

Punkt 3

Grundlag for ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte (Beslutning)

Resumé

I sagen om ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte foreligger nu en samlet afrapportering af den gennemførte borgerinddragelsesproces, der forløb fra maj 2019 - ultimo oktober 2019. På baggrund af den gennemførte proces lægges der op til valg af scenarie for den fremtidige planproces.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det besluttes, hvilket scenarie, der skal danne ramme for den fremtidige planproces for Sorgenfri bymidte.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget godkendte den 13. marts 2019 plan for arbejdet med ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte. Herunder at der blev igangsat en borgerdialogproces med en bred deltagelse af lokale aktører, og at der som led i borgerdialogprocessen blev tilknyttet eksterne konsulenter som facilitator for borgerdialogprocessen og ungeinddragelsen.

Eksisterende forhold

Sorgenfri består primært af blandede boligtyper. Beliggenheden tæt på grønne områder og Kgs. Lyngby gør den til en eftertragtet bydel. Sorgenfri bydel er et af de vigtige dagligvarecentre i kommunen. I 2016 besluttede kommunalbestyrelsen en helhedsplan for den del af bymidten, der ligger øst for S-tog stationen, og planen indeholder mulighed for at etablere 2.800 m² til detailhandel. Anvendelsen af Sorgenfri Torv er fastsat til centerformål. Bebyggelsesprocenten for området er 70, og bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager.

Borgerinddragelsesproces

Det har været kommunalbestyrelsens ønske, at en ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte udvikles via en bred deltagelse af lokale aktører og interesserede borgere, og herunder også de unge. Herudover har Sorgenfri Kirke, grundejere i bymidten, Dansk Cyklistforbund, Bygningskulturforeningen m.fl. medvirket. Borgerinddragelsesprocessen blev gennemført fra maj 2019 - ultimo oktober 2019. Processen har omfattet fire møder i den lokale arbejdsgruppe (bilag), et byværksted på Sorgenfri Torv, interviewundersøgelse, ungeinddragelse i form af en uges workshop med fire 8-9 klasser fra Hummeltofteskolen mv.

Opsamlende rapport

Afrapporteringen (bilag) har følgende indhold:

- Introduktion og rammer for processen.
- Temaafsnit om handelsliv, byliv og bevaring samt trafik, parkering og tilgængelighed
- Udfordringer og fælles værdier (der har vist sig at være enighed om i arbejdsgruppen og som har vist sig vigtige for borgerne i området)
- Gennemgang af tre scenarier
- Redegørelse for proces og inddragelse

De tre scenarier

På baggrund af inddragelsesprocessen, registreringer i bymidten og de forslag, der er bragt frem i processen, er der udviklet tre hovedscenarier:

Scenarie A: Delvis ny bebyggelse på Nordtorvet i form af en ny, større Irma med samme placering som nuværende. Sydtorvets butikker fastholdes i nuværende rammer, men udvides med et byggefelt langs jernbanen med boliger.

Scenarie B: Nybyggeri på Nordtorvet med en ny, større Irma, mindre butikker, et torv og boliger. Sydtorvets byggeri fastholdes.

Scenarie C: Nybyggeri til Irma, mindre butikker og boliger på Sydtorvet samt boliger og enkelte butikker/liberalt erhverv på Nordtorvet.

Alle scenarier tager udgangspunkt i, at der skal opføres nye bygninger på Nordtorvet. I alle

scenarier er ny dagligvarebutik givet et areal på ca. 1.200 m². Alle scenarier indeholder fornyelse af udearealer og byrum – herunder gangforbindelse samt adgangs- og parkeringsforhold for både biler og cykler.

På baggrund af dialogen med borgerne er der opstillet syv succeskriterier for de tre scenarier.

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

Det er ikke muligt at opfylde alle kriterier fuldt ud på samme tid, og scenarierne rummer derfor forskellige vægtninger af kriterierne. De tre scenarier er nedenfor gennemgået og vurderet i forhold til succeskriterierne 1-7. Desuden er der tilføjet øvrige bemærkninger, der er fra det ekstraordinære arbejdsgruppemøde.

