

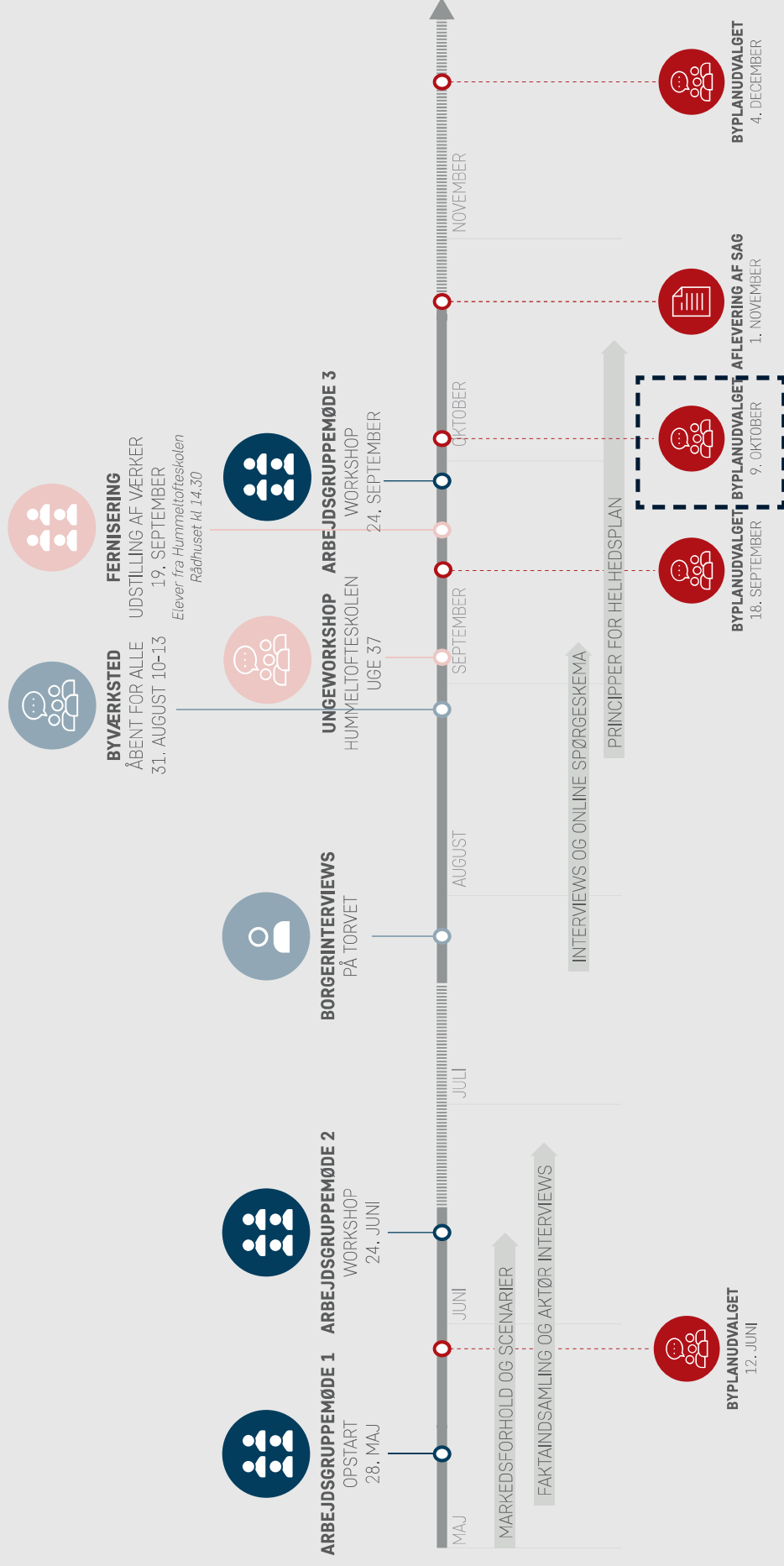
SORGENFRI BYMIDTE

MØDE I BYPLANUDVALGET

9. OKTOBER 2019



PROCES

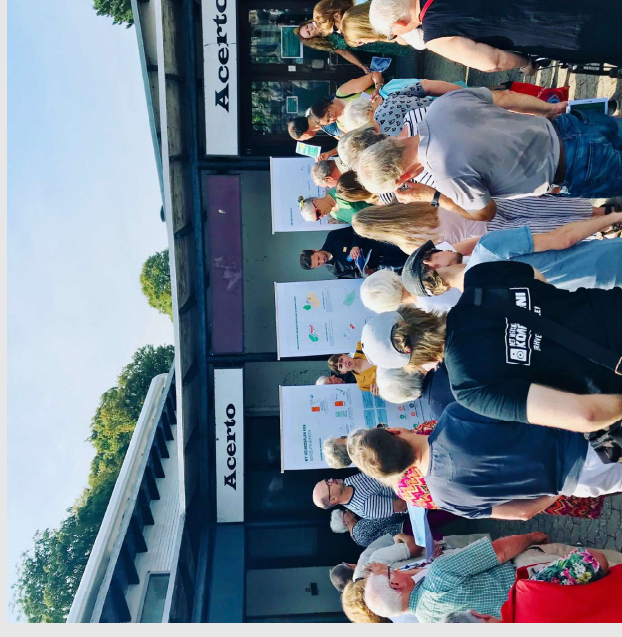


RAMMER FOR PROCESSEN

- > 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 af 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 vejkan

> 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



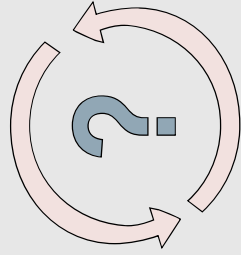
UNGE INDDRAGELSE



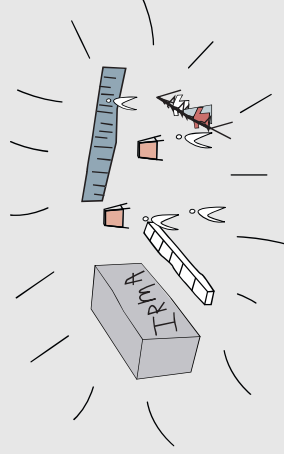
WALMART LOKALE FELLESKØKKEN
 BELYSNING BRØD OPTIK GLEDE CYKEL BOGHANDLER BUTIK TRÆER BÆNKE FRISØR LOKALE BEKENDT FISKEHANDLER SHOPPE FÆLLESSKAB STEMNING HILSER GRØNNE SAMLES PRIVATEJE RESTAURANT PIZZA SLÅGTER GRØNTHANDLER IRMA STREETFOOD INDKØB ELGÅNTEN
 LEGEPLADS SMUKT LEGELAND UDLANINGSSKOLEN
