

SORGENFRI BYMIDTE

EKSTRA ARBEJDSGRUPPEMØDE

28. OKTOBER 2019



PROGRAM

16-16.10: Velkomst og status på processen

16.10-16.30: Overblik over indkomne bemærkninger og synspunkter

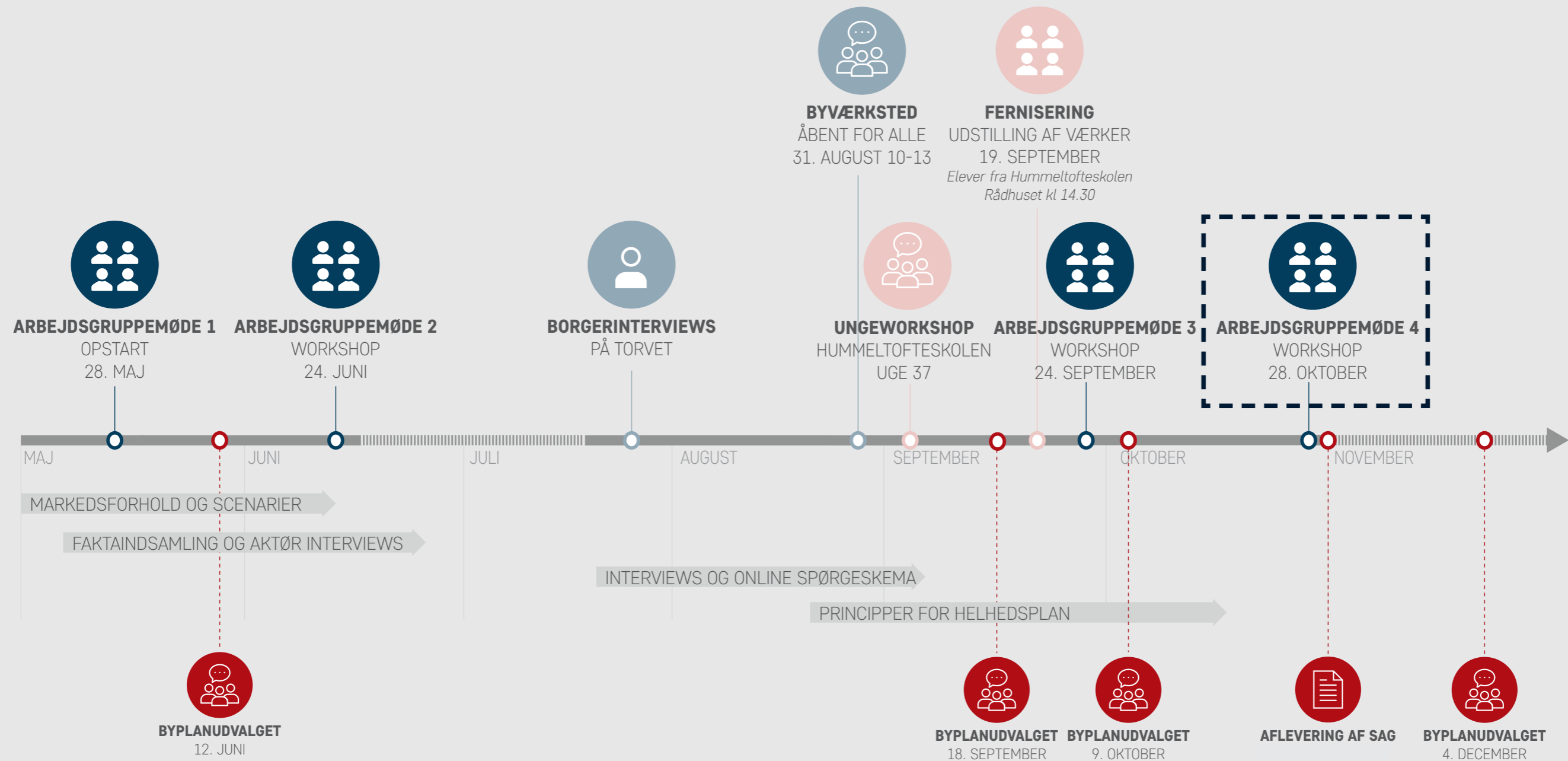
16.30-16.50: Scenarie 1

16.50-17.15: Scenarie 2

17.15-17.45: Scenarie 3

17.45-18.00: Afrunding og videre proces

PROCES



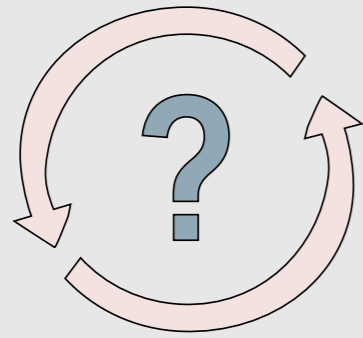
INDKOMNE BEMÆRKNINGER OG SYNSPUNKTER

- > **Virum-Sorgenfri Handels- og Borgerforening:** Samle butikker på Sydtorvet, ingen butikker på Nordtorvet. Ny bygning lang I. H. Mundtvej. Rette kryds ud. Fordeling af m² på de to torve. Etablere bazarområde med streetfood, keramik, blomster, frugt
- > **Jens Søderdahl:** Store byggerier presser natur, infrastruktur mv. Ønske om at der bygges så lavt som muligt - og klima og CO₂-neutralt.
- > **K/S Sorgenfri Torv - Forslag fra ejerne:** Boliger på Nordtorvet. Samle butikker på Sydtorvet. 3 etager langs banen med Irma i bunden. Ombygning af tidl. bibliotek (restaurant/café) og opgradering af udearealer. Åbenhed over for bearbejdning af arkitektonisk udtryk.
- > **Niels Wellendorf:** Stationsnært områder - fortætning under hensyntagen til eksisterende bebyggelse og arkitektur. Nybyggeri på Sydtorvet, langs banen (Irma i bunden langs banen, desuden boliger og erhverv) og langs I. H. Mundtvej (liberale erhverv og boliger). Opgradering af eksisterende bebyggelse. Tunnel bevares, Hummeltoftevej trafiksaneres og cykelparkering forbedres. Nybyggeri på Nordtorvet, evt. med torvehandel.
- > **Vores Sorgenfri:** Udgangspunkt i områdets bevaringsværdier og vurderinger af disse (Bygningskultur Foreningen, Akademiraadet) samt detailhandelsanalysen. Fastholdelse af torv med dagligvarehandel, specialbutikker, café og restaurant, gerne med udendørsservering. Modernisering af Nordtorvet. Udgangspunkt i Irmas nye koncept. Max ramme på 9.000 etage m² til detailhandel. Accept af en vis fortætning under hensyntagen til historiske, landskabelige og arkitektoniske værdier og med sammenhæng til tilgrænsede byområder. Fokus på trafiksikkerhed og prioritering af lokal trafik. Realistisk vurdering af behov for parkering samt fremme af cykeltrafik

