

MULIGE UDVIKLINGSSCENARIER FOR SORGENFRI BYMIDTE



KOLOFON



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE
LYNGBY RÅDHUS
LYNGBY TORV 17
2800 KGS. LYNGBY

UDARBEJDET AF:



CFBO

KØBENHAVN
BLÅGÅRDSGADE 8, 2200 KØBENHAVN

AARHUS
STORE TORV 14, 1., 8000 AARHUS C

WWW.CFBO.DK
CVR 37 57 69 64

BILLEDRETTIGHEDER

Rettigheder til alle billeder tilhører CFBO
eller Lyngby-Taarbæk Kommune.

INDHOLD

INTRODUKTION	3
RAMMER FOR DIALOGPROCESSEN	4
HANDELSLIV	6
BYLIV OG BEVARING	8
TRAFIK, PARKERING OG BEVÆGELSE	10
EKSISTERENDE UDFORDRINGER	12
FÆLLES VISIONER FOR SORGENFRI BYMIDTE	14
UDVIKLINGSSCENARIER	16
SCENARIO A	18
SCENARIO B	20
SCENARIO C	22
PROCES OG INDDRAGELSE	24

BILAG 1 - FRAVALGTE SCENARIER

BILAG 2 - GADEINTERVIEWS

BILAG 3 - BYVÆRKSTED

BILAG 4 - SPØRGEUNDERSØGELSE

BILAG 5 - INDKOMNE BEMÆRKNINGER OG SYNSPUNKTER

BILAG 6 - UNGEINDDRAGELSE

INTRODUKTION

Sorgenfri bymidte er en del af et byområde, der på en og samme tid er præget af historiske træk og nutidige forandringer. Sorgenfri bydel består primært af blandede boligtyper og beliggenheden tæt på grønne områder og Kgs. Lyngby gør den til en eftertragtet bydel. Sorgenfri bymidte er også et af de vigtige dagligvarecentre i kommunen.

Lyngby-Taarbæk Kommune har i en årrække arbejdet med en helhedsplanlægning for området. Kommunens overordnede mål har været at sikre den fremtidige handel med dagligvarer. I 2016 blev der vedtaget en helhedsplan for den østlige del af bymidten, og gennem den efterfølgende omdannelse af den tidligere rets- og politigrund er der skabt mulighed for en fornyelse af det eksisterende dagligvareudbud. Ved at gennemføre en byfortætning her er der skabt en ny identitet for Sorgenfri stationsområde med en ny erhvervs- og boligbebyggelse med stor arkitektonisk kvalitet og en fredeliggørelse af trafikken på en renoveret og grøn Hummeltoftevej, øst for stationen. Et væsentligt led i helhedsplanen er, at der sker en ombygning af Hummeltoftevej, hvor vejen får et nyt udtryk med træer og midterheller. Sammenhængen i bymidten skal styrkes ved at sikre en let tilgængelighed for fodgængere, dels via en diagonalakse mellem Hummeltofteparken og Sydtorvet, dels mellem Nord- og Sydtorvet via heller på Hummeltoftevej. Vejens funktion som primær trafikvej opretholdes, men trafikken vil i praksis afvikles med en lavere hastighed pga. de nye signalreguleringer og ombygningen.

Byudviklingen i den østlige del af Sorgenfri stationsområde gik som nævnt i gang i 2016 på baggrund af ideerne i helhedsplanen for området. Lokalplanerne mellem Omfartsvejen og S-banen blev vedtaget i 2016, og samtidig blev helhedsplanen opdelt

i 2 etaper, øst og vest for stationen. De gældende rammer for Sorgenfri Torv er derfor uændret. En realisering af helhedsplanen vest for Sorgenfri station er således først mulig efter en fornyet planproces med ny borgerinddragelse for Sorgenfri Torv, Nord- og Sydtorvet.

Kommunalbestyrelsen besluttede i november 2018, at igangsættes en ny proces med henblik på at udarbejde en ny helhedsplan, med fokus på arealerne vest for stationen. Projektet for Nordtorvet og Sydtorvet skal dog ses i tæt sammenhæng med den øvrige bebyggelse i Sorgenfri og tage hensyn til bymiljø, handel og lokalområdet.

Der er mange forskelligartede interesser i området, og målet var at lokale borgere og interessenter skulle inddrages i arbejdet. Byplanudvalget godkendte i marts 2019 tids- og procesplanen for arbejdet med ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte, herunder at der blev igangsat en borgerdialogproces med en bred deltagelse af lokale aktører. Som en del af den brede borgerinddragelse blev der nedsat en lokal arbejdsgruppe, og arbejdet med ungeinddragelse og med et åbent borgerarrangement i form af et byværksted. Det har været en vigtig del af processen at have en god kommunikation. Kommunen har derfor oprettet en hjemmeside udelukkende med fokus på en ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte, så både interessenter og borger let kan skabe sig et overblik og holde sig informeret.

Første møde i arbejdsgruppen med de lokale interessenter var den 28. maj 2019. Arbejdsgruppen har været omdrejningspunktet i processen og repræsenterer lokale interesseorganisationer, afdelingsbestyrelser, ejere og repræsentanter for butikkerne.

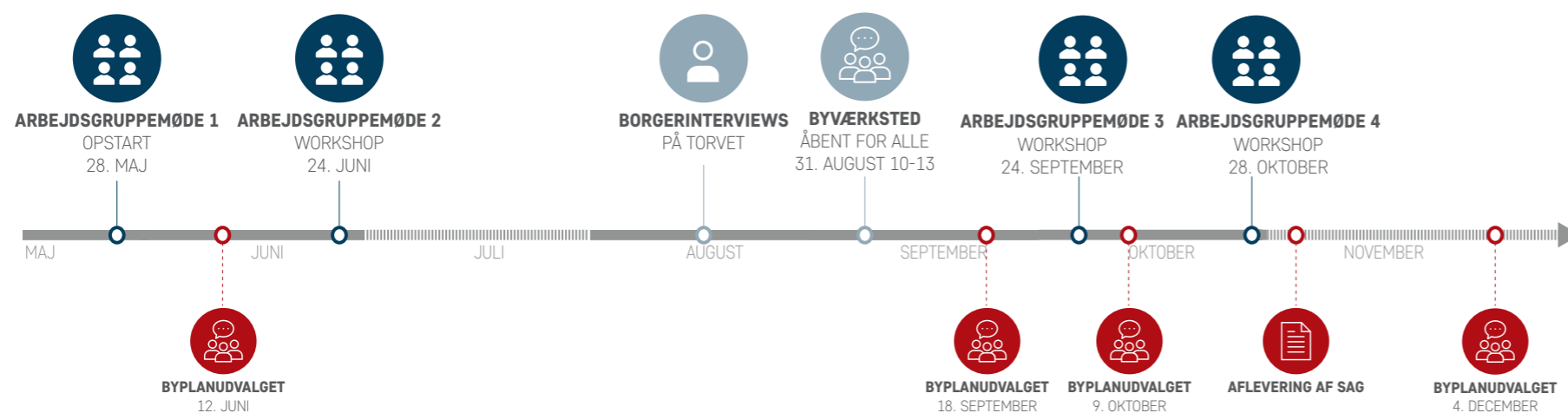
Undervejs har der været inddragelse af borgere via et byværksted, interviews og elektroniske spørgeskemaer. Inden udarbejdelsen af udviklingsscenarier er der desuden afholdt møder med Irma, ejeren K/S Sorgenfri, repræsentanter for udvalgswarebutikkerne samt Vores Sorgenfri.

Målet med dialogen med arbejdsgruppen har været at skabe gensidig forståelse for forskellige synspunkter på områdets fremtid, at afklare i hvilken grad der kan skabes enighed om bærende værdier og principper for områdets fremtidige udvikling, samt at belyse en række forskellige scenarier for områdets fremtid.

Det har fra starten stået klart, at arbejdsgruppen på en række punkter rummer modsatte synspunkter på områdets fremtid. Det har derfor ikke været forventningen, at der kunne skabes konsensus om ét, fælles forslag.

Der er i stedet formuleret fælles visioner for Sorgenfri Bymidte, som hele arbejdsgruppen står bag, samt et mindre antal scenarier, der afspejler forskellige vægtninger mellem forskellige hensyn som eksempelvis bevaring og nybyggeri. Via dialogen med arbejdsgruppen er scenariernes fordele og ulemper søgt beskrevet med respekt for de mange interesser, sammenholdt med en byplanfaglig vurdering af scenarierne i relation til bevaring, økonomisk realiserbarhed, trafikafvikling mv. Scenarierne er udviklet på principielt niveau med henblik på, at evt. udarbejdelse af et eller flere konkrete projekter sker efter politisk stillingtagen til scenarierne.

Den samlede vurdering og beskrivelse af scenarier i denne rapport er udarbejdet af byudviklingsfirmaet CFBO.



RAMMER FOR DIALOGPROCESSEN

Med den gennemførte dialog- og arbejdsgruppeproces har Lyngby-Taarbæk Kommune valgt at gennemføre inddragelse af aktører og borgere i et omfang, der ligger væsentligt ud over lovens krav til borgerinddragelse. En evt. beslutning om udarbejdelse af et nyt plangrundlag, herunder evt. ny lokalplan for hele eller dele af området vil medføre, at der gennemføres yderligere inddragelse af offentligheden efter reglerne i planloven i form af offentlig høring.

Offentlig planlægning, der vedrører forhold på privatejede matrikler, er omfattet af en række muligheder og begrænsninger i forhold til hensynet til den private ejendomsret. Det gælder i særdeleshed i forhold til den eller de lokalplaner, der er gældende, samt evt. nye lokalplaner.

For processen omkring Sorgenfri bymidte, hvor væsentlige arealer ejes af private selskaber, betyder det konkret:

- > At byggemuligheder i eksisterende lokalplaner kan udnyttes ved ansøgning om byggetilladelse. Det gælder specifikt for lokalplan 102 for Sydtorvet, som giver muligheder for yderligere byggeri til butikker og erhverv langs jernbanen (lokalplanen muliggør dog ikke en ny større dagligvarebutik som fx. Irma).
- > At evt. nye lokalplaner vedtaget i Kommunalbestyrelsen giver muligheder for at stille en række præcise krav til bygningers anvendelse, etageantal, arkitektur og materialer, trafik, parkering mv.

- > At der omvendt ikke gælder handlepligt for ejeren i forhold til indholdet i lokalplaner. Det er således ikke muligt at pålægge en ejer handlepligt i forhold til istandsættelse af eksisterende bygninger (med mindre der er tale om nedstyrtningsfare mv.), ombygninger, ejer- og lejerforhold mv.

Disse muligheder og begrænsninger har været væsentlige rammer for arbejdsgruppens arbejde, og scenarierne fastlægger derfor alene forhold, der ligger inden for kommunens muligheder for at påvirke udviklingen via offentlig planlægning (lokalplaner) og ikke initiativer i relation til istandsættelse mv., ligesom evt. vedtagelse af evt. nye lokalplaner heller ikke medfører handlepligt. En lokalplan kan også fastlægge krav om evt. bevaring af bygninger.

Det gælder ligeledes, at evt. nye lokalplaner for detailhandel kan fastlægge anvendelse (daglig- og udvalgsvarerbutikker) samt butiksstørrelser, men kan ikke diktere mere præcist hvilke butikker der eksempelvis skal flyttes fra eksisterende byggeri til nybyggeri. Der kan således ikke gives garantier for præcist hvilke butikker, der bevares ved evt. nybyggeri.