Scenarie A

Scenariet omhandler en delvis bevaring af bebyggelse på Nordtorvet med en ny og, større Irma med samme beliggenhed som i dag. Irma må derfor lukke i byggeperioden. På Sydtorvet skabes en bedre og mere direkte forbindelse mellem gade- og parkeringsniveau, som styrker flow for gående og cyklister. På Sydtorvet gives mulighed for bebyggelse i flere etager samt en anden anvendelse end i den eksisterende lokalplan 102.

Fordele og ulemper i forhold til succeskriterierne 1-7:

1. ✓ Fastholdelse af butikslokaler.
÷ Butikker understøttes af ny Irma, men kun hvis mindre butikker kan fastholdes, mens byggeriet af ny Irma står på.
2. ÷ Nordtorvet er status quo, Sydtorvet forbedres, med forbindelse mellem gadeplan og parkeringsareal. Kundeflow er stadig svækket af to adskilte torve
3. ✓ Mødesteder fastholdes og kan forbedres
4. ÷ Flere p-pladser på Nordtorvet, men uden synlighed fra gaden og øget trafik mellem Nordtorvet og højhusene samt fra varelevering
5. ✓ Nordtorvets kvaliteter videreføres i eksisterende byggeri og kan overføres i nybyggeri.
6. ÷ Det er ikke muligt at fastholde Irma i anlægsfasen
7. ÷ Moderat økonomisk værdi som følge af omkostninger til nedrivning og nybyggeri, med begrænset volumen

Øvrige: ÷ Butiksindehaverne peger på at butikslokaler på Nordtorvet ikke er tidssvarende i forhold til at drive butik og de vil derfor have svært ved at overleve

Scenarie B

Scenariet omhandler mulighed for nybyggeri på hele Nordtorvet med en større Irma samt mindre butikker/liberalt erhverv i dele af stueetagen og med boliger ovenpå. Irma må derfor lukke i byggeperioden. Der skabes et nyt torv/mødested. De eksisterende arkitektoniske kvaliteter foreslås implementeret i nybyggeriet. Parkering etableres primært i kælder under Nordtorvet. På Sydtorvet skabes en bedre og mere direkte forbindelse mellem gade- og parkeringsniveau, via en bred trappe mellem Hummeltoftevej og p-plads for at styrker flow for gående og cyklister. På Sydtorvet kan der enten etableres mere cykelparkering og et grønt anlæg eller der kan gives mulighed for bebyggelse i flere etager samt en anden anvendelse end i den eksisterende lokalplan 102.

Fordele og ulemper i forhold til succeskriterierne 1-7:

1. ✓ Når byggeriet står færdigt, vil det understøtte et levende og offentligt liv på Nordtorvet.
÷ I anlægsfasen, vil Nordtorvet ikke rumme butikker.

2. ✓ Alle nye butiksfacader får direkte synlighed fra overordnede veje. Sydtorvet forbedres med forbindelse mellem gadeplan og parkeringsareal.
÷ Kundeflow er stadig præget af to adskilte torve.
3. ✓ Nordtorvet får et nyt torv, men som ligger bedre ift. at skabe synergi med Sydtorvet.
4. ✓ Flere p-pladser på Nordtorvet,
÷ men øget trafik til kælder. Varelevering til Irma er kompliceret og kræver høj kælder.

Bekymring for sikkerhed i kryds.

5. ÷ Nordtorvet nedrives,
✓ men de arkitektoniske kvaliteter, kan føres videre i nybyggeriet. Transparente stueetager, et bytorv osv.
6. ÷ Irma vil lukke i byggefasen grundet etablering af p-kælder under hele byggeriet.
7. ✓ Scenariet vurderes at have tilfredsstillende, økonomisk værdi.

