

OPSUMMERING
af 4. arbejdsgruppemøde om
«Ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte

I alt 28 deltagere fra den lokale arbejdsgruppe, se vedlagte oversigt. Desuden deltog kommunens rådgivere fra CFBO: Svend Erik Rolandsen, Berit Rathenborg Bæhr og Karen Skov Nielsen samt fra Lyngby-Taarbæk Kommune, Plan og Erhverv: Anna Thun, Bo Helstrup Vilberg, Helle Jørgensen

Dagsorden 4. arbejdsgruppemøde

1. Velkomst og status på processen.
2. Overblik over indkomne bemærkninger og synspunkter.
3. Scenarie 1 – gennemgang af den skriftlige beskrivelse af fordele og ulemper og punkter til videre bearbejdning, hvis scenariet vælges.
4. Scenarie 2 – revideret forslag, hvor konsekvenserne at differentieret etageantal vises, (trappe op mod banen) samt ændret orientering af torvet. Gennemgang af den skriftlige beskrivelse af fordele og ulemper og punkter til videre bearbejdning, hvis scenariet vælges.
5. Scenarie 3 – let revideret forslag, som viser hvordan der kan skabes offentlig adgang gennem ny bebyggelse på Nordtorvet. Evt. drøftelse af, om udvikling på Nordtorvet kan ske delvist / evt. i to etaper. Desuden gennemgang af den skriftlige beskrivelse af fordele og ulemper og punkter til videre bearbejdning, hvis scenariet vælges.
6. Afrunding og videre proces – evt. afsluttende synspunkter fra arbejdsgruppen.

1. Status på proces samt rammer for mødet.

Svend Erik Rolandsen, CFBO, gennemgik procesplanen og opridsede rammerne for mødet. Mødet var et ekstra arbejdsgruppemøde, som Lyngby-Taarbæk Kommune havde besluttet at afholde for at få arbejdsgruppens tilbagemeldinger på baggrund af medlemmernes eventuelle drøftelser med deres bagland i foreninger mv., som deltagerne repræsenterer.

2. Indkomne bemærkninger og synspunkter

Svend Erik Rolandsen præsenterede de bemærkninger og synspunkter, der var indkommet efter arbejdsgruppemøde 3. Arbejdsgruppen kom med følgende kommentarer og yderligere synspunkter hertil på arbejdsgruppemødet:

- Vigtigt at sikre at man kan komme nemt rundt mellem områderne og niveauerne med ramper og slisker, både med rollator, cykel osv. Man skal også kunne komme nemt rundt i niveau.
- Vigtigt at man kan komme rundt til butikkerne i tørvejr ligesom man kan i dag med halvtagene.
- På Nordtorvets butikkers vegne: En løsning som giver overlevelsesmuligheder for butikkerne på Nordtorvet. Ingen af løsningerne giver sikkerhed for butikkerne. Et forslag kunne være at lægge Irma på nedre niveau på sydtorvet og have butikker ovenpå med indgang fra Hummeltoftevej.
- Politiske opmærksomhedspunkter omkring trafikafvikling, luft og støjforurening bør også indgå som parametre, man kigger på. Bæredygtighed skal indarbejdes. Forslag bør understøtte Sorgenfri borgernes interesse.

Scenarier

Svend Erik Rolandsen gennemgik dernæst fordele og ulemper ved de 3 scenarier. Svend Erik Rolandsen pointerede at det er vigtigt at understrege, at der ikke er enighed i arbejdsgruppen om, hvilket scenarie der er bedst, men at der er enighed om de fordele og ulemper, der er ved dem.

Bemærkninger til Scenarie 1

- Fastholdelse af butikslokaler på Nordtorvet og ikke fastholdelse af butikker, da butikkerne ikke nødvendigvis vil kunne fastholdes i dette scenarie, da lokalerne, som de er nu, ikke er egnet til at drive butik i. Hvis de renoveres, vil flere af butikkerne heller ikke være der, grundet eventuelle huslejestigninger.
- Der er for mange butikskvadratmeter i dag i forhold, til hvad der skal være i fremtiden.
- Spørgsmål om mulighed for etapevis ombygning af Irma, hvor halvdelen af butikken holder åben, mens den anden halvdel bygges?
Svar fra Irma – det er meget dyrt at bygge i etaper, og det kommer ikke til at ske på Sorgenfri Torv. Genhusning i pavillon er heller ikke en mulighed. Irma vurderer at butikken vil lukke inden for ca. 2,5 år, hvis ikke der sker noget.
- Spørgsmål til vigtigheden i parkeringspladserne når så mange på Nordtorvet kommer til fods og til cykel.
Svar: Scenariet skal leve op til nutidens parkeringskrav.