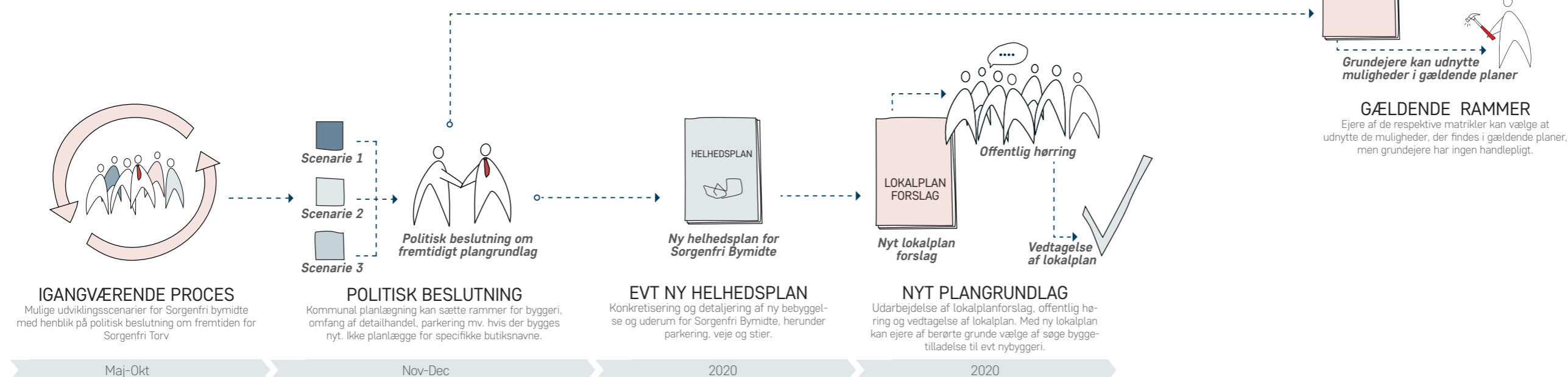
En politisk beslutning på baggrund af scenarierne vil normalt kunne afføde yderligere bearbejdning af et scenarie i fx en konkret helhedsplan/projekt, der normalt udarbejdes af grundejeren eller kommune og grundejer i fællesskab. Denne indarbejdes i et forslag til lokalplan, som sendes i offentlig høring. Frem til en evt. ny lokalplan

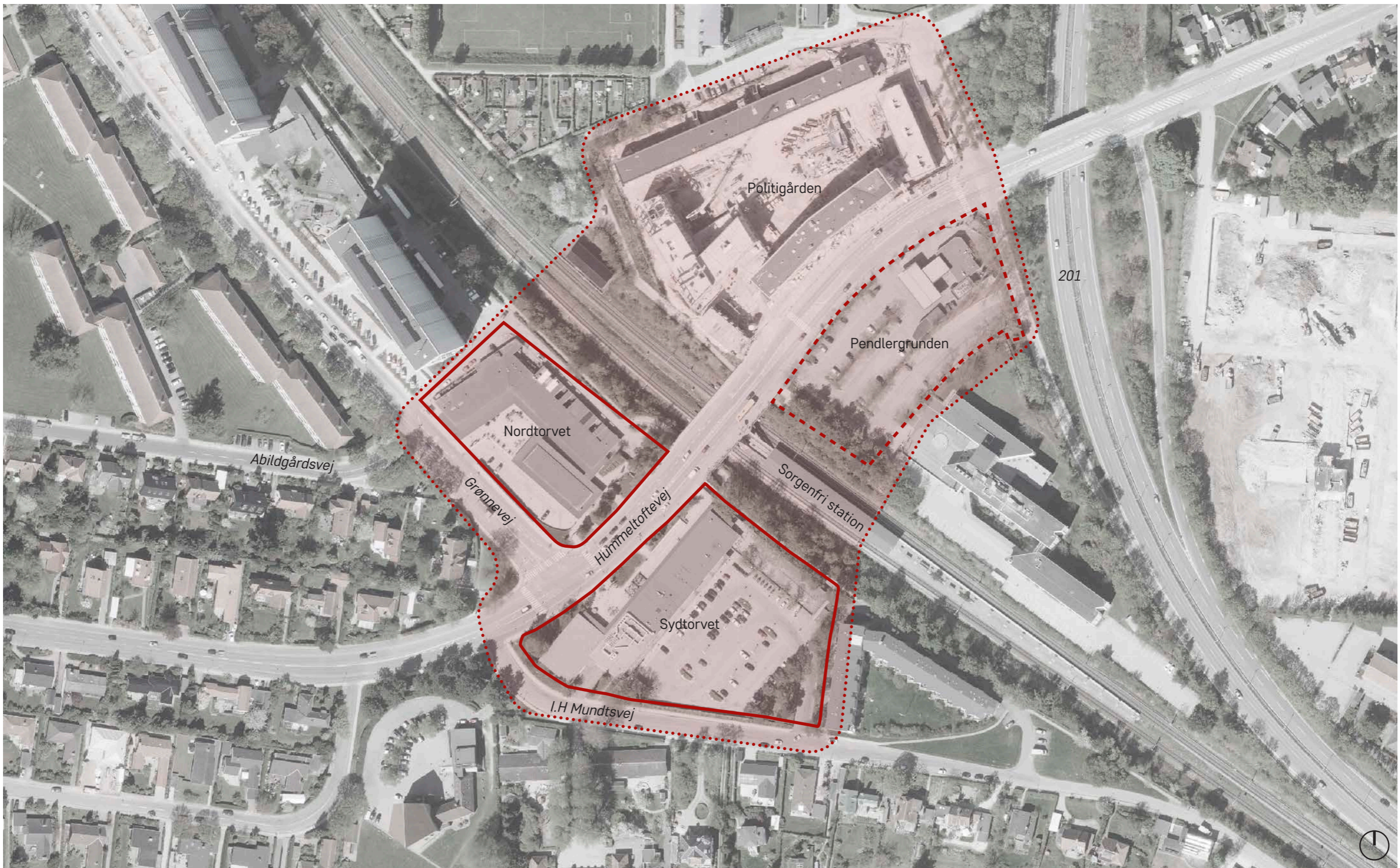
er politisk vedtaget, er det de gældende lokalplaner, der udstikker rammerne og retningen for områdets udvikling.

De følgende sider rummer beskrivelse af tre temaer i fremtiden for Sorgenfri Bymidte, som har haft særlig opmærksomhed i processen:

- > Handelsliv
- > Byliv og bevaring
- > Trafik, parkering og tilgængelighed

Derefter følger oversigt over fælles visioner for Sorgenfri Bymidte samt tre scenarier og inputs fra borgerdialog mv.





Afgrænsning
Orthofoto 2018

HANDELSLIV

HANDELSLIV I FORANDRING

Byernes handelsliv er over hele landet under hastig forandring, i takt med at befolknings sammensætningen ændrer sig og handlen på internettet stiger, særligt for udvalgsvarer. Tendenserne præger også Lyngby-Taarbæk Kommune og må forventes også at påvirke udviklingen i Sorgenfri. Generelt er tendensen, at

- > Dagligvarebutikker i kæder (Netto, Fakta, Rema 1000, Lidl, Irma mfl.) tiltrækker en væsentlig del af dagligvarehandlen, og butikkerne bliver større, inden for de rammer der sættes af lovgivning. Dagligvarer handles i høj grad lokalt.
- > Der er en tendens til at handlen med andre varer - tøj, sko, isenkram osv. (udvalgsvarer) i stigende grad sker på nettet og fysisk i færre og større handelscentre længere fra bopælen end dagligvarer.
- > Internethandlen er voksende i omfang, dog mindst for dagligvarer.
- > Caféeer, restauranter, liberalt erhverv (fx frisør, kontor, klinik) mv. tager over der hvor butikker lukker.

SORGENFRI - STATUS QUO I PERIODEN 2010-2018

Ligesom på landsplan er handelslivet også under forandring i Sorgenfri. Lyngby-Taarbæk Kommune har 2018 fået udarbejdet en detailhandelsanalyse, der redegør for udviklingen i handelslivet i kommunens bydele samt rummer vurderinger af hvordan den fremtidige udvikling vil påvirke handelslivet.

Sorgenfri klarer sig pænt i analysen, hvor antallet af butikker er stort set uændret fra 2010 til 2018. Dagligvareomsætningen er steget 2 % i perioden. Bydelen klarer sig på nøgletal bedre end sammenlignelige bydele.

BUTIKKERNE OPLEVER UDFORDRINGER I RELATION TIL FYSISKE RAMMER

Samtidig peger repræsentanter for butikker på, at de fysiske rammer ikke er optimale i forhold til at drive butik. Det gælder i relation til vanskelige parkeringsforhold (Nordtorvet), for svage kundestrømme langs sydsiden af Hummeltoftevej efter bibliotekets lukning (Sydtorvet) og usikkerheden om områdets fremtid.

Irma peger specifikt på, at nedslidte, for små lokaler, vinkelbygning samt parkeringsforhold er problematiske. Butikkens kunder er særlig kritiske over for parkeringsforholdene. Interview- og spørgeundersøgelserne (se bilag) viser samtidig, at de mindre

butikker er meget afhængige af, at større butikker der som Irma og Netto tiltrækker mange kunder.

Nogle mindre butikker peger ligeledes på, at bygningsmassen på Nordtorvet er nedslidt og ikke længere er funktionelt tidssvarende, bl.a. i relation til kælderarealer. Endvidere er der udfordringer med at byggeriet, der er fra 1950'erne, ikke lever op til tidssvarende energistandarder, og dermed er bekostelige at drifte.

Parkeringsforholdene på Nordtorvet lever ikke op til nutidens standard (i antal). Det kan få handlende til at vælge andre butikker, hvor det er lettere at komme til og fra bilen med sine indkøb – særligt i relation til dagligvarer.

Nye boligbyggerier i bydelen medfører, at der kommer flere borgere til byen, som kan være med til at øge handelsgrundlaget. Set i lyset af generelle tendenser i byernes udvikling forventes det især at være de store dagligvarebutikker, der vil nyde godt af stigningen i indbyggertallet.



Nyrenoveret Netto på Sydtorvet Tunnel mellem Nord- og Sydtorvet



Sorgenfri Nordtorv i dag



Café på Sorgenfri Sydtorv

BYLIV OG BEVARING

Sorgenfri Bymidte knytter sig til en historisk plan og akse, som består af butikscen-tret og de tre højhuse mod nord, der tilsammen udgør en helhed. Kontrasten i skala mellem højhusene og det lave butikscen-ter, samt oplevelsen af højhusene når man ankommer til Sorgenfri ad Hummeltoftevej anses som et væsentligt træk i bydelen. Butikscen-tret var blandt Danmarks første og selve byggeriet rummer fine, arkitektoni-ske detaljer. Det er dog fysisk præget af varierende vedligeholdelsesstandard.

Sorgenfri Torv spiller desuden en central rolle i bydelens byliv. Mange passerer gen-nem området dagligt – nogle i bil, nogle cyklende eller gående og en del af dem, gør ophold når de skal på indkøb eller blot forbi og hente den daglige avis på torvet.

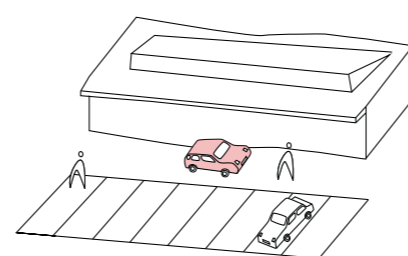
Specielt fire parametre står tydeligt frem som noget særligt for Sorgenfri Bymidte, med Sorgenfri Nord- og Sydtorv som det centrale omdrejningspunkt. Det gælder tor-vets beliggenhed i bydelens historiske akse, det stærke, lokale tilhørsforhold, butik-scen-terets funktion og en del af bygningsmassens karakteristiske arkitektur.



Kontrast mellem centerbebyggelse og højhusene



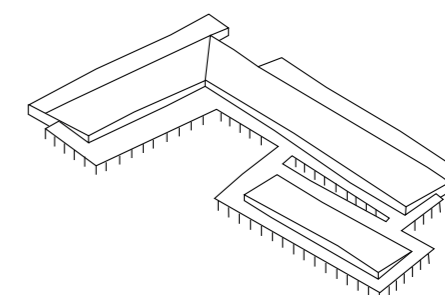
Sorgenfri Torv er beliggende i den historiske akse med de høje boligblokke mod nord-øst og etageboliger mod sydvest. Kontrasten er en væsentlig del af den oprindelige helhedsplans idégrundlag, der samtidig sikrer oplevelsen af højhusene, når man ankommer til Sorgenfri fra øst ad Hummeltoftevej. Der er desuden sammenhæng i nogle af de arkitektoniske træk mellem højhuse og butikscen-ter, samtidig med at der er tale om to meget forskellige byggerier. Samspillet mellem butikscen-ter og højhuse er et væsentlig historisk træk i området.



