum i en menneskelig skala.
4. Forbedrede trafik- og parkeringsforhold for biler og cyklister.
- 5. Ny bebyggelse opføres i en arkitektur, som viderefører de arkitektoniske kvaliteter fra den historiske akse og den nuværende bebyggelse.**
6. Dagligvarebutikker og øvrige butikker skal så vidt muligt være i drift i anlægsfasen.
- 7. Der gennemføres byfortætning i overensstemmelse med principperne for stationsnærhed.**

EJERS SYNSPUNKTER ANGÅENDE OPSTILLEDE SCENARIER

SCENARIO 1 OG SCENARIO 2 FREMTIDSSIKRER IKKE ET LEVENDE OG VARIERET BUTIKSLIV PÅ SORGENFRI TORV.

EJER STØTTER PRINCIPIELT SCENARIO 3, DOG MED ENKELTE MODIFIKATIONER JÆVNFØR NÆRMERE EFTERFØLGENDE OM FREMTIDSSIKRING AF ET LEVENDE OG VARIERET BUTIKSMILJØ.

SORGENFRI TORV – NY HELHEDSPLEAN: FREMTIDSSIKRING AF ET LEVENDE OG VARIERET BUTIKSMILJØ

Et fremtidigt komplementerende dagligvareudbud fra Netto og Irma placeret på Sydtorvet er sammen med byfortætning de to hjørnestene i en fremtidssikring af et levende og varieret butiksmiljø på Sorgenfri Torv.

Hvis Irma ikke flyttes til Sydtorvet, er det kun et spørgsmål om tid, før Irma fraflytter Nordtorvet.

Irmas butik foreslås placeret i en ny bygning langs baneterrænet i nedre plan ved siden af Netto. Udover primær adgang til Irma fra Sydtorvets parkeringsplads foreslås etableret sekundær adgang til Irma fra Hummeltoftevej med henblik på at forbedre kundestrømmene til butikkerne placeret langs Hummeltoftevej.

Irma og øvrige butikker, der flytter fra Nordtorvet til Sydtorvet som led i Helhedsplanen, forventes om muligt ikke at få lukkedage i anlægsfasen.

Der etableres gode opholdsrum/-pladser, attraktive bispisningssteder og fællesfaciliteter til bebyggelserne på Sorgenfri Torv, der "samler" områdets beboere og skaber et attraktivt nærmiljø i og omkring butikkerne.

Trafikkrydset ved I. H. Mundts Vej og Hummeltoftevej foreslås reguleret ved hjælp af trafiklys.

Der foreslås etableret cykelsti i begge vejsider på I. H. Mundts Vej fra trafiklysreguleringen til indkørslen ved Sydtorvets parkeringsplads.

Parkeringspladsen på Sydtorvet foreslås istandsat og optimeret.

SORGENFRI TORV – NY HELHEDSPLAN: EJER FORESLÅR BOLIGBEBYGGELSER PÅ BÅDE NORDTORVET OG SYDTORVET

Der foreslås opført boliger på både Nordtorvet og Sydtorvet i overensstemmelse med principperne for stationsnærhed.

Boligbebyggelsen opføres i en arkitektur, som viderefører kvalitetene fra den historiske akse.

Ejer peger på bæredygtige bofællesskabslejligheder som en boligtype, der vil være velegnet til området.

Boliger placeres primært langs jernbaneterrænet, hvilket vil afskærme nærområdet for støj og vind uden at skygge for naboerne.

Bebyggelser på Nordtorvet placeres i god afstand fra Hummeltoftevej samt med fuld offentlig adgang fra både Grønnevej og Hummeltoftevej.

Der foreslås etableret parkeringskælder under boligerne på både Sydtorvet og Nordtorvet.

Kirkestien foreslås omlagt og placeret i en ret linje langs baneterrænet bagved bebyggelserne på både Sydtorvet og Nordtorvet. Der etableres gode adgangsveje for fodgængere og cyklister fra Kirkestien på nedre plan til Hummeltoftevej på øvre plan.

Der foreslås skabt en grøn sammenhæng mellem Nordtorvet og Sydtorvet i beplantning og udearealer.

Nyt byggeri udføres i etaper med størst muligt hensyn til nærområdet.

SORGENFRI TORV – NY HELHEDSPLAN: ETABLERING AF GODE MØDERUM OG BYRUM I EN MENNESKELIG SKALA

Der etableres gode opholdsrum/-pladser, attraktive bespisningssteder og fællesfaciliteter i bebyggelsen, der "samler" områdets beboere og skaber et attraktivt nærmiljø i og omkring butikkerne på Sorgenfri Torv.