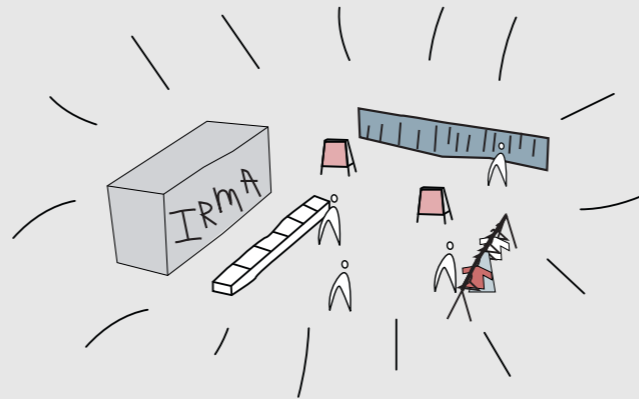
INDKOMNE BEMÆRKNINGER OG SYNSPUNKTER

- > **Aberdeen Standard Investments:** Forslag om at øge parkeringsdækningen ved etablering af parkeringshus eller parkeringsetager i et kommende projekt på pendlerpladsen.
- > **Dansk Cyklist Forbund, Niels Wellendorf:** Prioritering af cykelparkering og tidssvarende cykelstativer.
- > **Kirsten Ottar Jensen:** Forslag om forbedrede forhold for pendlere, der ankommer til stationen på cykel.
- > **Henriette Maul Jensen:** Opfordring til at se på Kongevejscentret i Hørsholm som eksempel på renovering af eksisterende center.
- > **Rasmus Wiuff:** Mange kvaliteter på Nord- og Sydtorvet, som bør bevares. Udvikling af et forslag, hvor de originale og bevaringsværdige dele af Sorgenfri Torv styrkes og videreudvikles. Forbedring af parkeringsforhold ved kombination af kælder- og terrænparkering. Bevaring af det gode klima ifht. vind, sol og nedbør.
- > **Ellen Frederiksen:** Prioritere en åben plads med lys, luft og 'grønt' med mulighed for nogle (udendørs) cafeer, bænke med mulighed for skygge, aktiviteter for børn. Sundhedshus. Forbedring af krydset Hummeltoftevej/Grønnevej. Prioritere bæredygtigt byggeri. Evt. højt byggeri bør kun ske langs banen på Sydtorvet.
- > **De unges visioner**