Sorgenfri Torv er i et historisk perspektiv tænkt som et center, der betjener lokalom-rådet med de funktioner man har brug for i kort afstand fra boligen. Det er bygget i en tid, hvor der var væsentlig færre biler end i dag. I dag dækker centret en række behov, primært i form af et godt miks af store dagligvarebutikker, med en Irma og en Netto, der supplerer hinanden godt, samt en række mindre butikker og erhverv, såsom bager, café, frisør, apotek, optiker mv. En blanding af funktioner som tilsammen kan forsy-ne Sorgenfris borgere og brugere med indkøb og dække de daglige behov. Med udsigt til flere borgere i Sorgenfri, særligt en ny, stor gruppe unge, kan behovene udvides til også at omfatte andre funktioner som fx. café og restaurant.



I Sorgenfri har mange et stærkt, lokalt tilhørsforhold til Sorgenfri Torv. Det er der man mødes og gør sine daglige indkøb. Mange beboere har et kendskab til de butiksdreven-de og andre erhverv og den lokale service betyder noget for borgerne. Desuden har mange, særligt ældre, en stærk personlig tilknytning til stedet, som især knytter sig til stedets funktion som mødested i Sorgenfri, samt til de butikker der har ligget på torvet i mange år og for nogle også arkitekturen. Interview- og spørgeundersøgelser-ne viser dog, at det især er de store dagligvarebutikker, der har betydning for flertallet og deres brug af torvet.



Sorgenfri Torv - særligt Nordtorvet - er præget af en for Sorgenfri karakteristisk arkitek-tur. Den er lavere end de omkringliggende bebyggelser, hvilket bidrager til oplevelsen af lys og luft. Dette forstærkes af, at Nordtorvet er trukket tilbage fra Hummeltoftevej og har en meget minimalistisk arkitektur. Arkitekturen er desuden præget af søjlegan-ge, lette materialer og bygningsdetaljer, som nogle peger på, er særlige kvaliteter ved stedet.

INDDRAGELSE

BYVÆRKSTED

På Byværkstedet var særligt to emner centrale i forhold til byliv og bevaring:

Byggeri (bevaring og nybyggeri)

Der blev på Byværkstedet udtrykt forskellige holdninger til hhv. bevaring af Nordtorvet og ønske om nybyggeri på Nordtorvet. Der tegner sig ikke et klart billede af et flertal for enten bevaring eller nybyggeri. Nogle peger på, at centret bør sættes i stand. Andre peger på, at de opfatter nybyggeri som et sandsynligt scenarie og at en række af kvalitetene ved det eksisterende center i så fald er vigtige at videreføre. Der er entydighed omkring ønskerne om, at der ikke bygges højt på Nordtorvet, hvor kontrasten til højhusene nævnes af mange som vigtig at bevare. Når der spørges konkret ind til bygningshøjder peger mange på, at 2-3 etager anses som acceptabelt, hvis det politisk besluttes, at der skal udarbejdes ny lokalplan. Flertallet peger også på, at man ønsker at videreføre kvaliteter som søjlegange og udhæng, samt åbenhed og tilbagetrækning af bebyggelse fra vejkant. Der er blandede holdninger til, om man ønsker boliger på Nordtorvet, men mange peger på, at det er afgørende, at stueetager ikke fremstår lukkede. Mange peger på, at for mange boliger i stueetagen i givet fald vil medføre at området opleves som privat og at det vil være en væsentlig forringelse af områdets funktion som mødested.

Torvet som samlingspunkt

Mange peger på, at Nordtorvet er bydelens centrum og at det bør forblive det, uanset om man fastholder Nordtorvet i den nuværende form eller bygger nyt. Der er et stærkt ønske om et butikstorv med café og restauranter. Flere ønsker desuden at det suppleres med flere funktioner som legeplads, opholdsmuligheder, arrangementer mm. Det nævnes, at det nuværende torvs kvaliteter bl.a. er gode lys- og solforhold. Etableres der et nyt torv bør en vis afskærmning fra vejen og grønne elementer tænkes ind. Flere peger på, at de historiske træk ved Sorgenfri Torv er en vigtig kvalitet.

GADEINTERVIEWS

I gennem interviewundersøgelsen stod ønsket om et torv, hvor man har lyst at opholde sig og med et hyggeligt cafémiljø, klart frem. Der tegner sig ikke et tydeligt billede af holdningerne til bevaring kontra nybyggeri. Flere peger på, at butikstorvet er nedslidt og trænger til en fornyelse, der er mere nutidig.

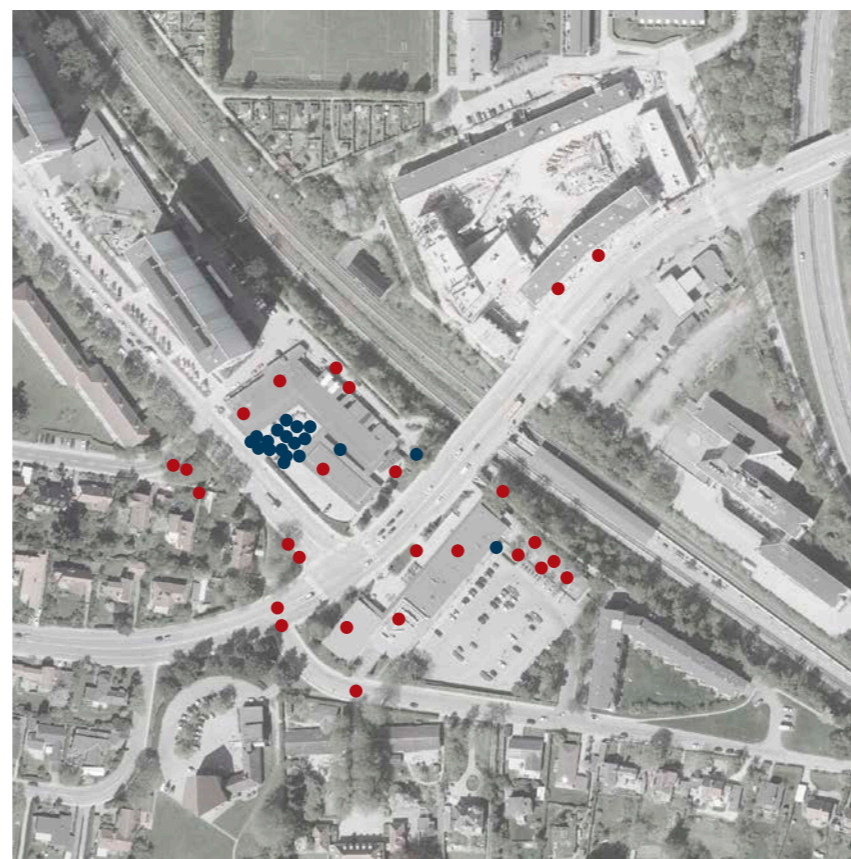
SPØRGEUNDERSØGELSE

I spørgeskemaundersøgelsen er "Mødesteder og et godt bymiljø" nr. 2 i prioriteringen af, hvad der er vigtigt for fremadrettet at bruge Sorgenfri Torv. Selvom dagligvarehandel ligger øverst, understreger det ønsket om, at området rummer gode mødesteder og byliv.

Billedet nedenfor er et kort fra Byværkstedet, hvor borgerne kunne sætte et klistermærke på deres foretrukne sted og et sted, som trænger til forbedring. Her bliver det tydeligt at pladsen foran Irma er et vigtigt sted i bydelen.

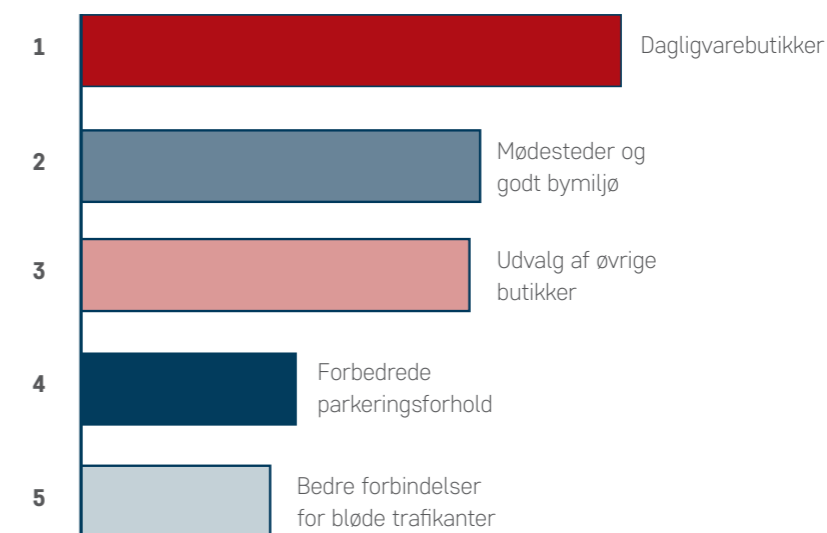
Markér dit foretrukne sted med et blå klistermærke ●

Markér et sted, der trænger til forbedring, med et rødt klistermærke ●



Kort over foretrukne steder samt steder der trænger til forbedring
- Byværksted

Hvad er vigtigst for dig, for fremadrettet at bruge Sorgenfri Torv?



TRAFIK, PARKERING OG TILGÆNGELIGHED

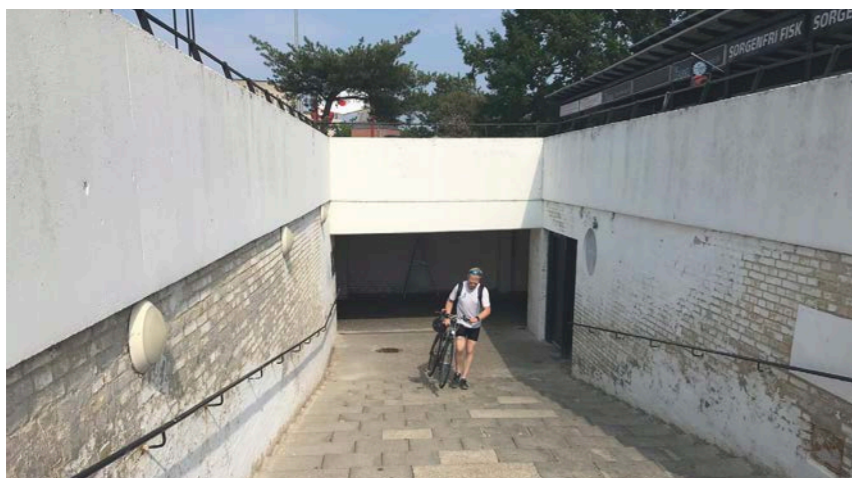
Trafik- og parkeringsforholdene i Sorgenfri Bymidte spiller en stor rolle i bevidstheden og dialogen med Sorgenfri bymidte. Spørgeskemaundersøgelsen viser, at de besøgende fordeler sig på transportmidler med ca 1/3 til fods, 1/3 på cykel og 1/3 i bil.

Biltrafik og parkering spiller dog en stor rolle i bevidstheden og de fysiske forhold.

Med et stigende antal boliger og beboere i bymidten opleves trafikken på de overordnede veje - særligt Hummeltoftevej - som stigende. Derfor peger flere på, at evt. udbygning med yderligere boliger vil øge det trafikale pres yderligere. Der peges også på, at trafikalt pres på motorvejsafkørslen ved Lyngby medfører, at flere bruger afkørslen ved Sorgenfri som "vendeplads" for blot at køre tilbage mod Lyngby og komme ind i byen nordfra. I tilknytning til byggeprojektet på den tidligere politistation gennemføres trafikale forbedringer på Hummeltoftevej. Der er ikke umiddelbart muligheder for i øvrigt at reducere eller omlægge trafikken på Hummeltoftevej til andre ruter.

Der er blandt flere opmærksomhed på, at øget byggeri på Sydtorvet vil øge behovet for parkeringspladser og trafikbelastningen i området, herunder på I. H. Mundts Vej.

Der er også væsentlig opmærksomhed på, at evt. etablering af yderligere dagligvarehandel på Sydtorvet til øge varetransporten med lastbil til Sydtorvet, og at der i givet fald er behov for særlig opmærksomhed på støjgener for beboere i området. Herunder at øget trafikbelastning også kan medføre pres på trafikafviklingen samt øget trafikstøj, herunder fra varetransport.