 BUTIKKER FRED BEREYDTHIGHED MØDESTED UDENDØRSAREALER SUPERMARKED MAGASIN TØJ BUTIK ARKADEN BOG APOTEK AELDRE SPORT ØVELOKALE VIDEN YOGA ETAGER BASKETBANE CENTER FLOTTERE BILLIGT NETTO RENS CYKELHANDLER SUSHI OPFRISKNING PIZZA SLÅGTER IRMA
 UNGE BIHNS SLIK BUTIK SEESKABSLOKALER BIOGRAF PARKERING KUNSTGALLERI
 BAGER STIL LIV RENOVATION SVØMMEHAL GRØNT PARK GREENS TØJ OS BRO TØJ OS BASTARD TØJ BUTIKKER FITNESS FRISKT
 KAFFEKOP MODERNE FEST SAMLING MØDESTEDER SIK BUTIK BASKETBANE TUNNEL
CAFE
 CYKLER UDE FRISTED AFSLAPNING KULTUR SANDWICH GEMBRUGSBUTIK POTENTIALE AKTIVITETER GRESIRAL YOGA
 NY IS KREA ABENT ZARA BILTUNNEL UDDANNELSE FORBRING FISKERHANDLER STODTERCAFE FÆLLESSKAB HOBITTEN GRØNNE PRIVATEJE RESTAURANT PIZZA SLÅGTER GRØNTHANDLER IRMA STREETFOOD INDKØB ELGÅNTEN
 CYKELPARKERING REMA BOLIG TØJ BUTIKKER BASKETBANE CENTER FLOTTERE BILLIGT NETTO RENS CYKELHANDLER SUSHI OPFRISKNING PIZZA SLÅGTER IRMA STREETFOOD INDKØB ELGÅNTEN