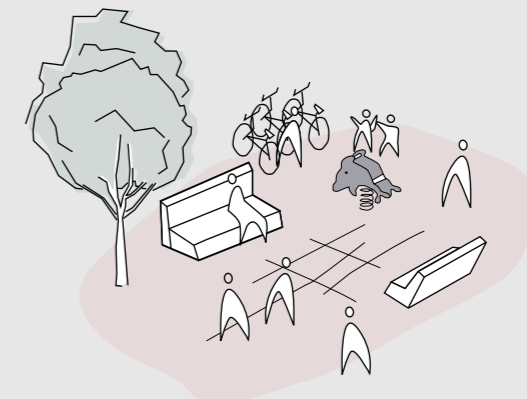
FÆLLES VISIONER



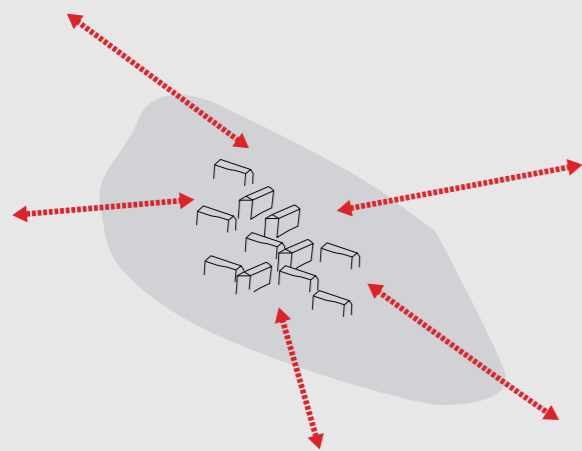
HURTIG AFKLARING



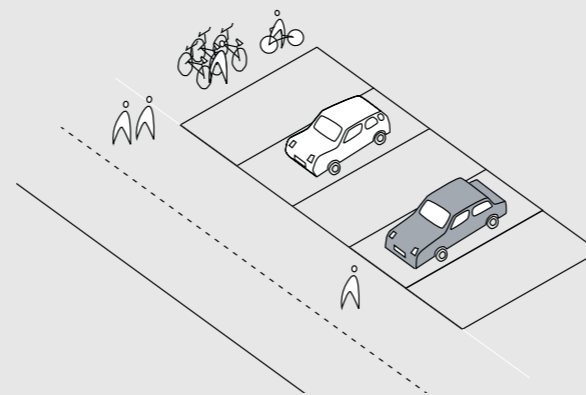
**LEVENDE OG VARIERET
HANDELSMILJØ**



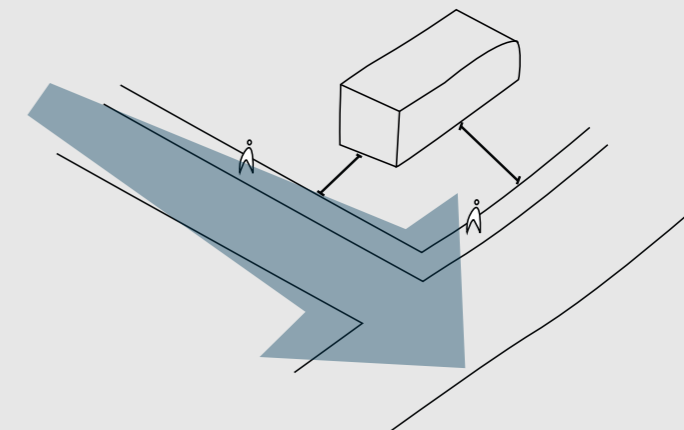
**ATTRAKTIVE MØDESTEDER
I BYENS RUM**



**TILGÆNGELIGHED,
SAMMENHÆNG OG BEVÆGELSE**



**FORBEDREDE TRAFIK- OG
PARKERINGSFORHOLD**



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

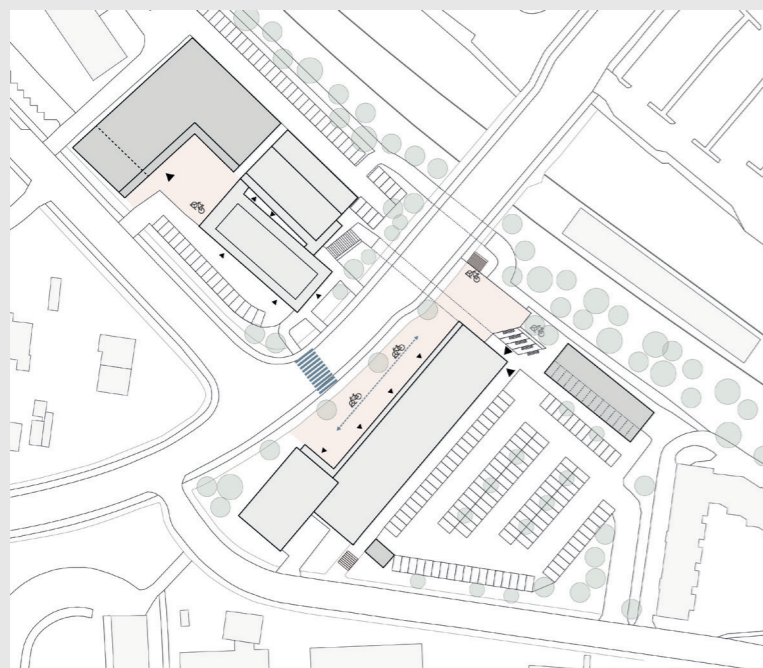
CFBO

SUCCESKRITERIER

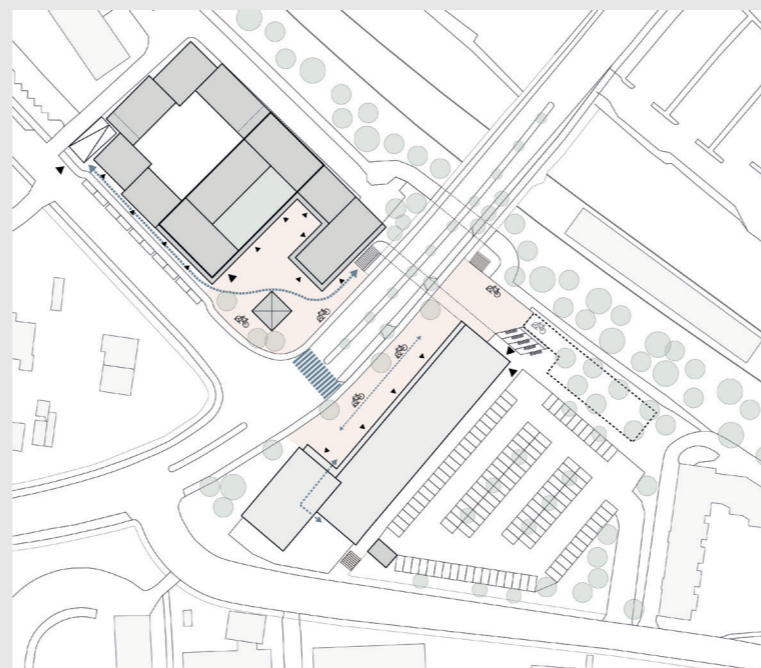
1. Et levende og varieret butiksmiljø
2. Forbedrede kundestrømme – herunder forbindelser for cyklister og fodgængere
3. Gode mødesteder og byrum i en menneskelig skala
4. Forbedrede trafik- og parkeringsforhold for biler og cyklister
5. At evt. ny bebyggelse opføres i en arkitektur, som viderefører de 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)

DE TRE SCENARIER

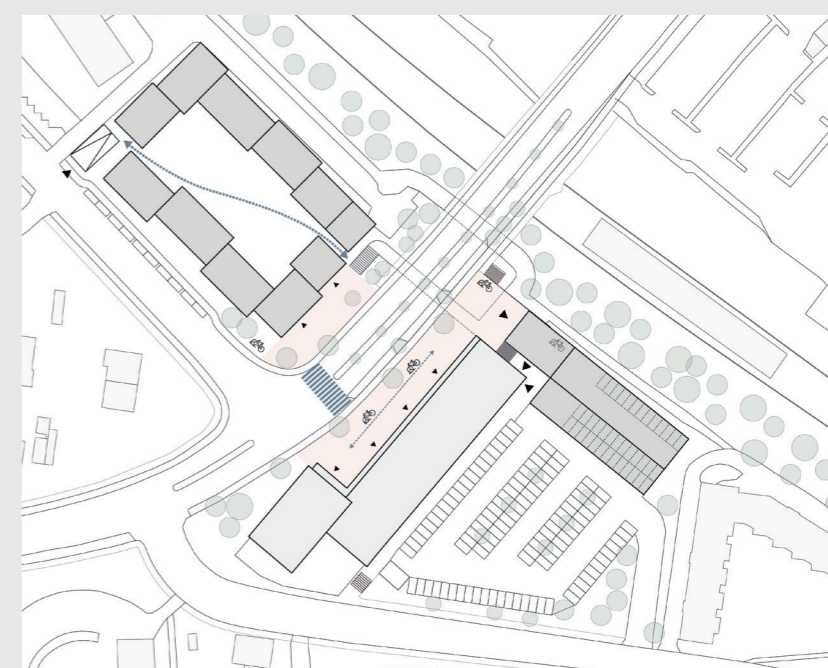
1. Udtrykker forskellige balancer mellem bevaring, nybyggeri, økonomi
2. Rummer ændringer som følge af bemærkninger på arbejdsgruppemøde 3 samt efterfølgende, fremsendte inputs