Forbindelse på sydtorvet uden rampe

REGISTRERINGER

For at danne et billede af hvordan området hænger sammen, er der den 28. juni 2019 og 28. august 2019 foretaget registreringer af hvor mange mennesker der færdes på Sorgenfri Torv og hvordan de kommer til og fra området. Registreringerne er foretaget 8 gange i 15 minutters intervaller, både formiddag og eftermiddag på de to pågældende dage. De registrerede steder er markeret på kortet til højre med en stjerne.

Nordtorvet

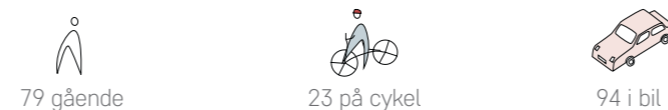
I gennemsnit kom der på registreringstidspunkterne i gennemsnit 170 mennesker i timen. Ud af dem er der:



Ca. 55 % går i Irma mens kun 15% går i de mindre butikker. De resterende 30 % bevæger sig udelukkende igennem området (det kan dog ikke vides om de går i butikker på Sydtorvet). Desuden bruger 33 % tunnelen. På en time er der observeret 4 mennesker på bænkene på torvet.

Sydtorvet ved Netto

På parkeringspladsen ved Netto kom der på registreringstidspunkterne i gennemsnit 197 mennesker i timen. Ud af dem er der:



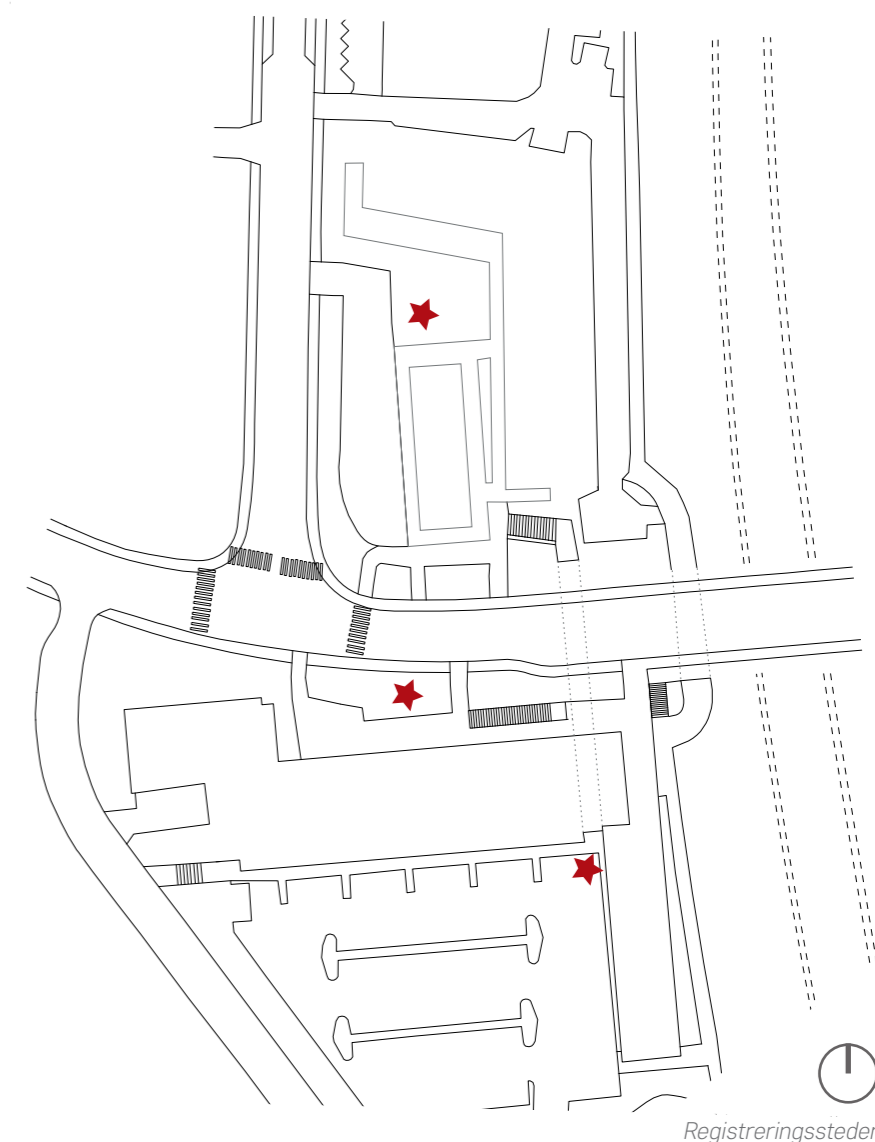
Sammenlignet med Nordtorvet ankommer en betydelig større andel i bil. Ca. 80 % af dem der kommer på parkeringspladsen ved Sydtorvet går i Netto. Knap 40 % bruger tunnelen, hvilket vil sige næsten alle, som ikke kommer i bil.

Sydtorvet ved Hummeltoftevej

Ved udvalgsvarebutikkerne på Sydtorvet mod Hummeltoftevej, kommer der i gennemsnit 127 mennesker i timen på registreringstidspunkterne. Ud af dem er der:



Ca. 80 % af dem der færdes her, går i en eller flere mindre butikker. Der er observeret flest mennesker ved fiskehandleren og hæveautomaten. Ca. 30 % benytter tunnelen.



OVERBLIK OVER EKSISTERENDE UDFORDRINGER

Baseret på byværksted, spørgeskemaundersøgelser, gadeinterviews, registreringer, besigtigelser og arbejdsgruppemøder er der udarbejdet et overblik over væsentlige, eksisterende udfordringer i området. Se kortet til højre

SYDTORVETS FREMTID UDEN NYT PLANGRUNDLAG

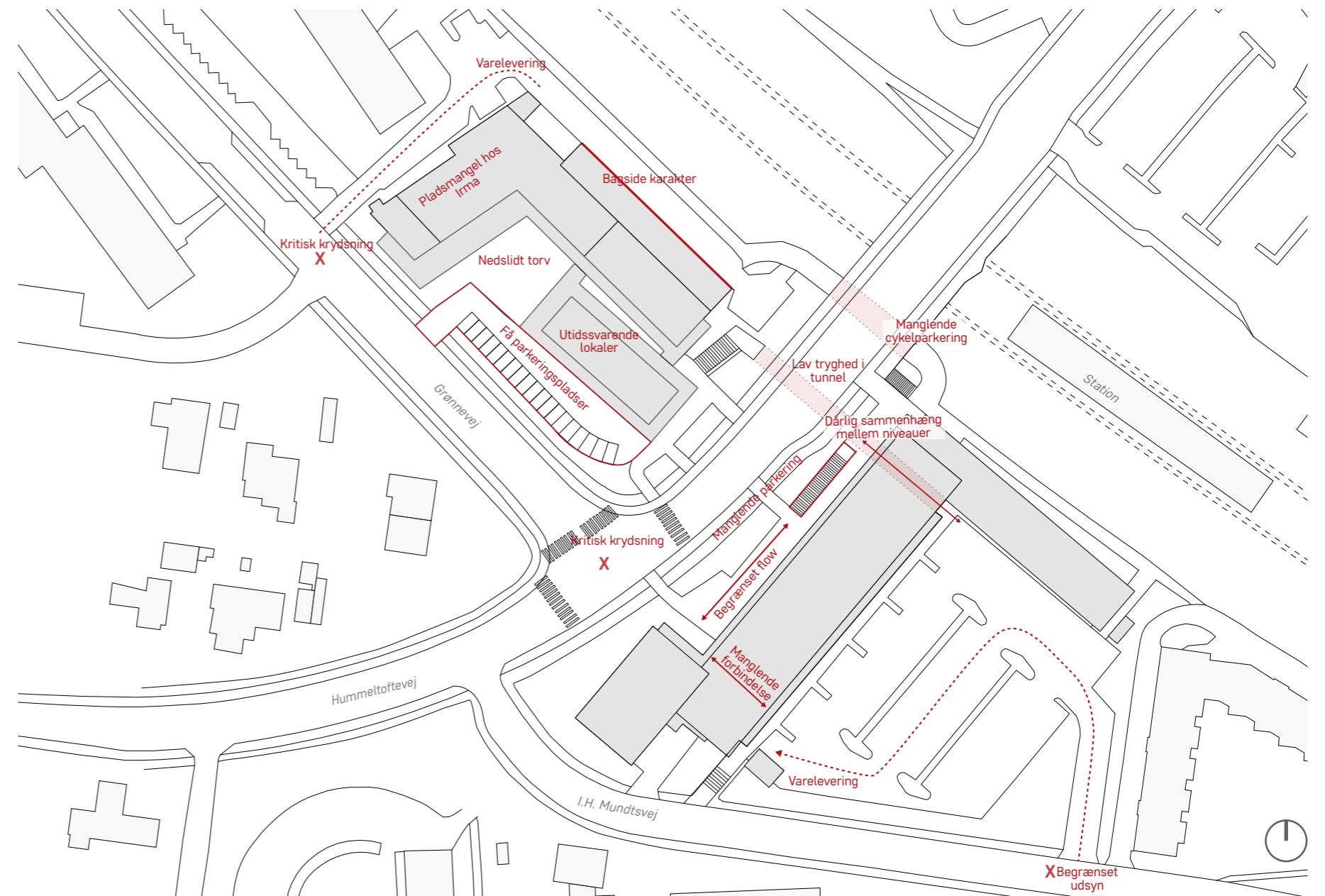
Sydtorvet er omfattet af en eksisterende lokalplan, der giver mulighed for nybyggeri til mindre butikker og erhverv i tilknytning til Netto og de øvrige butikker, med et byggefelt beliggende langs med jernbanen. Lokalplanen rummer ikke mulighed for en større dagligvarebutik. Lokalplanen løser heller ikke udfordringen med et svagt kunde-flow ved Hummeltoftevej og de mindre butikker, caféer og erhverv, som ligger her.

NORDTORVETS FREMTID UDEN NYT PLANGRUNDLAG

Hvis Nordtorvet fastholdes uændret er der risiko for, at Irma ønsker at flytte til nye og mere tidssvarende lokaler et andet sted. Dermed vil der dels kommet et stort, tomt lejemål, der er for småt og med for få parkeringspladser til, at en anden dagligvarebutik forventes at ville rykke ind i stedet og dels vil det kunde-flow som Irma genererer forsvinde, hvilket forventes at få indflydelse på de mindste butikkers omsætning, hvis kunder ofte er kunder, der også handler i Irma.

Arealopgørelse	Nordtorvet	Sydtorvet
Etageareal i alt:	Ca. 1.870 m ² (3.484 med kælder)	Ca. 3.634 m ²
Matrikel størrelse:	Ca. 6.070 m ²	Ca. 9.480 m ²
Parkering	Ca. 36	Ca. 99
Bebyggelsesprocent:	Ca. 31 %	Ca. 38 %

Tallene er oplyst af ejer



Kortlagte udfordringer



Irma mangler plads samt bedre butikslokaler



Trænge parkeringsforhold på Nordtorvet



Nordtorvets "bagside" med spild arealer i et stations nært område



Manglende parkeringspladser på Hummeltoftevej



Manglende cykelparkering på Sydtorvet og ved stationen



Trappe mellem niveauer på Sydtorvet uden rampe

FÆLLES VISIONER FOR SORGENFRI BYMIDTE

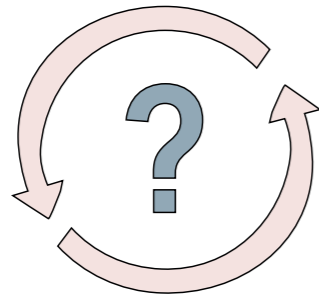
Dialogprocessen har vist, at der trods mange forskelligartede interesser i området også er en række fælles visioner og principper, som deles af parterne både i og uden for arbejdsgruppen. Disse er beskrevet i det følgende, efterfulgt af forskellige scenarier for den fremtidige udvikling, som afspejler forskellige vægtninger af hensyn til bevaring, nybyggeri osv.

På baggrund af en række møder med arbejdsgruppen samt interview- og spørgeundersøgelser er der opnået enighed om, at status quo – altså at fastholde bymidten (særligt Sorgenfri Torv) som det er i dag, ikke er en mulighed, hvis butikslivet skal kunne overleve.