100 unges svar på værdier for Sorgenfri Torv
 Ungeinddragelse på Hummeltofteskolen

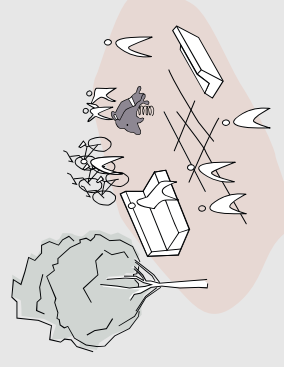
FÆLLES VISIONER



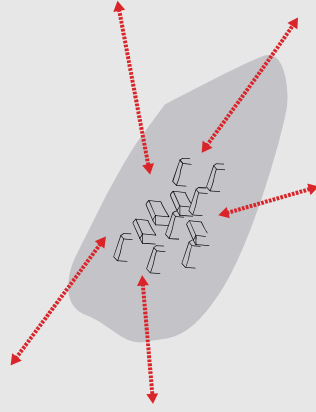
HURTIG AFKLARING



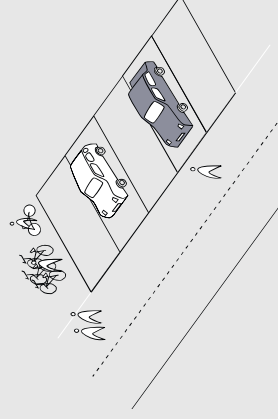
**LEVENDE OG VARIERT
HANDELSMILJØ**



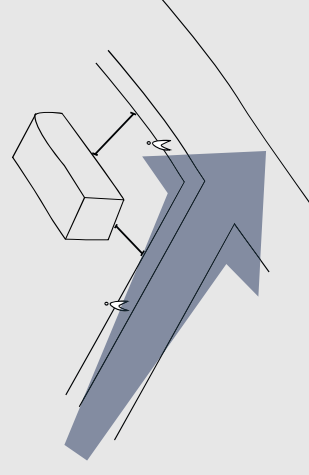
**ATTRAKTIVE MØDESTEDER
I BYENS RUM**



**TILGÆNGELIGHED,
SAMMENHÆNG OG BEVÆGELSE**



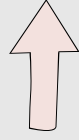
**FORBEDREDE TRAFIK- OG
PARKERINGSFORHOLD**



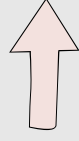
**SAMMENHÆNG I DEN HISTORISKE
AKSE, LYS OG LUFT**