SCENARIO 1

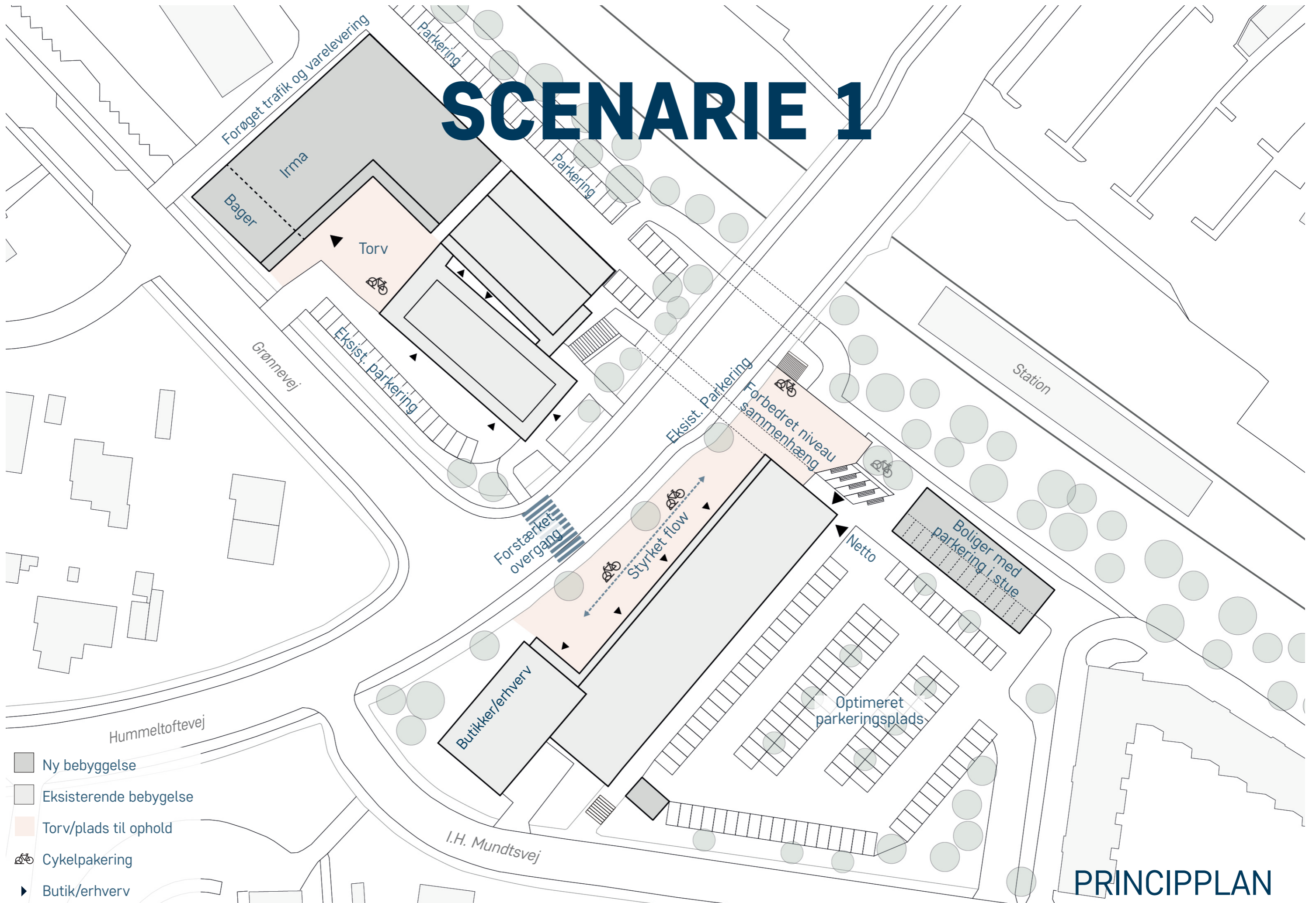


SCENARIO 2



SCENARIO 3

SCENARIO 1



PRINCIPLAN

SCENARIO 1

Fordele

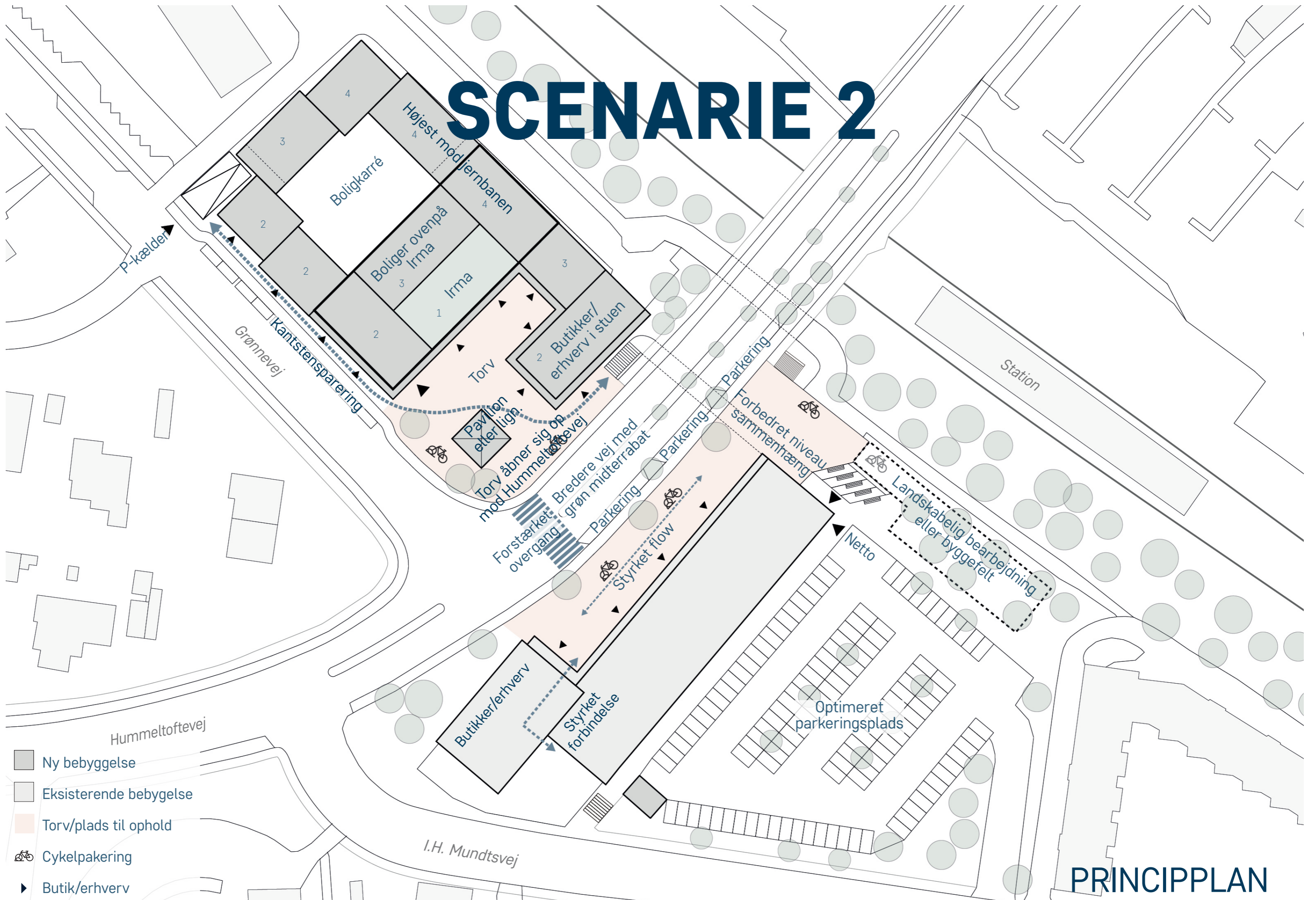
- ✓ Delvis bevaring af Nordtorvet, men samtidig hensyn til Irmas behov for mere butiksarealer i nye, bygningsmæssige rammer
- ✓ Minimale indgreb i den historiske akse og bevaringsværdier
- ✓ Fastholdelse af øvrige butikker på Nordtorvet
- ✓ Genererer kun i begrænset omfang ny trafik

Ulemper

- ÷ Ikke muligt at opretholde Irma under opførelse af ny bebyggelse (12 måneder) - tab af kunder Irma og øvrige butikker
- ÷ Ikke optimale forhold for parkering og varelevering (bag butik samt snævre pladsforhold)
- ÷ Butikslokalerne på Nordtorvet er ikke tidsvarende ifht. at drive butik og de vil have svært ved at overleve
- ÷ Løser ikke udfordringer med svage kunde-flow, fx. syd for Hummeltoftevej

Scenariets økonomiske værdi er mindre end øvrige scenarier

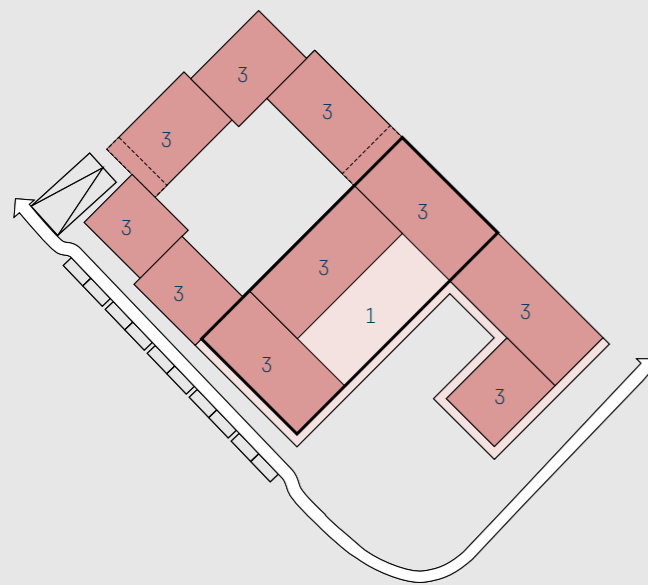
SCENARIO 2



PRINCIPLAN

HØJEST BYGGERI MOD BANEN

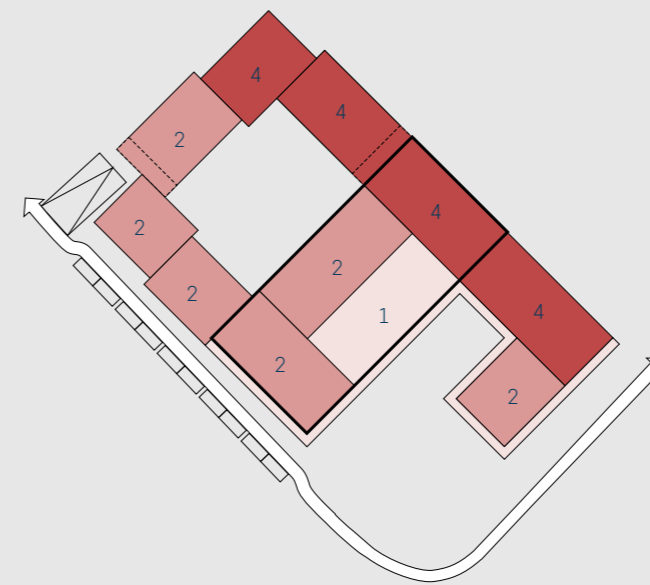
3 ETAGER OVER ALT



- 3 etager
- 1 etage

Arealoppgørelse	Nordtorvet
Dagligvarebutik:	1.200 m ²
Mindre butikker/erhverv:	850 m ²
Boliger:	5.500 m ²
Etageareal i alt:	7.500 m ²
Bebyggelsesprocent:	124 %