Det gælder særligt forholdene omkring Irma på Nordtorvet, som påpeger et behov for mere plads og tidssvarende, fysiske rammer. Flere af de mindre butikker peger desuden på, at deres fysiske rammer heller ikke er tidssvarende.

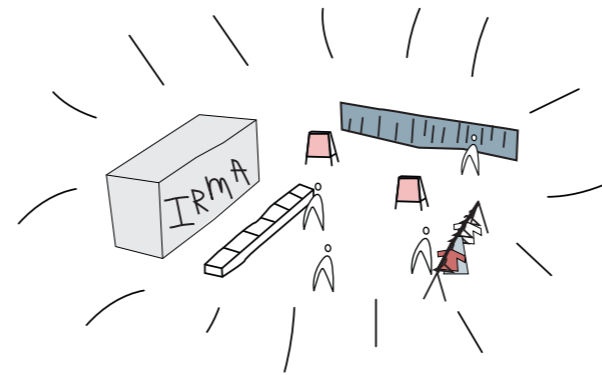
Da fastholdelse af et levende bymiljø i bymidten og på Sorgenfri Torv er et stort ønske for alle involverede aktører, er der dermed enighed om, at et status quo-scenarie ikke er en mulighed.

Med ønsket om at der skal ske udvikling af bymidten med et fælles afsæt, har der særligt været seks temaer, der har været enighed om, som er vigtige for fremtidens Sorgenfri Bymidte.



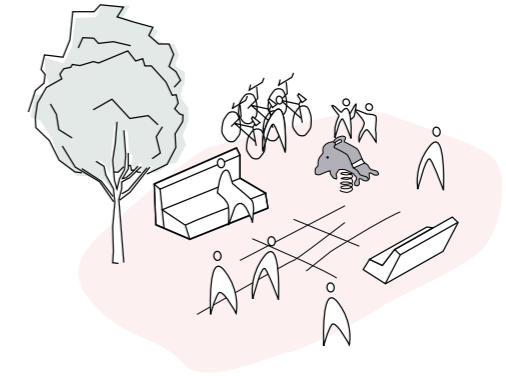
HURTIG AFKLARING

- > Alle involverede parter er interesserede i en hurtig afklaring om hvorvidt, og i så fald, hvordan udviklingen af Sorgenfri Torv bliver, da uvisheden om fremtiden for Sorgenfri Bymidte spiller en stor rolle for mange, særligt de mindre butikker.



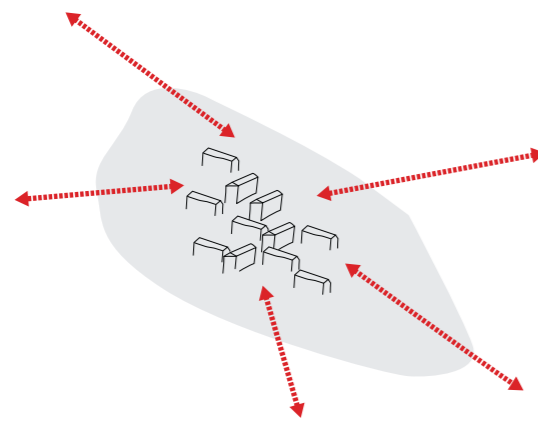
LEVENDE OG VARIERET HANDELSMILJØ

- > Sorgenfri Bymidte skal have et levende og varieret lokalt handelsmiljø.
- > Sorgenfri Torv skal rumme en blanding af erhverv, dagligvare- og udvalgsvarebutikker samt caféliv, der kan understøtte butikslivet.
- > Det er vigtigt, at butikkerne understøtter hinanden, så der sikres et kunde-flow mellem de forskellige butikker. Her spiller særligt de to store dagligvarebutikker en vigtig rolle.



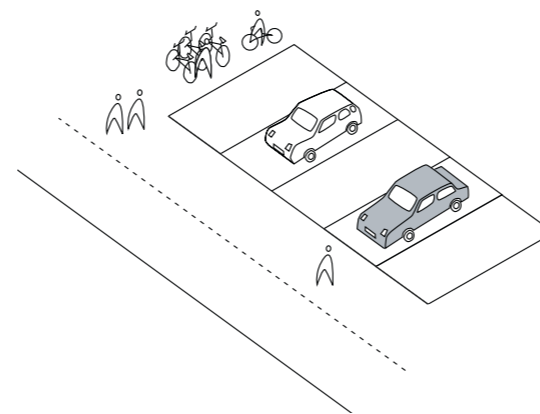
ATTRAKTIVE MØDESTEDER I BYENS RUM

- > Det er vigtigt, at der er gode fysiske rammer for at mødes i Sorgenfri Bymidte med attraktive byrum, hvor der er plads til ophold, uformelle møder og leg for de mindste. Det er vigtigt, at der er mødesteder både på Nord- og Sydtorvet.
- > Byrummene skal også fremadrettet rumme forskellige muligheder for ophold, legeområder og et areal til arrangementer som fx juletræ i december eller loppe-marked om sommeren mv.
- > Det er vigtigt, at byrummene er behagelig at bevæge sig gennem og opholde sig i og at de indrettes i en skala, der sikrer lys og luft.



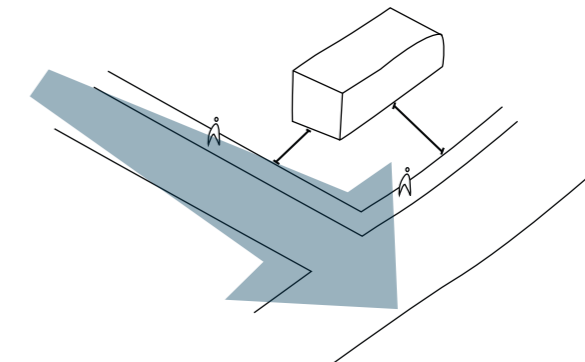
TILGÆNGELIGHED, SAMMENHÆNG OG BEVÆGELSE

- > Bedre stiforbindelser og flow af gående skal styrke handelsmiljøet. Det skal ske ved at lede mennesker naturligt forbi de forskellige butikker og caféer til og fra stationen og parkeringsarealerne.
- > Forbedret sammenhæng mellem niveauerne på Sydtorvet som øger tilgængeligheden for både gående og cyklister.
- > Bedre og flere muligheder for cykelparkering.



FORBEDREDE TRAFIK- OG PARKERINGSFORHOLD

- > Forbedringer af overgangsmuligheder på tværs af Hummeltoftevej, så tilgængeligheden øges til fods på trods af den trafikale belastning.
- > Der er behov for at forbedre parkeringsforholdene på Nordtorvet, mens Sydtorvet rummer en god balance, men kun hvis ikke der opføres mere bebyggelse her. I så fald skal parkeringsforhold på Sydtorvet også forbedres. Der mangler yderligere parkeringsmuligheder langs Hummeltoftevej, som giver god adgang til det øvre niveau på Sydtorvet.



SAMMENHÆNG I DEN HISTORISKE AKSE, LYS OG LUFT

- > Den byarkitektoniske sammenhæng i den historiske akse mellem højhusene og Sorgenfri Nordtorv skal sikres, uanset om Nordtorvet bevares eller der bygges nyt. Kontrasten er væsentlig at bevare. I tilfælde af nybyggeri bør der ikke bygges højere end eksempelvis 3 etager i gennemsnit, dog gerne med variation i etagehøjderne fra eksempelvis 2 etager mod Hummeltoftevej og Grønnevej til flere etager mod banen. Oplevelsen af højhusene ved ankomst til Sorgenfri fra øst skal så vidt muligt sikres.
- > Oplevelsen af mødesteder (torve/pladser) med lys og luft er en væsentlig kvalitet for området.

SCENARIER FOR UDVIKLING AF SORGENFRI BYMIDTE

SUCCESKRITERIER FOR SCENARIER

Gennem processen med udviklingen af Sorgenfri bymidte, er der været foreslået og arbejdet med en række scenarier, som er indskrænket til tre scenarier, som beskrives på de følgende sider.

For så vidt muligt at tage højde for de mange ensrettede og modsatrettede hensyn er der opstillet en række succeskriterier, som scenarierne er vurderet op i mod. Det handler om at sikre:

1. Et levende og varieret butiksmiljø.
2. Forbedrede kunde-flows – 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.

Kriteriet vedr. fastholdelse af dagligvarebutikker i anlægsfasen udspringer af en vurdering af, at en evt. midlertidig lukning af Irma mens der bygges nyt, forventes at svække både Irma og de øvrige butikker på Nordtorvet som følge af svækket kunde-flow.

Kriteriet vedr. økonomisk realiserbarhed skal ses i lyset af, at forslag der rummer ingen eller meget svage økonomiske incitamenter for grundejerne, kan omsættes til lokalplan, men næppe vil blive realiseret. Her er scenariernes realiserbarhed vurderet i forhold til mix af funktioner (store dagligvarebutikker, mindre butikker og erhverv, boliger mv.), bebyggelsesprocent samt parkeringsløsning (på terræn hhv. i kælder) ”

Fravalgte scenarier kan ses i bilag 1 og er scenarier, som kun i ringe grad lever op til ovenstående succeskriterier.

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 med eventuelt mulighed for nybyggeri.

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

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

Alle scenarier indeholder fornyelse af udearealer og byrum – herunder gangforbindelse samt adgangs- og parkeringsforhold for både biler og cykler.

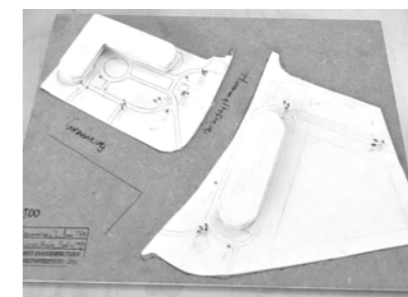
PRINCIPIELLE SCENARIER

Scenarierne er principielle og angiver mix af funktioner (butikker, boliger mv.), etageantal, parkeringsløsninger mv. De angiver et indledende forslag til disponering af, hvor bygninger kan ligge. De angiver ikke konkret arkitektur ifht. bygningernes udseende. Hvis der træffes valg om videre bearbejdning af et scenarie skal dette omsættes til et konkret projektforslag. Her kan der arbejdes detaljeret med arkitekturen, bl.a. for at afspejle nogle af de lokale, arkitektoniske træk i ny bebyggelse

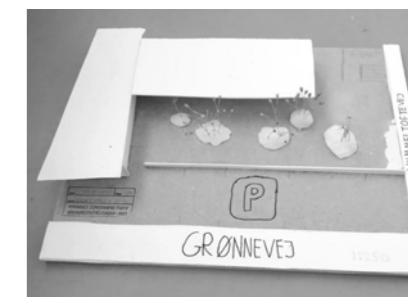
PENDLERGRUNDEN

Pendler p-pladsen øst for jernbanen er ikke indarbejdet i scenarierne. Det anbefales, at der ikke planlægges for nye butikker her før fremtiden for Nord- og Sydtorvet er afklaret. Lykkes det ikke at skabe solidt grundlag for dagligvarehandel på Nord- og Sydtorvet (i alt to større dagligvarebutikker) kan Pendlergrunden fungere som et ”reserveareal” for opførelse af en større dagligvarebutik evt. i kombination med erhverv.

Etablering af en større dagligvarebutik på Pendlergrunden vil dog i sammenhæng med en ny butik på den tidl. politistation forskyde balance i bymidten, så en væsentlig del af handlen rykkes væk fra Nord- og Sydtorvet og sandsynligvis svække torvets mindre butikker. Derfor er nybyggeri på Pendlergrunden ikke et hovedscenarie.



De unges bud på hvordan nybyggeri med et par ekstra etager på hhv. Nord- og Sydtorvet kan se ud.



De unges bud på hvordan nybyggeri på Nordtorvet kan se ud.



De unges bud på hvordan man kan bygge flere kvadratmeter på Sydtorvet og en butiks- og boligkarré med en offentlig tilgængelig gårdhave på Nordtorvet.