FRA FÆLLES VISIONER TIL KONKRET PROJEKT

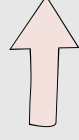
FÆLLES
VISIONER



PRINCIPPER/
SCENARIER



PROJEKT



LOKALPLAN

NUVÆRENDE PROCES

FREMTIDIG PROCES

EKS. PÅ KONKRET PROJEKT



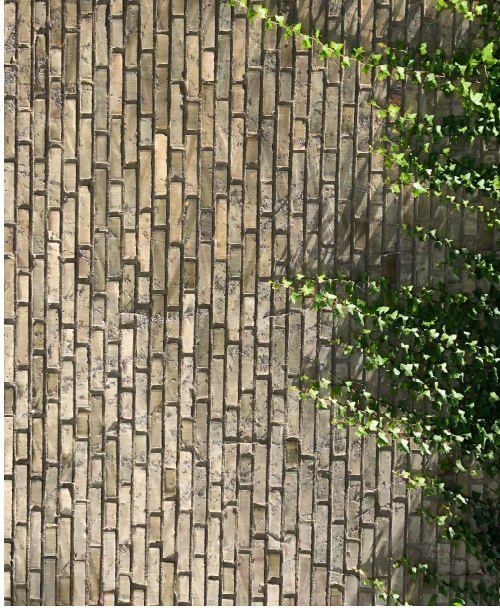
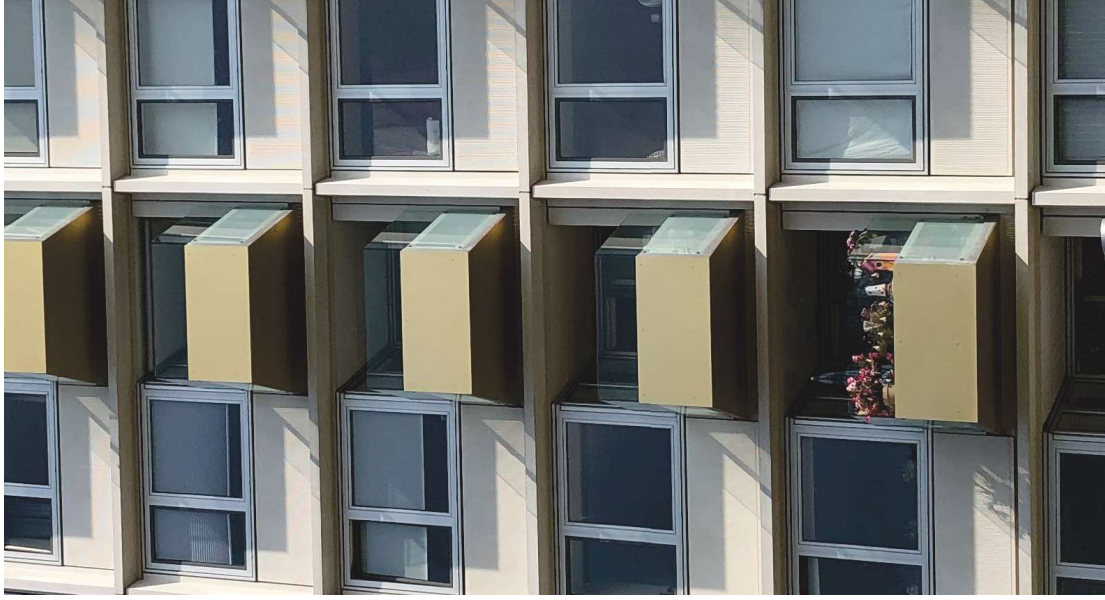
0 10 25 50m

Lokalplan nr. 1103
Kortbilag 2
Vejløende illustrationsplan
Mål: 1:1.500
Dato: 5.9.2019
Teatnet af: Veqa



AARSTIDERNE ARKITEKTER

MATERIALEVALG OG DETALJER

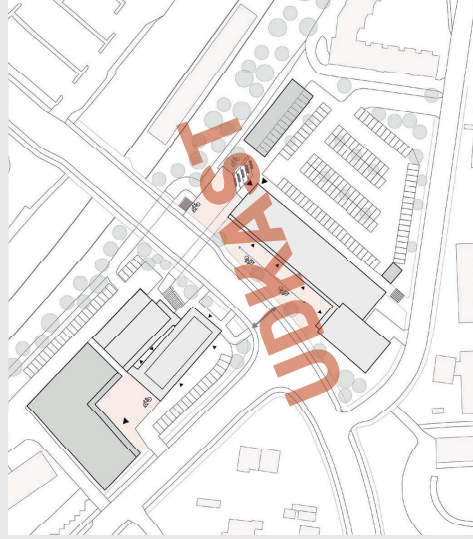


SUCCESKRITERIER

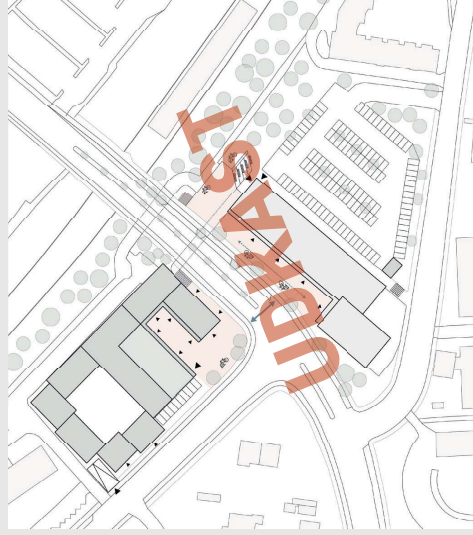
1. Et levende og varieret butiksmiljø
2. Forbedrede kundestrømme – herunder forbindelser for cyklister og fodgængere
3. Gode mødesteder og byrum i en menneskelig skala
4. Forbedrede trafik- og parkeringsforhold for biler og cyklister
5. At evt. ny bebyggelse opføres i en arkitektur, som viderefører de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