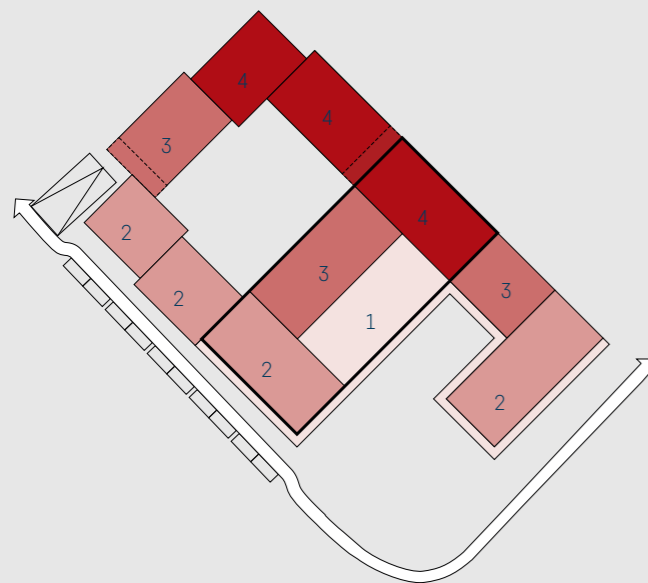
2 ETAGER MOD GRØNNEVEJ OG 4 MOD BANEN



- 4 etager
- 2 etager
- 1 etage

Arealoppgørelse	Nordtorvet
Dagligvarebutik:	1.200 m ²
Mindre butikker/erhverv:	850 m ²
Boliger:	5.200 m ²
Etageareal i alt:	7.250 m ²
Bebyggelsesprocent:	119 %

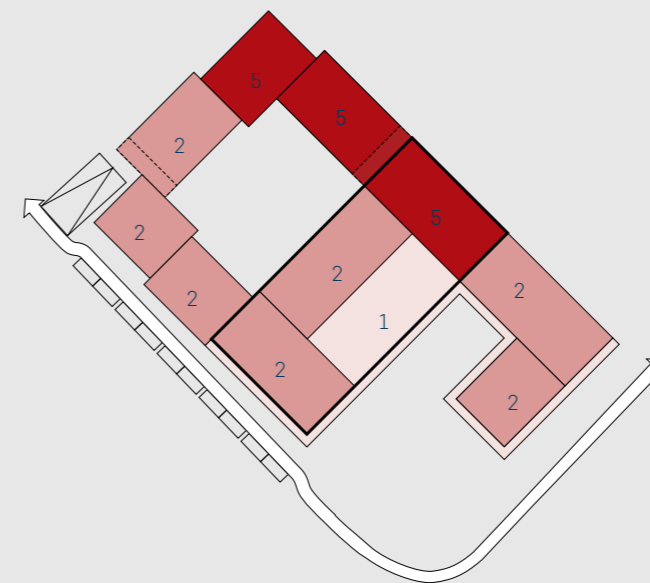
2 ETAGER MOD HUMMELTOFTEVEJ OG GRØNNEVEJ OG OPTRAPNING MOD BANEN



- 4 etager
- 3 etager
- 2 etager
- 1 etage

Arealoppgørelse	Nordtorvet
Dagligvarebutik:	1.200 m ²
Mindre butikker/erhverv:	850 m ²
Boliger:	5288 m ²
Etageareal i alt:	7338 m ²
Bebyggelsesprocent:	121 %

2 ETAGER PÅ DET MESTE MEN 5 ETAGER I NORDLIGSTE DEL MOD BANEN



- 5 etager
- 2 etager
- 1 etage

Arealoppgørelse	Nordtorvet
Dagligvarebutik:	1.200 m ²
Mindre butikker/erhverv:	850 m ²
Boliger:	5.322 m ²
Etageareal i alt:	7.372 m ²
Bebyggelsesprocent:	121,5 %

SCENARIO 2

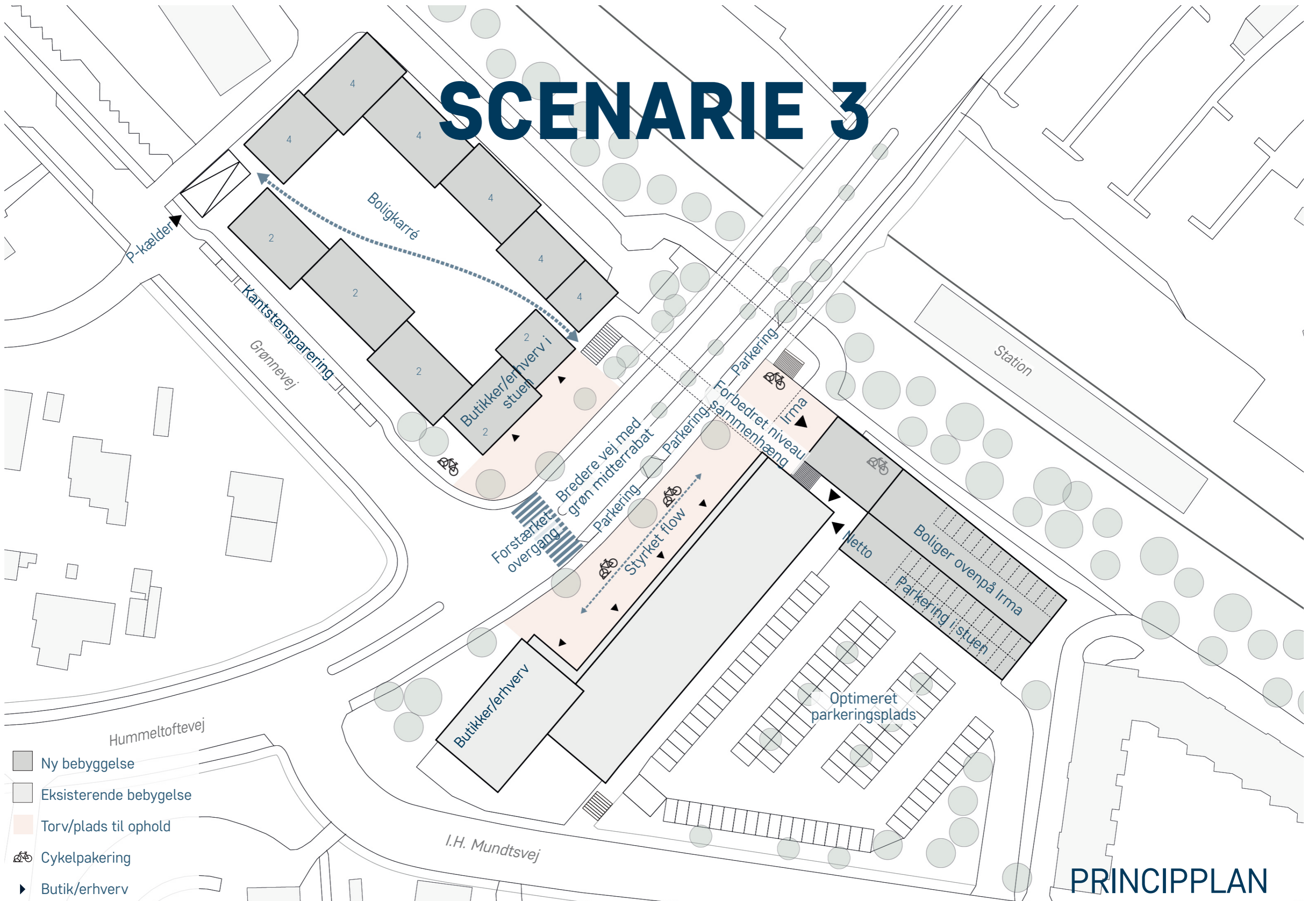
Fordele

- √ Offentligt liv på Nordtorvet fastholdes med mulighed for møde og ophold på Nordtorvet og hvor torvet åbner sig op mod Hummeltoftevej
- √ Kontrast mellem torv og højhuse fastholdes - variation med højest byggeri mod banen og lavest mod Hummeltoftevej og Grønnevej
- √ Der tages højde for kig mod højhusene (fra Hummeltoftevej og Grønnevej)
- √ Bedre sammenhæng mellem torvene end i dag
- √ Evt. etablering af seniorbofællesskab