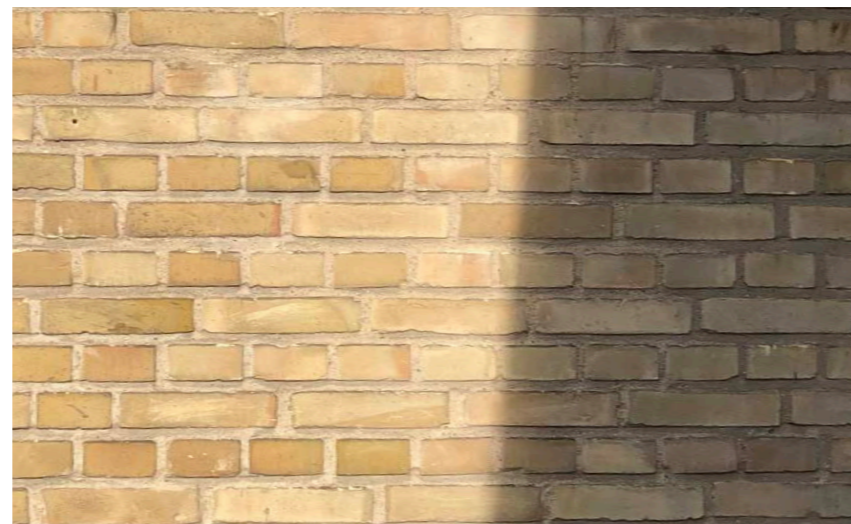
Bygningsdetaljer på højhusene



Gule tegl på Grønnevej



Legeplads



Gule tegl på Grønnevej



Bygningsdetaljer

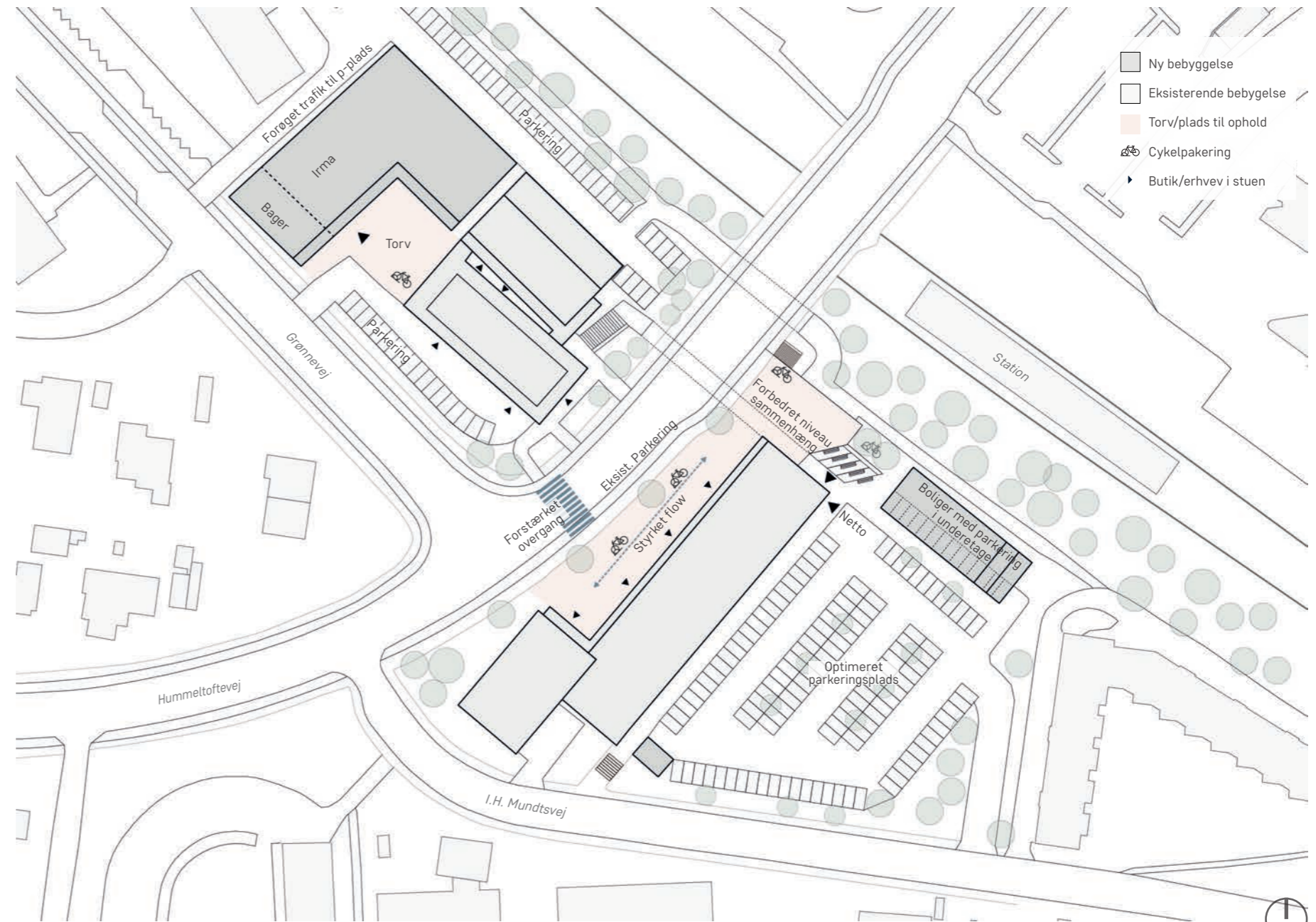
SCENARIO A

I dette scenarie bevares dele af Nordtorvet, i form af øen med mindre butikker samt den østligste del af den nordlige butikslænge, mens den øvrige bebyggelse udskiftes med ny bebyggelse, med plads til en ny og større Irma med samme beliggenhed som i dag. Irma gives mere plads ved at maksimere butiksarealet mod nordvest, og gøre den nye bebyggelses arealer mere regulære. Dermed kan bageren ligeledes fastholdes. Scenariet medfører dog, at Irma skal lukke i perioden hvor den nye bebyggelse opføres (min. 12 måneder). Dette kan ligeledes influere på de mindre butikker, som kan miste kunder i byggeperioden. Den bagerste butikslænge deles op i to, med en gennemgående passage, hvor man kan komme til og fra den nye parkeringsplads langs jernbanen. Etablering af parkeringspladser her, forudsætter en aftale med BaneDanmark om brug eller overtagelse af arealerne. Selvom problemet med antallet af parkeringspladser løses, er det ikke optimalt for Irma med parkering på bagsiden, som desuden vil øge trafikken på gaden mellem Irma og højhusene.

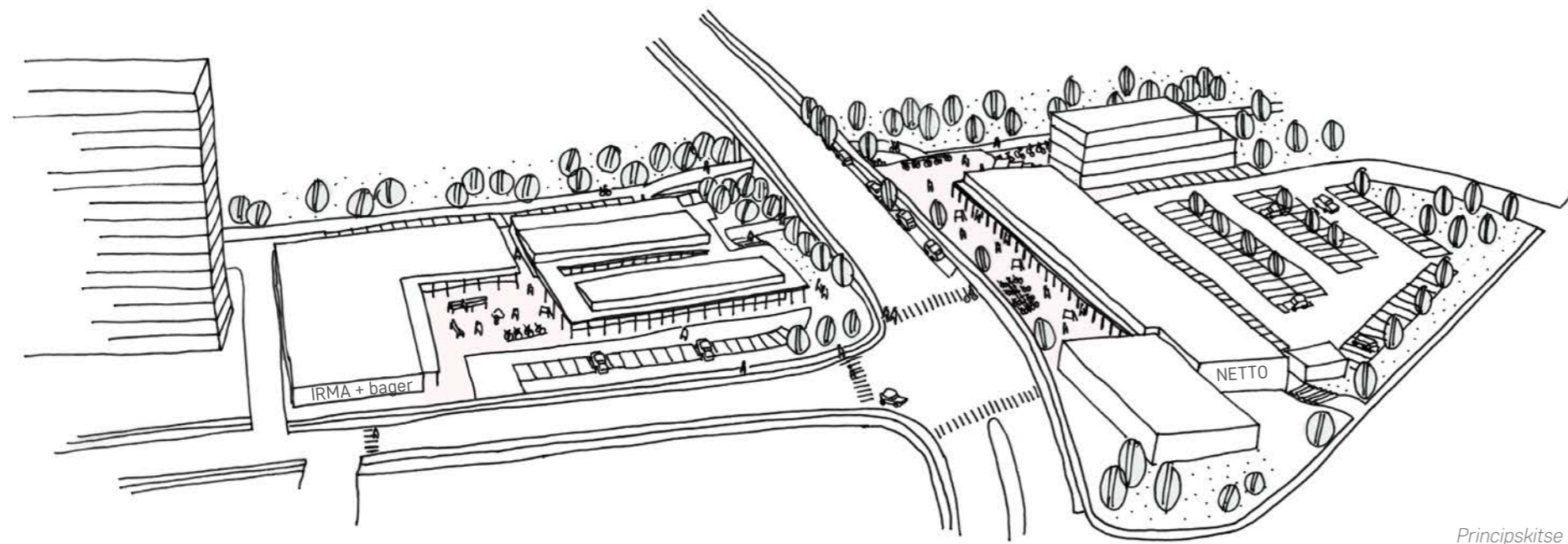
Udfordringerne på Sydtorvet vedr. et svagt kunde-flow til særligt udvalgsvarerbutikkerne, er svære at løse, når eksisterende bebyggelse fastholdes. Men fjernes hjørnebebyggelsen mod nord, vil der kunne skabes en bedre og mere direkte forbindelse mellem parkeringsplads og Sydtorvets øvre niveau ved Hummeltoftevej. Endvidere skabes der bedre plads til cykelparkering på Sydtorvet.

For dette scenarie kan det være en mulighed også at lave ny lokalplan for Sydtorvet med udgangspunkt i den eksisterende, men med mulighed for dels at forbedre forbindelsen mellem parkeringspladsen og det øvre niveau, og dels åbne op for muligheden for bebyggelse i flere etager og andre anvendelser på byggefeltet langs jernbanen, end den eksisterende lokalplan tillader.

Arealopgørelse	Nordtorvet	Sydtorvet
Dagligvarebutik:	1.200 m ²	1.800 m ²
Mindre butikker/erhverv:	950 m ²	Ca. 1.634 m ² (- 200 m ²)
Boliger:	0 m ²	1.300 m ²
Etageareal i alt:	Ca. 2.150 m ²	Ca. 4.734 m ²
Bebyggelsesprocent	Ca. 35 %	Ca. 50 %
Parkering		
På planen	Ca. 55	Ca. 148
Krav	Ca. 55	Ca. 112



Principplan



Principskitse

Succeskriterier	Kommentarer
1. Levende og varieret butiksmiljø	✓ Fastholdelse af butiklokaler. Butikker understøttes af ny Irma, hvis mindre butikker kan fastholdes mens byggeriet står på. ✚
2. Forbedrede kundestrømme	✚ Nordtorvet er status quo, Sydtorvet forbedres, med forbindelse mellem gadeplan og parkeringsareal. Kundeflow er stadig svækket af 2 adskilte torve
3. Gode mødesteder og byrum	✓ Mødesteder fastholdes og kan forbedres.
4. Forbedrede trafik- og parkeringsforhold	✚ Flere p-pladser på Nordtorvet, men uden synlighed fra gaden og øget trafik mellem Nordtorvet og højhusene samt fra varelevering
5. Videreførelse af arkitektoniske kvaliteter	✓ Nordtorvets kvaliteter videreføres i eksisterende byggeri og kan overføres i nybyggeri
6. Dagligvarebutikker fastholdes i anlægsfasen	✚ Det er ikke muligt at fastholde Irma i anlægsfasen
7. Økonomisk realiserbarhed	✚ Moderat økonomisk værdi som følge af omkostninger til nedrivning og nybyggeri, med begrænset volumen
Øvrige	✚ Butiksindehaverne peger på at butiklokaler på Nordtorvet ikke er tidssvarende i fht. at drive butik og de vil derfor have svært ved at overleve

SCENARIO B

Dette scenarie rummer nybyggeri på hele Nordtorvet, der består af en ny, større Irma, mindre butikker/liberalt erhverv i dele af stueetagen, boliger i 2-4 etager ovenpå og et nyt torv. Irma placeres tættere på Sydtorvet, end hvor butikken ligger i dag. Irma må lukke i anlægsfasen. Det samme gælder de mindre butikker (24 måneder eller mere)