Øvrige: På Sydtorvet kan der laves en landskabelig bearbejdning eller anlægges et nyt byggefelt til butik/erhverv og boliger ud mod jernbanen. Evt. etablering af seniorbofællesskaber.

Scenarie C

Scenariet omhandler en flytning af Irma til Sydtorvet, hvor butikken placeres så den får adgang fra Hummeltoftevej. Ny parkering etableres under bebyggelsen og der bygges 2 etager med boliger ovenpå butikken. Den eksisterende Irma kan fastholdes under opførelse af ny bebyggelse. Kundeflowet på Sydtorvet styrkes med etablering af ny bred trappe og ved adgang til ny Irma fra gadeniveau. På længere sigt forventes butikkerne på Nordtorvet ikke at kunne overleve uden Irma, hvorfor det forventes, at der primært kun vil kunne være boliger på Nordtorvet. Det forventes dog, at der i stueetagen ud mod Hummeltoftevej, vil kunne etableres mindre butikker/liberalt erhverv.

Fordele og ulemper i forhold til succeskriterierne 1-7

1. ÷ Det forventes at butikslivet på Nordtorvet vil svækkes og på sigt måske ophøre,
✓ men butikslivet styrkes på Sydtorvet med koncentration af dagligvarebutikker.
2. ✓ Kundestrømme forbedres på Sydtorvet med ny Irma fra gadeniveau.
3. ÷ Dagligvarebutikker understøtter i mindre grad primære byrum, og offentligt torv svækkes på Nordtorvet.
4. ÷ Øget trafikbelastning på Sydtorvet og omkringliggende veje. Øget varetransport til Sydtorvet. Evt. gener for beboere i Breidablik i form af reduceret udsyn, lys og evt. støj fra varelevering.
5. ✓ Ny bebyggelse tilpasses skalaen så fornemmelsen af skalaspring mellem det lave og højhusene forbliver,
÷ men nordtorvets bebyggelse nedrives formegentlig på sigt.
6. ✓ Irma kan blive på Nordtorvet, indtil butikken kan flytte i nybyggeri på Sydtorvet.
7. ✓ Scenariet vurderes at være realiserbart

Øvrige: ÷ Behov for at finde arealer til butikker, der forlader Nordtorvet

På baggrund af det valgte scenarie udarbejdes der en helhedsplan for Sorgenfri bymidte. Helhedsplanen forelægges for byplanudvalget.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 4. december 2019

Anbefalet, at der arbejdes videre med scenarie C som udgangspunkt, idet der ikke placeres byggeri op mod Grønnevej og ikke på hele strækningen Hummeltoftevej. Dagligvarebutik placeres i niveau med Hummeltoftevej og med let tilgængelig adgang også fra

parkeringspladsen på Sydtorvet.

Udvalget ønsker, at der arbejdes med fokus på byrum og mødesteder, jf. bla. input fra eleverne på Hummeltofteskolen.

For så vidt angår arkitektur, ønsker udvalget en arkitektkonkurrence.

Bilag

- Afleveringsrapport - Mulige udviklingsscenarier for Sorgenfri bymidte
- Referat 28.5 - første møde i arbejdsgruppen om ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte
- Referat 24.6 - andet møde i arbejdsgruppen om ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte
- Opsamling 24.9 - tredje møde i arbejdsgruppen om ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte
- Opsamling 28.10 - fjerde møde i arbejdsgruppen om ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte
- Sorgenfri Bymidte - præsentation i Byplanudvalget 4.12.2019 CFBO

Bilag

- Afleveringsrapport - Mulige udviklingsscenarier for Sorgenfri bymidte
- Referat 28.5 - første møde i arbejdsgruppen om ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte
- Referat 24.6 - andet møde i arbejdsgruppen om ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte
- Opsamling 24.9 - tredje møde i arbejdsgruppen om ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte
- Opsamling 28.10 - fjerde møde i arbejdsgruppen om ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte
- Sorgenfri Bymidte - præsentation i Byplanudvalget 4.12.2019 CFBO