Bemærkninger til Scenarie 2

- Der er ingen tilbagerykning af bygningen fra skel, så der kommer forplads mod Grønnevej.
Svar: En tilbagetrækning kan godt laves, men så vil der komme flere etager mod banen for at kompensere for det volumen der skal fjernes. Vurdering der må laves når et endeligt projekt skal udføres.
- Spørgsmål vedr. hvorfor der ikke er grundlag for at drive forretning uden boliger?
Svar: Boligerne skal finansiere særligt udvalgsvarebutikkerne, da disse udgør dyre kvadratmeter uden større indtjening. Det skal fremgå tydeligt i projektet, så det ikke kan misforstås.
- Butiksejer: jo flere boliger, jo bedre.
- Businesscase for ejerne, hvor meget skal de tjene?
Svar: CFBO har set på volumen, sammensætning af funktioner, og parkeringsløsninger samt bebyggelsesprocent. Vi ser ikke på hvor meget ejeren skal tjene, men at projektet er økonomisk realiserbart.
- Der skal være økonomi i det for ejerne, det er dem der løber risikoen. Ellers er der ingen interesse i at udvikle området.
- Husk at beskrive hvad scenariet gør på Sydtorvet. Oplagt med byggefelt med butik og boliger på Sydtorvet.
- Diskussion om butiksareal. Spørgsmål til hvorfor der er meget færre butikskvadratmeter end der anbefales i kommuneplanen?
Svar: De 9000 m² i kommuneplanen er en ramme, der er højt sat, så man ikke risikerer at ramme et loft, men det er ikke et udtryk for det reelle behov for butikker i Sorgenfri. -- Ønske om at få gjort rede for butiksarealerne.
- Sorgenfri bymidte dur ikke til for mange butikskvadratmeter. Det vil øge trafik m.m. som Sorgenfri ikke kan bære.
Svar fra ejeren: Nordtorvet består i dag af 3.484 m², hvoraf 1.614 m² er kælderareal, mens Sydtorvet består af 3.634 m², dvs. i alt 7.118 m². Ejerne har den holdning, at Sorgenfri Torv fremover kan bære et reelt butiksareal på ca. 6.000 m² i et plan.
- I detailhandelsundersøgelsen fastsatte man (ICP), at der skulle være 9.000 m².
Svar: I detailhandelsundersøgelsen redegjorde ICP for, at med det kundeunderlag, som Sorgenfri og Virum bydele udgør, så ville der være mulighed for at øge etagearealet til detailhandel væsentligt.

- Forslag om et scenarie 2.b, hvor nogle af boligerne flyttes til sydtorvet, så der bliver en lavere bebyggelse på nordtorvet.

Bemærkninger til scenarie 3

- Til variant 3.b med Irma på nedre niveau og butiksareal ovenpå. Parkering i kælder. Det pointeres, at det skal nævnes under ulemper, at der er væsentlige gener fra ny bebyggelse på Sydtorvet for Breidabliks beboere.
- Der stilles spørgsmålstejn ved varelevering tæt på Breidablik.
- Ønske om støjafgrænsning fra varelevering.
- Kirkestien bør fastholdes – det ser det ud til at den gør på scenariet.
- Parkering er meget tæt på krydset. Det er urealistisk at parkere så tæt på, som det er angivet.
- Hummeltofteparken blev dyrt fordi grunden blev solgt for dyrt. Grundens pris skal indgå i businesscasen.
- Irma vil helst ligge på samme niveau med Netto. Set med detailhandelsbriller er det den bedste løsning.
- Styrket kundeflow på Sydtorvet kan f.eks. ske ved en bred stor trappe, der skaber en torvestemning. Butikkerne skal være synlige fra parkeringspladsen på Sydtorvet, så de ikke vender ryggen til torvet.
- Elevatorer til Irma fra p-plads er ikke optimalt.
- Der mangler fordele og ulemper vedr. Nordtorvet i scenarie 3.
- Oplæg fra KS Sorgenfri
KS Sorgenfri ønsker et projektforslag med Irma på Sydtorvet, beliggende på samme niveau som parkeringspladsen. KS Sorgenfri uddelte beskrivelse af projektforslaget (forslaget er lagt på hjemmesiden under fanen indkomne idéer, uddybning af ejernes indsendte idéer ref.).