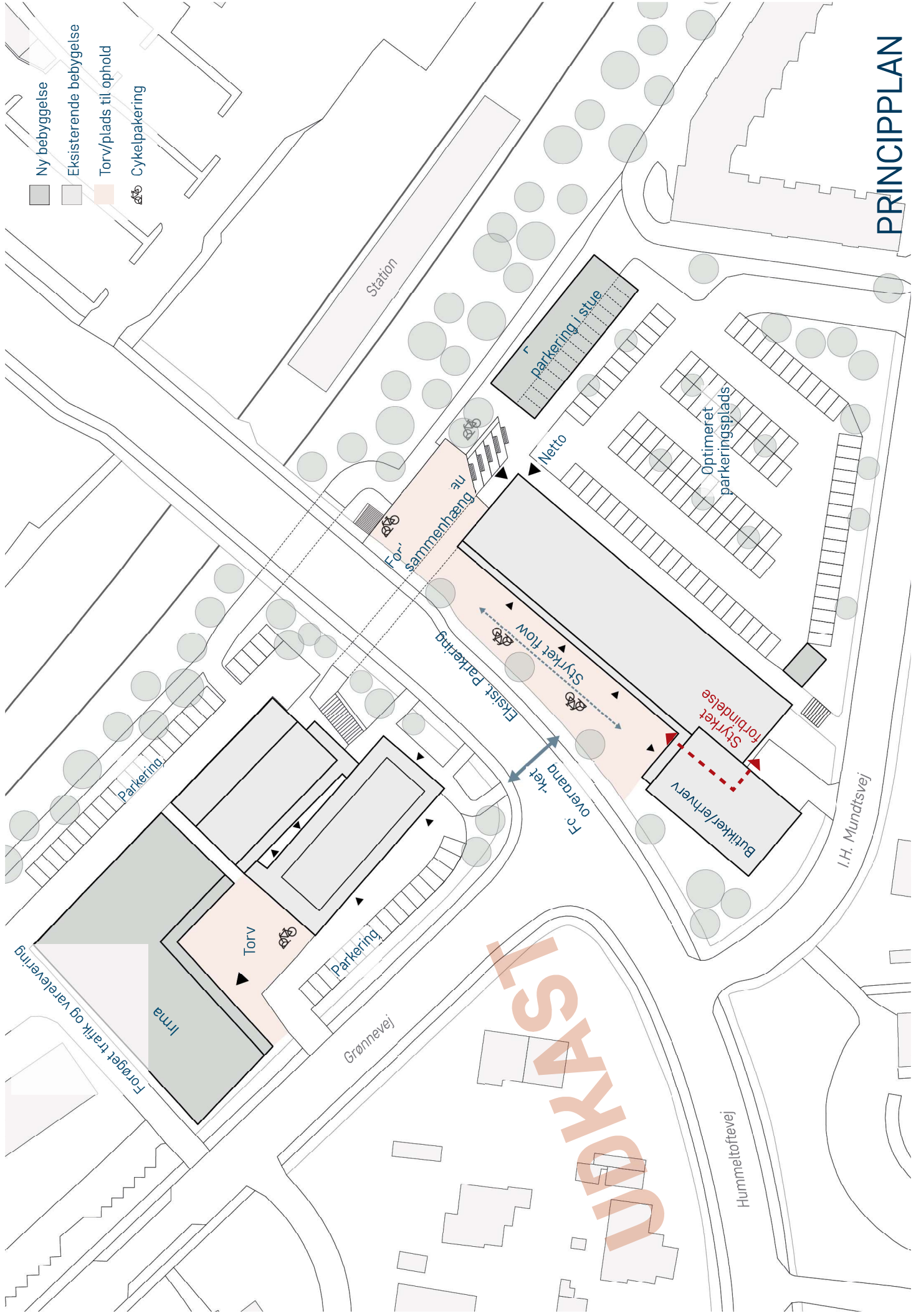
SCENARIO 2



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



- Ny bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse
- Torv/plads til ophold
- 🚲
 Cykelparkering