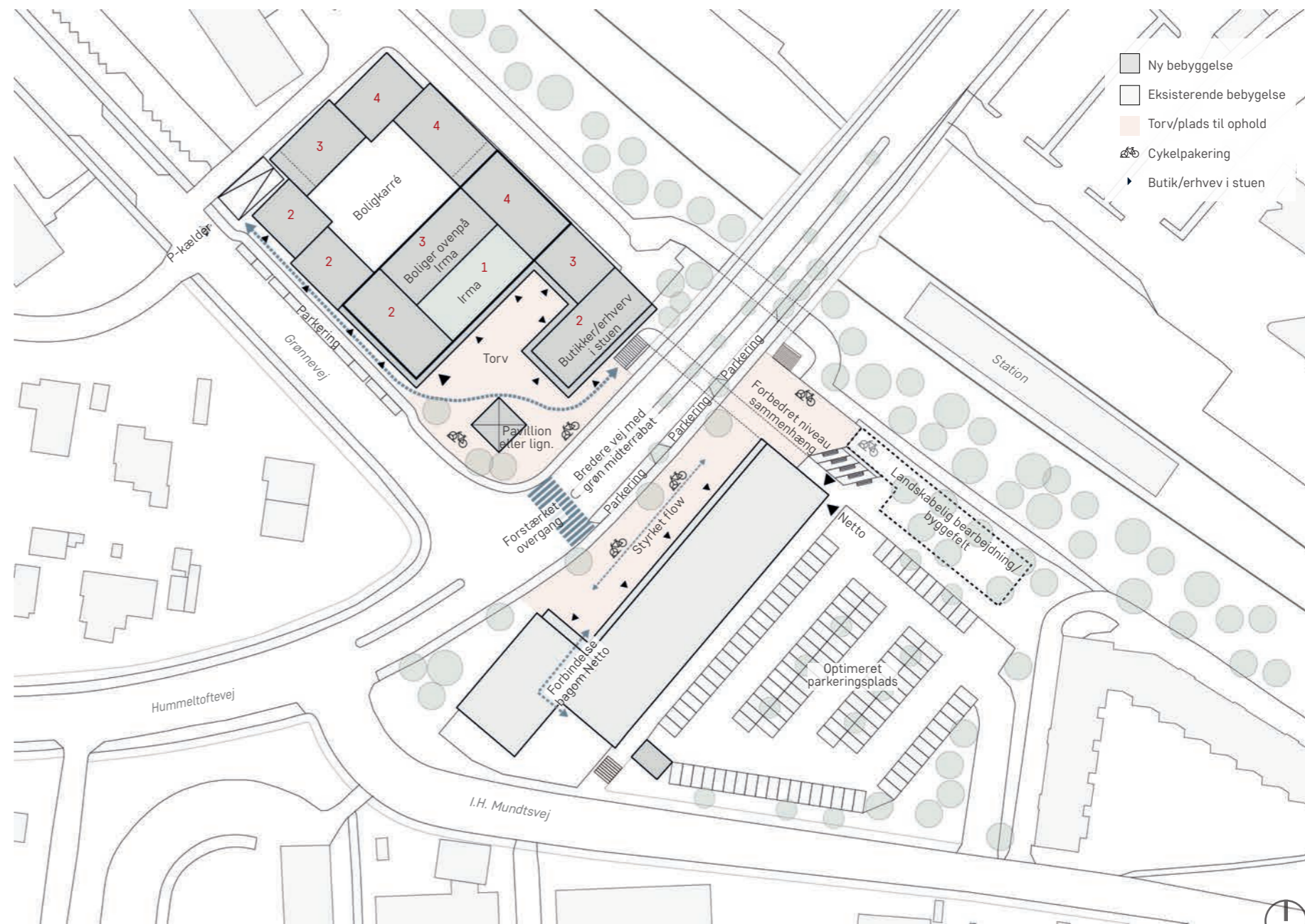
Bebyggelsen kan opdeles i en udadvendt del, med et åbent offentligt torv tættest på Sydtorvet og en mere indadvendt del, med privat gårdrum til boligerne i den nordvestlige del. Det skal sikre, at det nye torv opleves som et offentligt rum og mødested hvor alle er velkomne.

Med en ny bebyggelse på 2-5 etager vil sammenhæng til højhusene, med et stort skalaspring fastholdes. Endvidere kan det sikres, at arkitektoniske kvaliteter fra det eksisterende Nordtorvsbyggeri videreføres i nybyggeri.

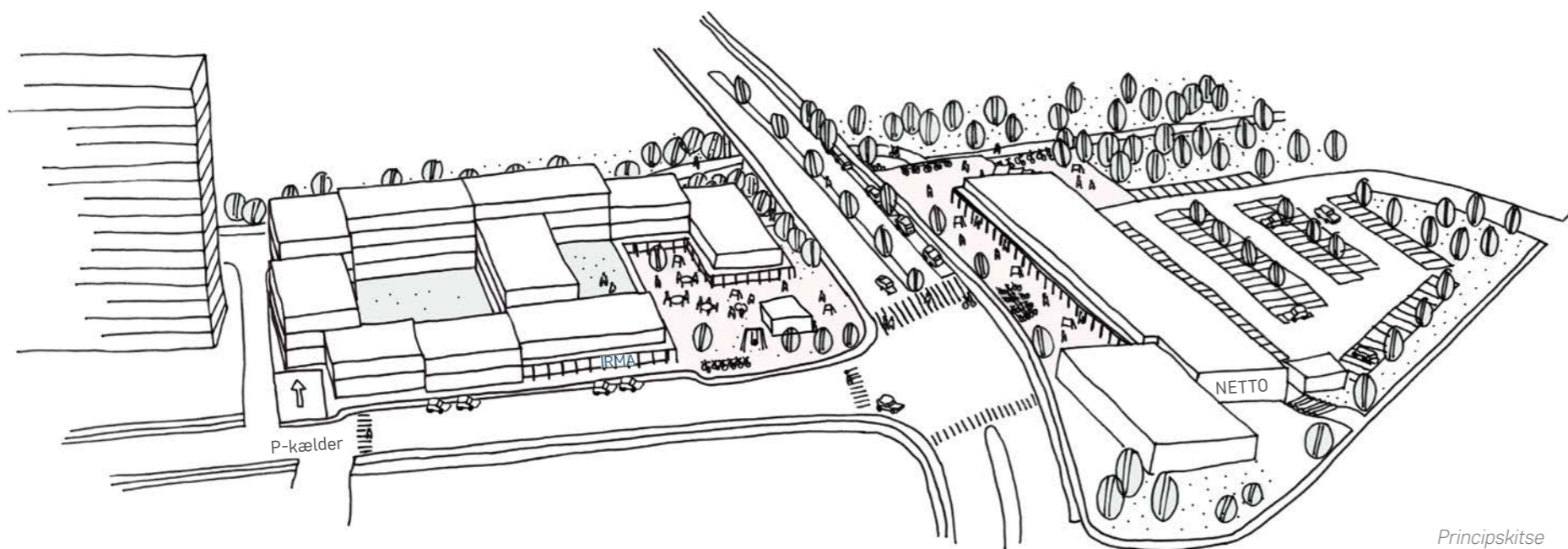
Parkering anlægges dels på terræn foran Irma, men primært i en parkeringskælder under Nordtorvet med tilkørsel fra den nordligste del af Nordtorvet. Nedkørsel til parkering kan evt. ske fra adgangsvejen til højhusene.

Udfordringerne på Sydtorvet vedr. et ringe kunde-flow til særligt udvalgswarebutikkerne, er svære at løse, når eksisterende bebyggelse fastholdes. Men fjernes hjørnebebyggelsen mod nord, vil der kunne skabes en bedre forbindelse mellem parkeringsplads og Sydtorvet ved Hummeltoftevej. Endvidere skabes der bedre plads til cykel-parkering på Sydtorvet.

Arealopgørelse	Nordtorvet	Sydtorvet
Dagligvarebutik:	1.200 m ²	1.800 m ²
Mindre butikker/erhverv:	850 m ²	Ca. 1.634 m ² (- 200 m ²)
Boliger:	Ca. 5.288 m ²	-
Etageareal i alt:	Ca. 7.338 m ²	Ca. 3.434 m ²
Bebyggelsesprocent:	Ca. 121 %	Ca. 36%
Parkering		
På planen	Ca. 144	Ca. 134
Krav	Ca. 132	Ca. 93



Principplan



Principskitse

Succeskriterier	Kommentarer
1. Levende og varieret butiksmiljø	✓ Når byggeriet står færdigt vil det understøtte et levende og offentligt liv på Nordtorvet. Men i anlægsfasen, vil Nordtorvet ikke rumme butikker ✚
2. Forbedrede kundestrømme	✓ Alle nye butiksfacader får direkte synlighed fra overordnede veje. Sydtorvet forbedres, med forbindelse mellem gadeplan og parkeringsareal. Kunde-flow er stadig præget af 2 adskillte torve ✚
3. Gode mødesteder og byrum	✓ Nordtorvet får et nyt torv, men som ligger bedre ift. at skabe synergi med Sydtorvet
4. Forbedrede trafik- og parkeringsforhold	✓ 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. Videreførelse af arkitektoniske kvaliteter	✚ Nordtorvet nedrives men de arkitektoniske kvaliteter, kan føres videre i nybyggeriet. Transparente stueetager, et bytorv osv ✓
6. Dagligvarebutikker fastholdes i anlægsfasen	✚ Irma vil lukke i byggefasen grundet etablering af p-kælder under hele byggeriet
7. Realiserbarhed (ejendomsmarked)	✓ 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

SCENARIO C

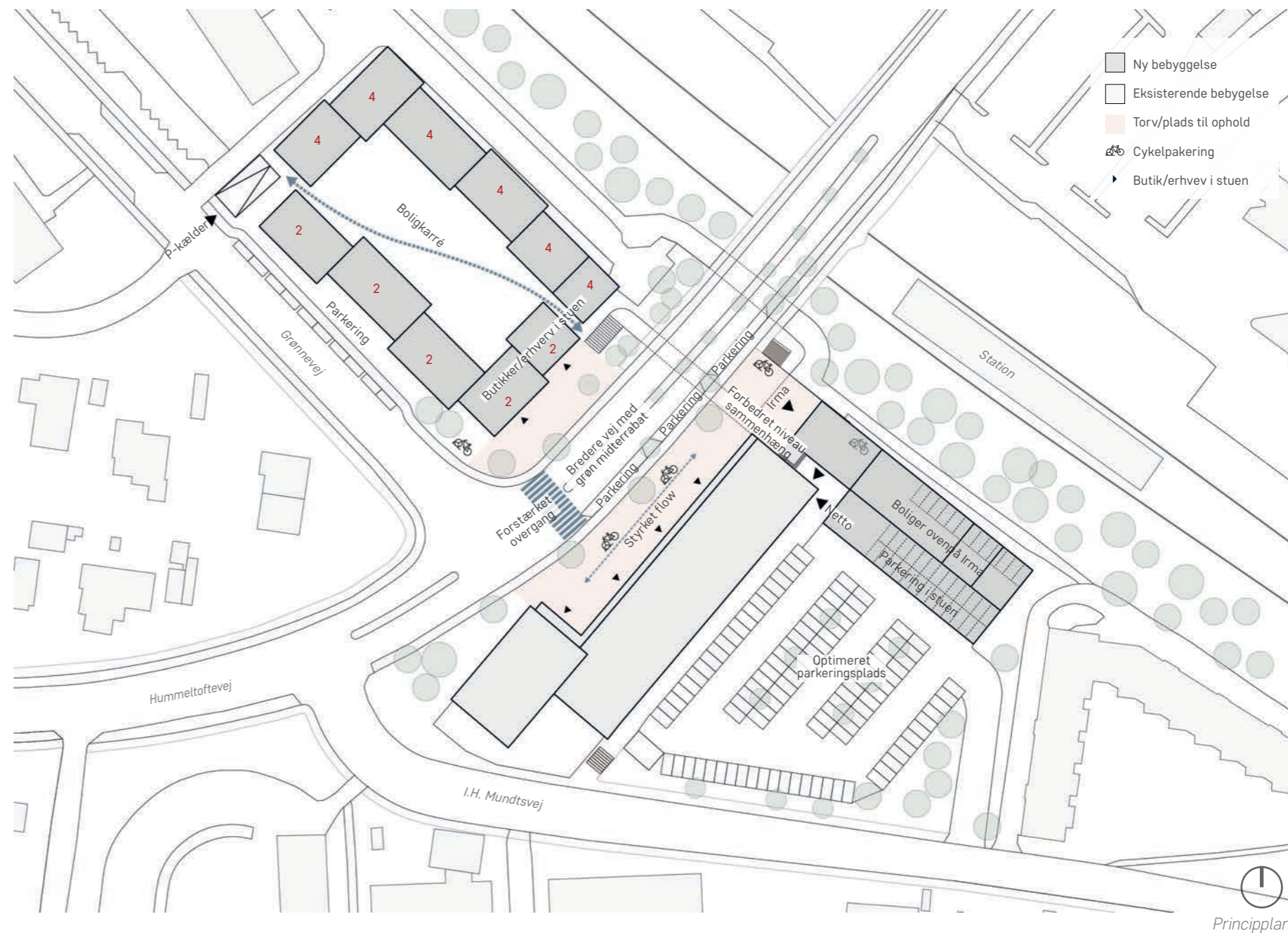
I dette scenarie flyttes Irma til Sydtorvet i en ny bygning. Det har den fordel, at den eksisterende Irma kan fastholdes mens den nye butik bygges. At Irma flytter, har dog den ulempe, at det kan blive svært at fastholde de mindre butikker på Nordtorvet, da de er delvist afhængige af Irmas kunder. Nordtorvet kan forblive som det er, men tilbageværende butikker risikerer at måtte flytte eller lukke inden for en årrække som følge af svækket kunde-flow. Sker det må det forventes, at der på sigt skal laves et helt nyt projekt på Nordtorvet, som forventeligt vil rumme boliger og evt. enkelte butikker og erhverv i stueetagen mod Hummeltoftevej.