Generelle kommentarer og bemærkninger

- Spørgsmål omkring kirkebyggelinjen. Bør nævnes som ulempe i scenarie 2 og 3.
Svar: - Der er dispenseret fra denne i det tidligere forslag. Når der forelægges et konkret projekt, vil det forhold skulle håndteres.
- Det er et paradoks, at der diskuteres om behov for flere parkeringspladser på et så stationsnært område.
- Forlæg Grønnevej direkte ind i Sydtorvet.
- Cyklistforbundet ser gerne at parkeringsnormerne ændres, og at meget kan løses med ladcykler osv. Det er dem der bør laves parkeringspladser til. Vareudbringning bliver også mere normalt. Pas på med ikke at overdrive parkeringsbehovet. Området er også stationsnært og den kollektive trafik bruges meget.
Svar: Lyngby-Taarbæk Kommune har nogle parkeringskrav, som al nybyggeri skal overholde. (Kommunalbestyrelsen har sat et arbejde i gang med at se på p-normen, som forventes færdig til Forslag til kommuneplan 2021 ref.)
- Der stilles spørgsmål til, hvorfor ejeren kan komme med oplæg lige til slut når alle de andre scenarier har været igennem et stort stykke arbejde og en omfattende, god proces.
Svar: Input fra ejeren ses, som en uddybning af tidligere fremsendte forslag.
- Der er fortættet nok, der er allerede opført det der svarer til fire højhuse i Sorgenfri. Byfortætning som princip er ikke nødvendigt.
- Irma vurderer, at de lukker om ca. 2,5 år, så hvis handelslivet skal fastholdes i Sorgenfri, skal der gøres noget nyt nu! Alt går op i parkeringspladser – det er irriterende, men det er sådan det hænger sammen. Boligfortætningen er nødvendig. Størrelse og udseende kan diskuteres, men det er også godt for detailhandelen at der kommer flere boliger.
- OBS på trafikanalyse! Ikke nok med cykelstier og adgang til parkeringskælder, Trafikafviklingen skal ske på en fornuftig måde, og der skal laves nye principper. Eksempelvis med en ny adgang, der hvor det gamle bibliotek ligger.

- Når akademirådet anbefaler at man nænsomt renoverer, så gør det ondt at byggeriet på Nordtorvet ikke ønskes bevaret. Ønsker ikke at være med til at betale skattepenge til akademirådet, når man alligevel ikke lytter til dem. Vores historie og fællesskab forkastes.
 - Vores Sorgenfri har skrevet en bog om hele forløbet. Den hedder Sorgenfri Vang, et kulturmiljø. Udkommer i slutningen af november og beretter om Sorgenfri Torvs historie.
 - Der tales meget om Irma som selvfølgelig er en stor spiller, men der er også andre butikker, der er vigtige. De er også en del af Sorgenfris historie og vigtige at fastholde.
 - Sorgenfri Torv ligner Skovlunde Torv rent arkitektonisk, men det er ikke længere tidssvarende og fremstår trist og dødt. Sådan kan Sorgenfri Torv komme til at se ud, hvis ikke der gøres noget.
 - Bevaring af Sorgenfri Torv ligger ikke nødvendigvis kun i bygningerne, men i funktionen som torv og i de kvaliteter som kan videreføres.
 - Det særlige sammenhold og fællesskab i Sorgenfri kan være det bevaringsværdige og kulturbærende fremadrettet. Det er den kultur, der er i Sorgenfri, som er vigtig.
 - Spørgsmål til fremlæggelse af scenarier, ift. om der anbefales ét scenarie eller om de bliver ligestillet. Væsentligt at vide for dem, der har været med i processen om hvordan kommunalbestyrelsen kommer til at beslutte.
- Svar: Forvaltningen forventer at scenarierne fremlægges, som de er fremlagt for arbejdsgruppen, men kan ikke give et endeligt svar på dette på stående fod, da det er op til bl.a. kommunens direktion at beslutte det. (På forespørgsel fra Vores Sorgenfri har formanden for byplanudvalget efterfølgende oplyst at alle scenarier fremlægges uden bias ref.)