Ulemper

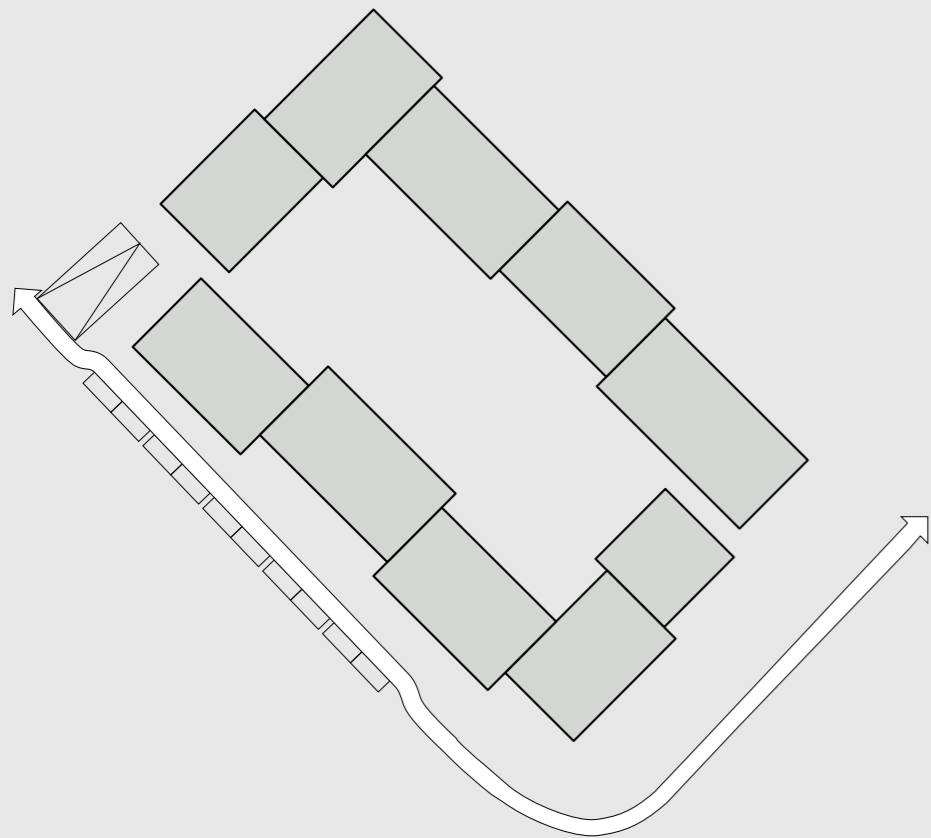
- ÷ Fuld nedrivning af Nordtorvet
- ÷ Ikke muligt at opretholde Irma og øvrige butikker på Nordtorvet under opførelse af ny bebyggelse (24 måneder eller mere) - tab af kunder for Irma og øvrige butikker
- ÷ Kundeflow på Sydtorvet, langs Hummeltoftevej, forbedres ikke
- ÷ Varelevering til Irma er kompliceret - kræver høj parkeringskælder
- ÷ Bekymring for sikkerhed i krydset ved øget trafik til parkeringskælder