Forpladsen på Sydtorvets øvre plan mod Hummeltoftevej renoveres og begrønnes og skal fungere som et naturligt samlingspunkt i byrummet uanset alder. Attraktive bespisningssteder, hvor man kan mødes og tage ophold både indendørs og udendørs, skal bidrage væsentligt til at få skabt et levende byliv i Sorgenfri.

Pladسدannelser på det "nye" Nordtorv skal åbne bebyggelsen op mod både Grønnevej og Hummeltoftevej samt invitere til ophold for områdets beboere og butikkernes kunder.

Boligbebyggelsen opføres med fællesfaciliteter, hvor der kan arrangeres fællesarrangementer for beboerne, f.eks. fælles madlavning, fællesspisning, kreative aktiviteter og sociale events.

Den tidligere biblioteksbygning på Sydtorvet renoveres og indrettes som madsted, der skal fungere som et moderne "forsamlingshus" for Sorgenfri-området. Madstedet vil få plads til 200+ gæster, hvor der udover daglig bespisning kan afholdes selskaber og fællesspisninger samt arrangeres forskellige sociale og kulturelle events, herunder foredrag, sang, dans, stand up, kunst, forenings- og beboerarrangementer, etc.



HELHEDSPLAN: UDDYBENDE BILAG VEDLAGT EJERS PRÆSENTATION OM SINE SYNSPUNKTER

Boligerne skal tilbyde rammer for bæredygtige bofællesskaber med det grønne fællesskab i fokus.

Store terrasser skal løfte naturen op i højden og rumme plads til ophold og grønne aktiviteter med optimal solorientering og god udsigt uden gener for naboerne.

Boligerne opføres i bæredygtige materialer, med energioptimeret klimaskærm, sundt indeklima og med solceller på taget. Det samlede klimaaftryk er minimeret ved urban, stationsnær placering, hvor friarealerne ligger tæt på boligen.

Der kan både dannes nære fællesskaber med naboen og bredere fællesskaber på tværs af etager bl.a. via fællestrapper og elevatorer.

Der indrettes fællesfaciliteter i bebyggelsen. Fællesskabet vil give mulighed for at dele f.eks.:

- terrassehaver,
- madlavning,
- bading,
- indkøb,
- værksted,
- fællesspisning og andre fællesarrangementer,
- energiforbrug og elbil-deleordning,
- og meget mere.

Parkeringsforholdene er meget ringe og utilstrækkelige

- Der er 19 parkeringspladser, mens LTK's parkeringsnorm stiller krav om 44 parkeringspladser.
- Nordtorvet kan ikke tilpasses, så der skabes acceptable parkeringsforhold for dagligvarehandel.

Butikslokalerne er utidssvarende i henhold til ingeniør- og arkitektundersøgelser

- Der peges bl.a. på dårlige ventilationsforhold, manglende isolering, enkelt-glas vinduer, gamle varmeinstallationer, indeklimaproblemer, utidssvarende rumfordelinger, problematiske vareindleveringsforhold, lave loftshøjder og dårlige personalefaciliteter.
- Kælderarealerne udgør 46% af de samlede butiksarealer. Kældre er ikke anvendelige til detailhandelsformål, fordi de er logistisk set meget problematiske og ressourcekrævende at fungere i.

Bygningernes og områdets miljøprofil er dårlig

- Varmeforbruget er gennemsnitligt 185 kr./m² (udgør 40-50 kr./m² i nybyggeri).
- Materialer og overflader indeholder miljøfremmede stoffer fra det oprindelige byggeri.
- Installationerne er ineffektive og lever ikke op til nutidige miljøstandarder.
- Den dårlige logistik for vareleverancer påvirker energiforbrug og luftforurening i nærområdet.

Irma har meddelt, at de på sigt ikke ønsker at fortsætte lejemålet

- Irma begrundes deres holdning således: "Centeret er forældet, kundestrømmen er for lille, Irmas lokaler er for små og upraktiske. Der er dårlige parkeringsforhold. Over tid vil Irma flytte fra Nordtorvet".
- Irma skal bruge 1.000 m² i et plan for at være konkurrencedygtige. Dette kan der ikke skabes på Nordtorvet.

Uden Irma vil de øvrige butikker på Nordtorvet lukke successivt.