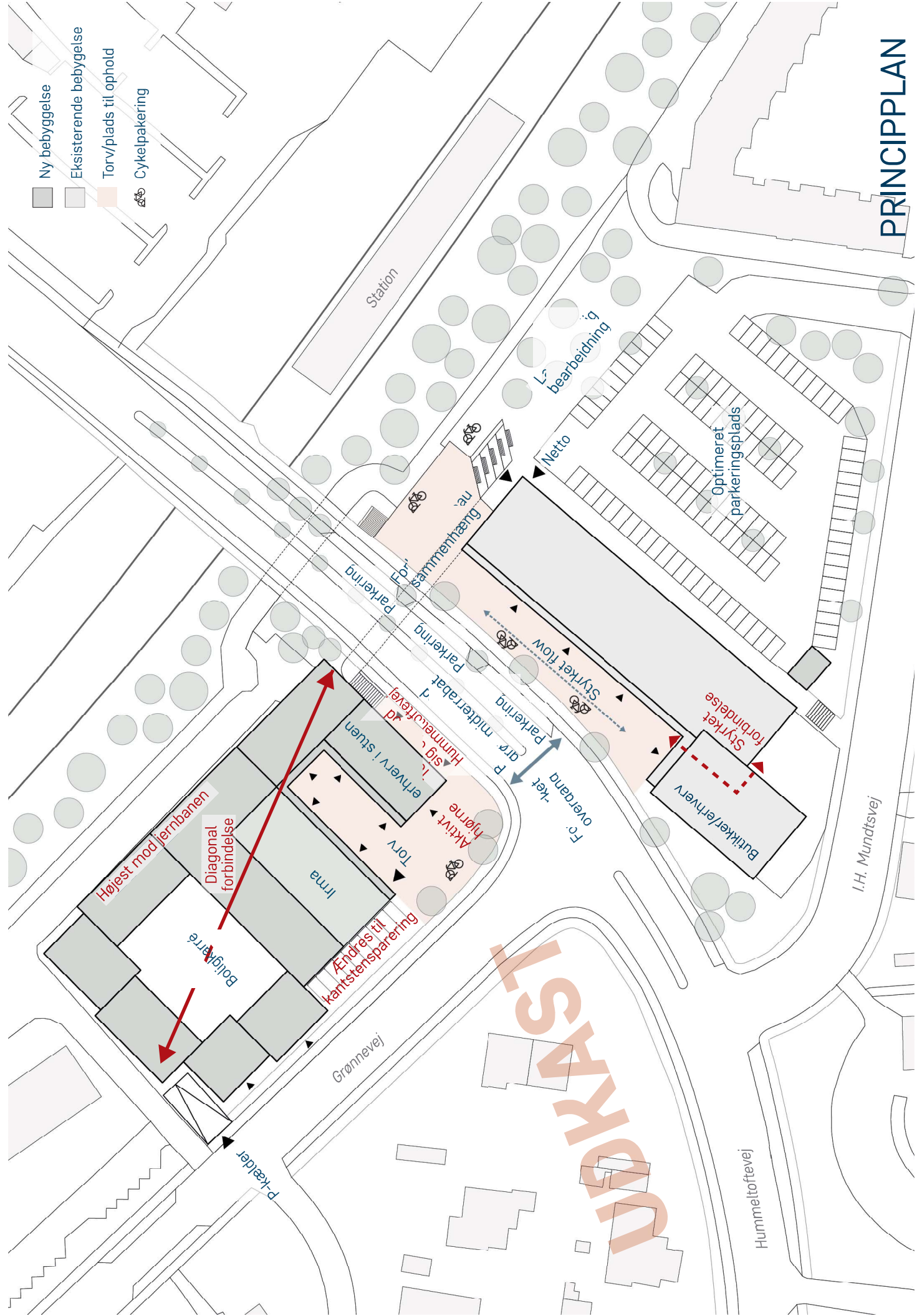
PRINCIPPLAN

DOKKAST

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

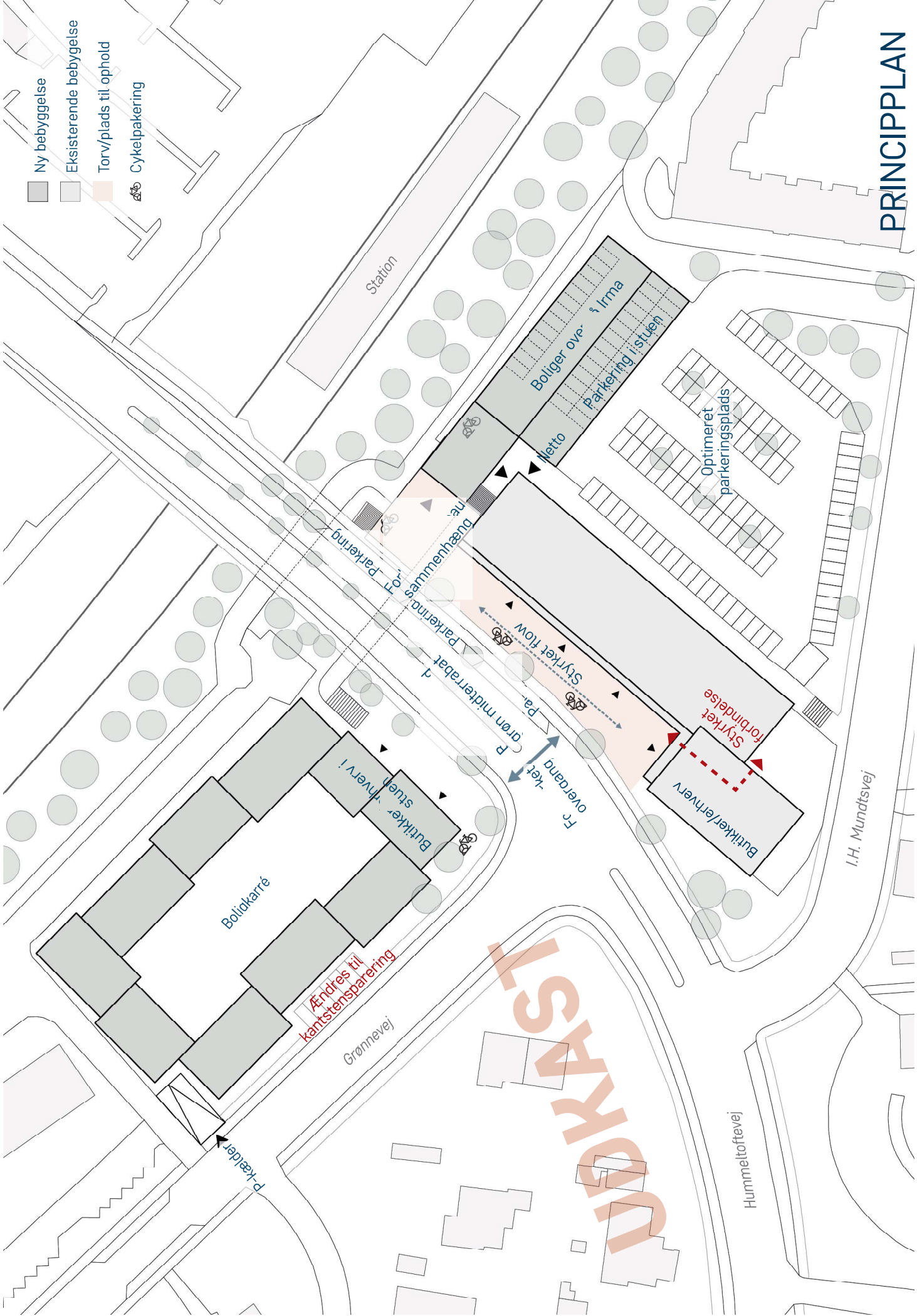
PRINCIPPLAN



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

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



- Ny bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse
- Torv/plads til ophold
- 🚲 Cykelparkering

Station

Bolidkarre

Andres til kamtstensparering

Grønnevej

Butikker -thverv!
stueh

Sammenhæng

P-åben midterabat

Fr-åben overgang

Stryket flow

Mereto

Boliger ove- Irma
parkering i stueh

Butikker/åhverv
forindelse

Optimeret
parkeringsplads

Hummeltoftevej

I.H. Mundtsvej

PRINCIPPLAN

Dokument

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