SCENARIO 3

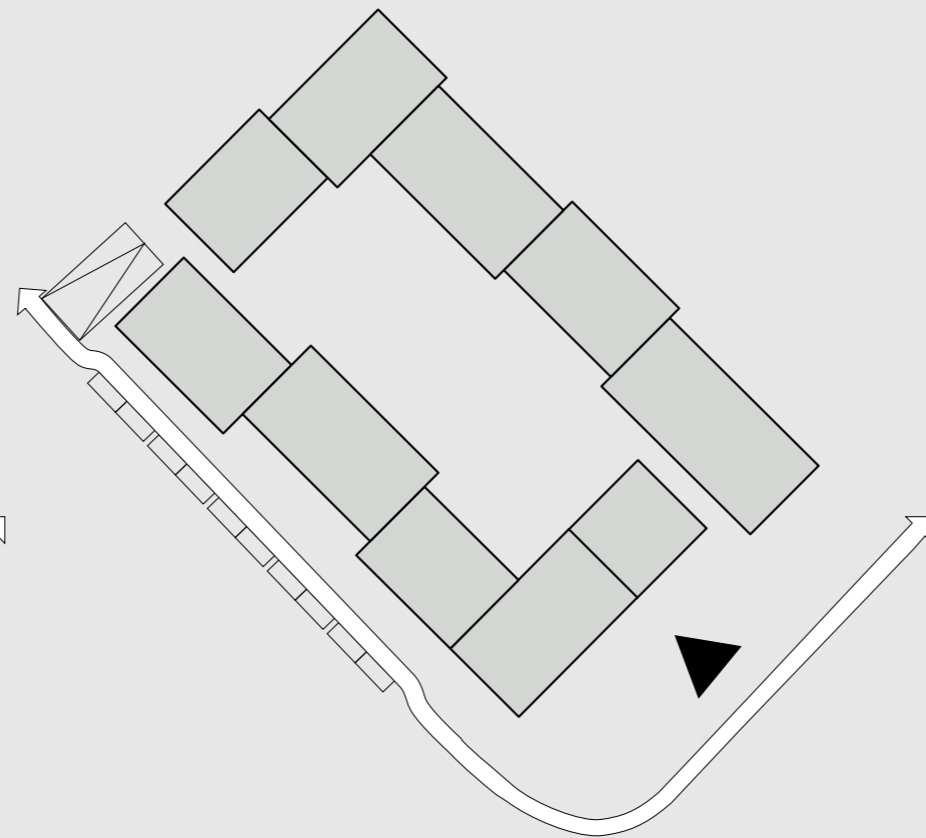


PRINCIPPLAN

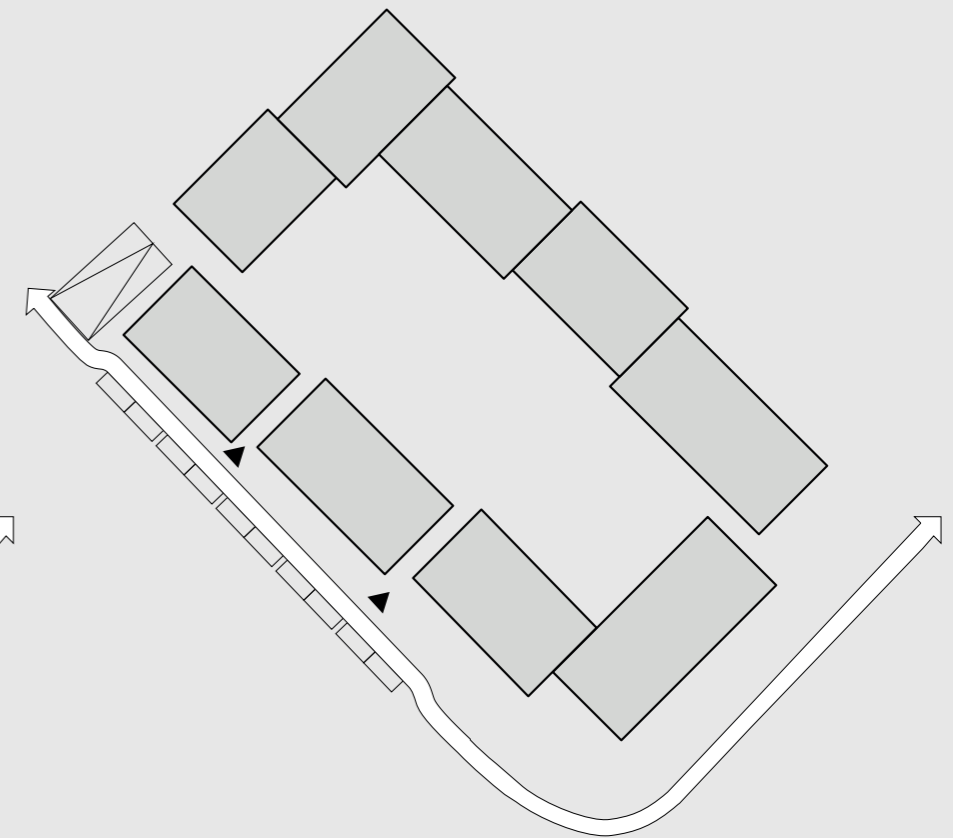
PRINCIPPER - EKSEMPLER PÅ VARIATIONER



UDGANGSPUNKT



MERE TILBAGETRUKKET
MOD HUMMELTOFTEVEJ



ÅBNINGER MOD GRØNNEVEJ

SCENARIO 3

Fordele

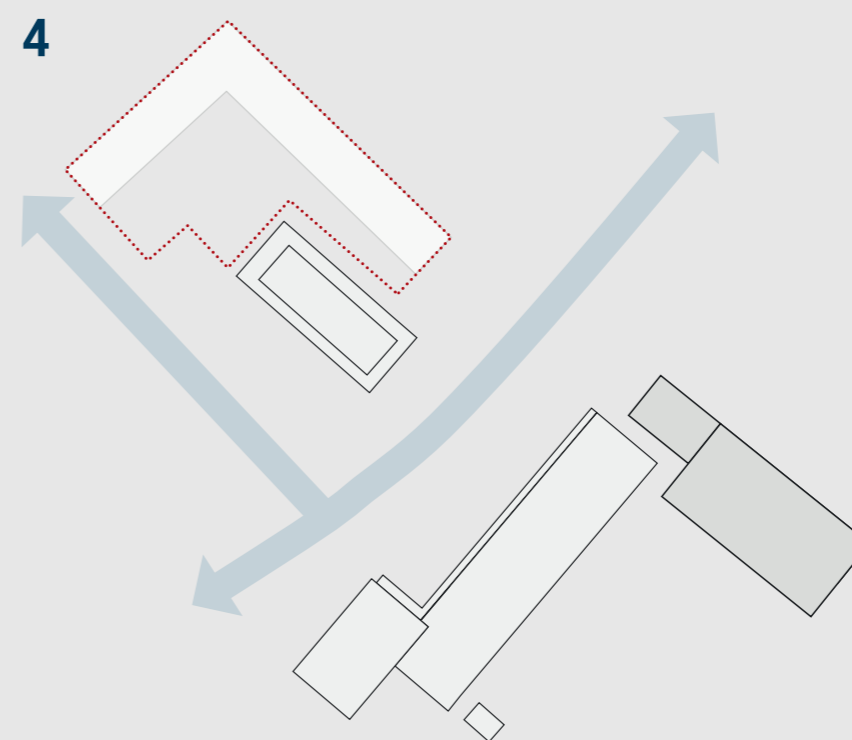
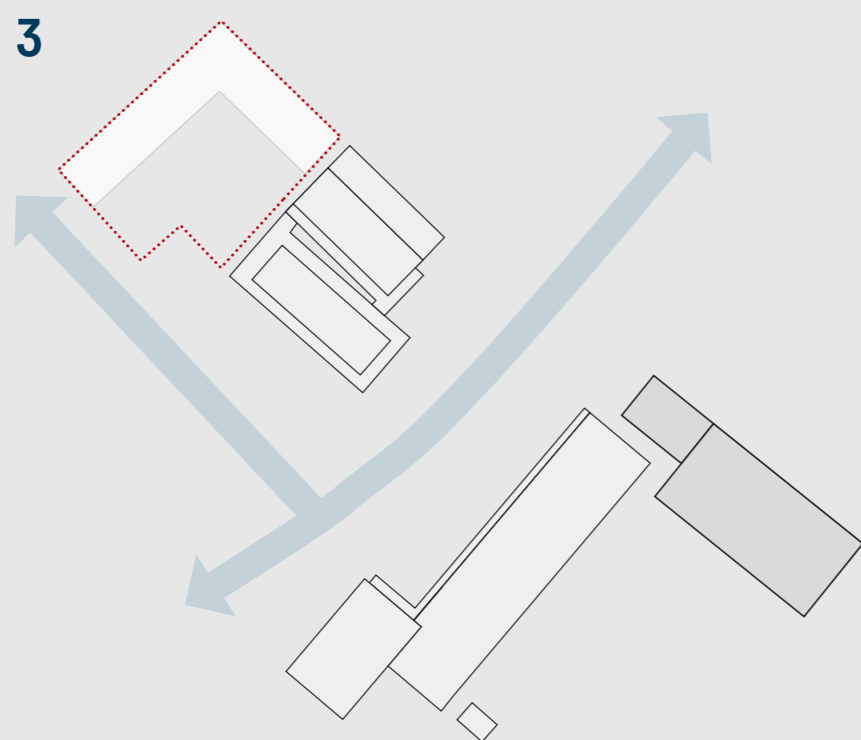
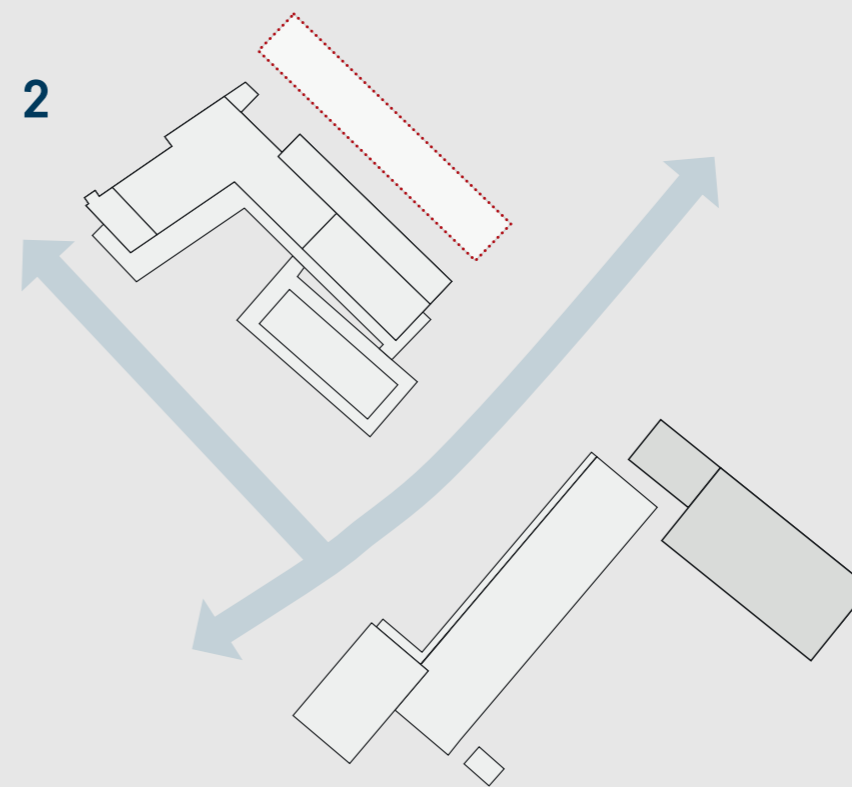
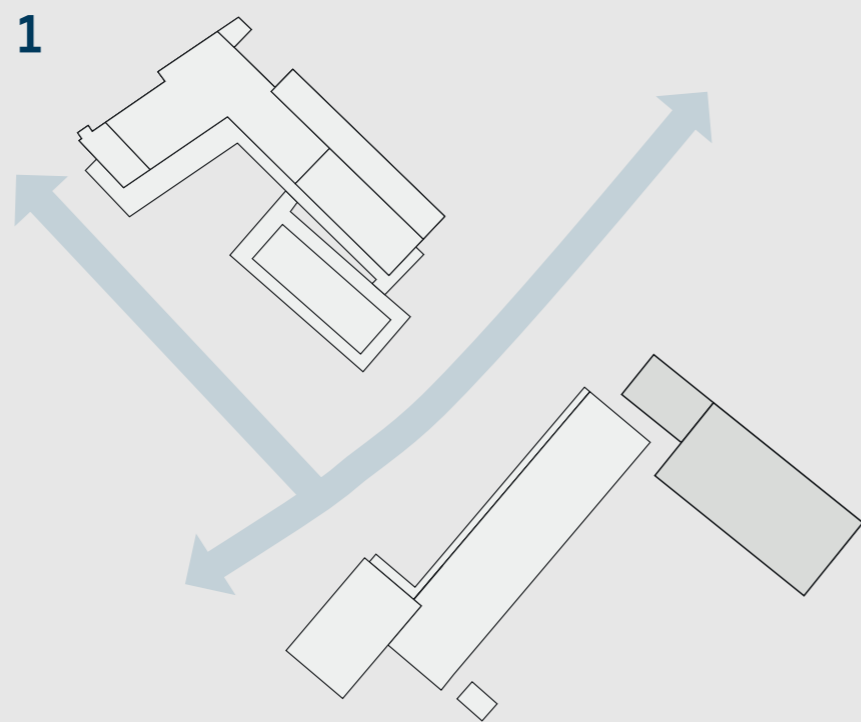
- ✓ Koncentration af dagligvarehandel styrker de to store dagligvarebutikker
- ✓ Eksisterende Irma på Nordtorvet kan fastholdes under opførelse af ny bebyggelse
- ✓ Kundeflow på Sydtorvet, langs Hummeltoftevej, styrkes med adgang til ny Irma fra gadeniveau
- ✓ Evt. muligheder for delvis bevaring af Nordtorvet?

Ulemper

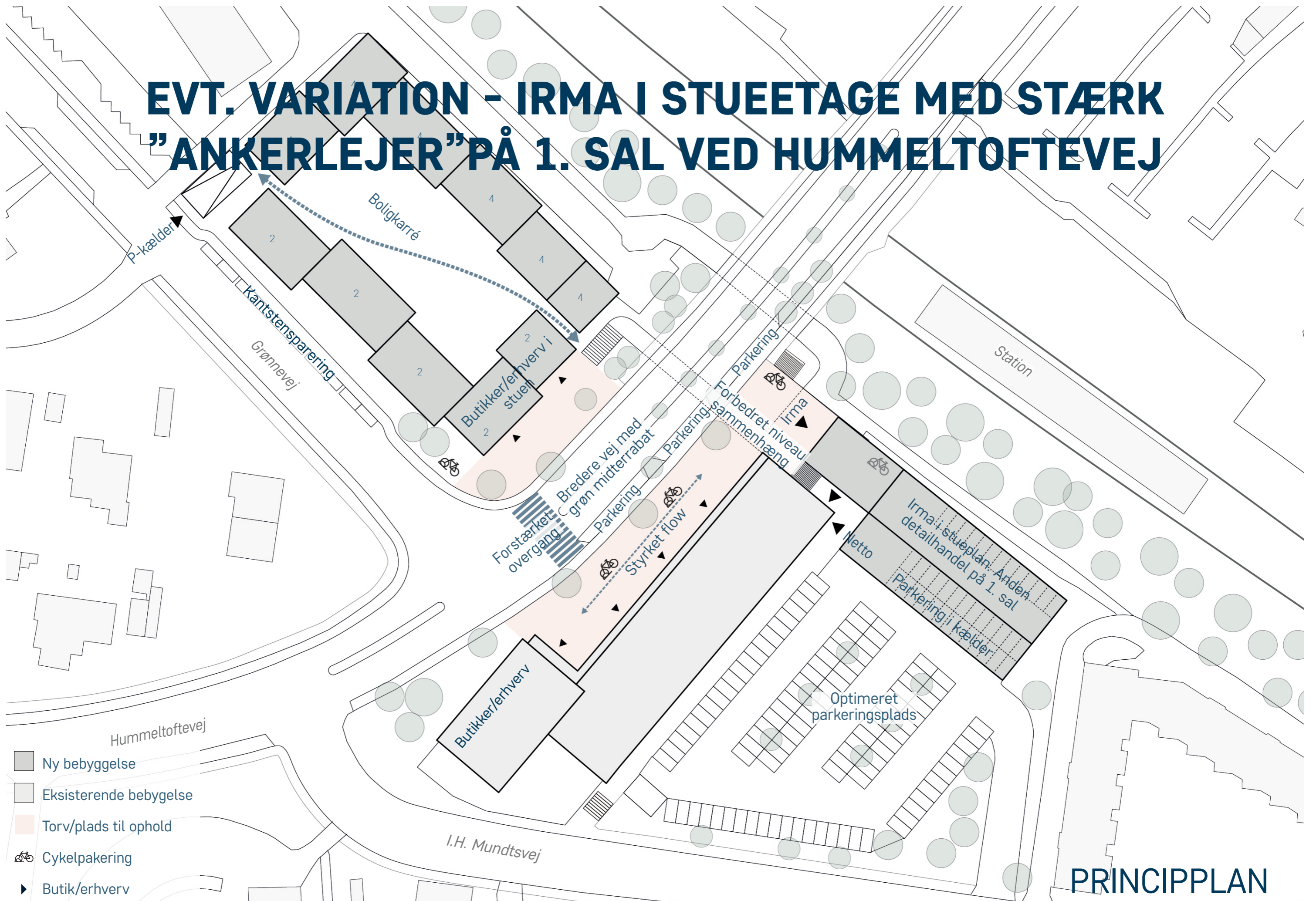
- ÷ Svækkelse af butikslivet på Nordtorvet. Sandsynligt at det afvikles på sigt, hvilket vil være en svækkelse ifht bevaringsværdier
- ÷ Øget trafikbelastning på I. H. Mundtvej
- ÷ Dagligvarebutikker understøtter i mindre grad primære byrum, og offentligt torv svækkes på Nordtorvet
- ÷ Niveauforskel mellem parkeringsplads og Irma

Behov for at finde arealer til butikker, der evt. forlader Nordtorvet.

EVT. DELVIS BEVARELSE AF NORDTORVET?



EVT. VARIATION - IRMA I STUEETAGE MED STÆRK "ANKERLEJER" PÅ 1. SAL VED HUMMELTOFTEVEJ



PRINCIPPLAN