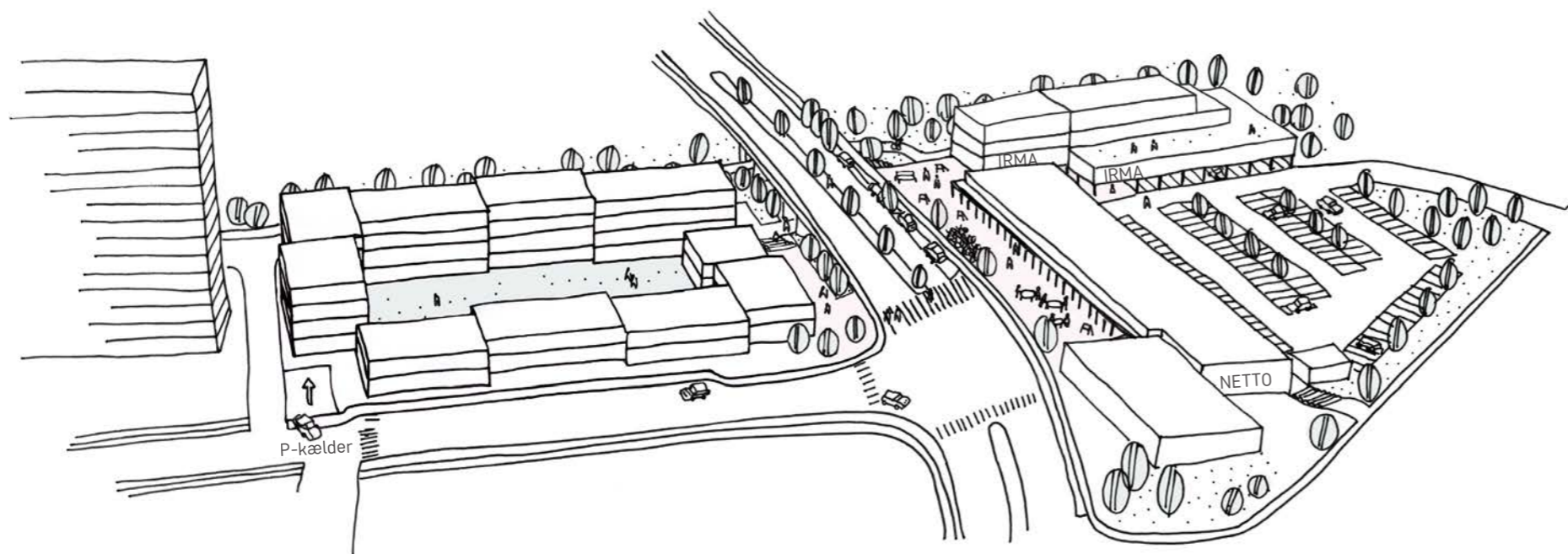
Udfordringerne på Sydtorvet vedr. et ringe kunde-flow, til særligt udvalgsvarerbutikkerne, er svære at løse, når eksisterende bebyggelse fastholdes. Med en ny Irma, der placeres med indgang på gadeniveau ud til Hummeltoftevej, forventes de kunder som Irma tiltrækker også at få en positivt afsmittende effekt på de mindre butikker på Sydtorvet. Under butikken, på parkeringspladsniveauet, placeres Irmas parkeringspladser. Parkeringsniveauet forbindes med en trappe mellem bygninger og en indvendig elevator.

Det er muligt at lave nye cykelparkeringspladser nær Irmas nye indgang, som også kan betjene stationen. Endvidere kan der anlægges cykelparkering på parkeringsniveau, ved indgang til Netto, samt opgang til Sydtorvets øvre niveau.

Et konkret projekt kræver opmærksomhed på boligforeningen Breidablik, således ny bebyggelse ikke kommer for tæt på Breidablik, og er til gene for beboerne.

Arealopgørelse	Nordtorvet	Sydtorvet
Dagligvarebutik:	-	Irma: ca 1.050 - 1.200 m ² afhængig af om kirkestien forskydes Netto: ca. 1.800 m ²
Mindre butikker/erhverv:	Ca. 480 m ²	Ca. 1.634 m ² (- 200 m ²)
Boliger:	Ca. 6.460 m ²	Ca. 1.300 m ²
Etageareal i alt:	Ca. 6.575 m ²	Ca. 5.934 m ²
Bebyggelsesprocent:	Ca. 116%	Ca. 63%
Parkering		
På planen	Ca. 144	Ca. 160
Krav	Ca. 113	Ca. 141





Principskitse

Det er desuden fra Irma, butiksindehavere på Nordtorvet og ejer på sidste arbejdsgruppemøde foreslået en variant af scenariet, hvor Irma placeres på parkeringspladsen på Sydtorvet med adgang herfra og sekundær adgang fra Hummeltoftevej. På 1. sal (i niveau med Hummeltoftevej) placeres butiksareal til en større eller flere mindre butikker, café eller lignende. Delscenariet kræver at der etableres parkeringskælder til ny bebyggelse på Sydtorvet. Der er flere deltagere i arbejdsgruppen peget på, at antallet af etage m² på Nordtorvet med fordel kan reduceres.

Succeskriterier	Kommentarer
1. Levende og varieret butiksmiljø	<p>÷ Det forventes at butikslivet på Nordtorvet vil svækkes og på sigt måske ophøres, men styrkes på Sydtorvet med koncentration af dagligvarebutikker</p>
2. Forbedrede kundestrømme	<p>✓ Kundestrømme forbedres på Sydtorvet med ny Irma fra gadeniveau</p>
3. Gode mødesteder og byrum	<p>÷ Dagligvarebutikker understøtter i mindre grad primære byrum, og offentligt torv svækkes på Nordtorvet</p>
4. Forbedrede trafik- og parkeringsforhold	<p>÷ 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</p>
5. Videreførelse af arkitektoniske kvaliteter	<p>✓ Ny bebyggelse tilpasses skalaen så fornemmelsen af skalaspring mellem det lave og højhusene forbliver, men nordtorvets bebyggelse nedrives formegentlig på sigt</p>
6. Dagligvarebutikker fastholdes i anlægsfasen	<p>✓ Irma kan blive på Nordtorvet indtil den kan flytte i nybyggeri på Sydtorvet.</p>
7. Realiserbarhed (ejendomsmarked)	<p>✓ Scenariet vurderes at være realiserbart</p>
Øvrige	<p>÷ Behov for at finde arealer til butikker der forlader Nordtorvet</p>

PROCES OG INDDRAGELSE

Inddragelsesprocessen for udarbejdelsen af mulige fremtidsscenerier for Sorgenfri Bymidte er tilrettelagt med det formål at få en bred indsigt i de behov og ønsker, der er til bymidtens udvikling. Det gælder både aktører i arbejdsgruppen i form af nuværende ejere, lejere, butiksindehavere, interesseorganisationer og beboere i området samt brugere af Sorgenfri Bymidte herunder borgere, handlende og andre besøgende i Sorgenfri Bymidte.

For at få alle i tale er inddragelsen sket på forskellige måder. Dels er der nedsat en arbejdsgruppe, og dels har der været afholdt et offentligt borgerarrangement i form af et Byværksted, ligesom der er foretaget interviews og spørgeundersøgelser.

ARBEJDSGRUPPEN

Arbejdsgruppen har bestået af deltagere, som har direkte interesse i Sorgenfri Bymidte i form af beboerbestyrelser i ejer-, leje- og grundejerforeninger, grundejere, detailhandel og erhverv på Sorgenfri Torv, beboere, Dansk Cyklistforbund, Bygningskulturforeningen og Sorgenfri Kirke. Arbejdsgruppen har løbende været involveret gennem processen.

Arbejdsgruppen har bidraget med forskellige perspektiver på udviklingen af Sorgenfri Bymidte, samt bidraget med konkrete forslag. Arbejdsgruppens indsigt, ønsker og holdninger er derfor indarbejdet i scenarierne med forskellig vægtning.

De fire arbejdsgruppemøder har haft hvert sit fokus. Det første arbejdsgruppemøde fokuserede på de forskellige parters ønsker, holdninger og bekymringer omkring en eventuel udvikling af Sorgenfri Bymidte.

På det andet arbejdsgruppemøde, var de mulige scenarieretninger og deres forskellige udfordringer blevet mere konkrete, og omhandlede en temadrøftelse af hvordan det er muligt at fastholde handelsliv, byliv samt håndtere trafikale og parkeringsmæssige udfordringer, fremadrettet i Sorgenfri Bymidte – uanset om området søges udviklet eller skal fastholdes i sine nuværende rammer.

På det tredje arbejdsgruppemøde fik arbejdsgruppen præsenteret de første scenarieudkast, og skulle drøfte dem. Endvidere var formålet med arbejdsgruppemøde også, at skabe konsensus om fælles visioner og afsæt for bymidtens fremadrettede udvikling. Det resulterede i de visioner der fremgår af kapitlet 'Fælles visioner for Sorgenfri bymidte, på s. 14 og 15.

Der var ikke enighed om scenarierne fra alle parter, men der var enighed om at drøfte alle scenarier konstruktivt, hvor forskellige synspunkter forslag til ændringer blev drøftet. På baggrund af drøftelserne opstod der anledning til enkelte ændringer af scenarierne. For at nå helt i bund med drøftelserne af scenarierne, blev der afholdt

et fjerde arbejdsgruppemøde, hvor scenarierne med de ændringer som det tredje arbejdsgruppemøde gav anledning til, blev drøftet en sidste gang.

På det fjerde og sidste arbejdsgruppemøde blev scenarierne præsenteret igen, med tydeliggørelse af fordele og ulemper ved hvert scenarie. Arbejdsgruppen kunne komme med kommentarer til hvert enkelt scenarie samt eventuelle generelle kommentarer. Kommentarer er taget til efterretning og relevante ift. nærværende mappe er indarbejdet her i.

AKTØR INTERVIEWS

For at afdække butikernes nuværende udfordringer og fremtidige behov for deres fysiske rammer, er der i projektets opstartsfasen foretaget et interview med Irma, et interview med repræsentanter for udvalgte butikker og serviceerhverv på Sorgenfri Torv samt et interview med ejeren af butikscenteret, K/S Sorgenfri. De tre interviews havde til formål at afdække hvilke fysiske behov, de butik- og erhvervsdrivende har for også fremadrettet at kunne drive en velfungerende forretning, såsom arealbehov, kundeparkeringsforhold og lign. Der er desuden afholdt møder med Vores Sorgenfri, hhv. Irma, om konkrete forslag til bevaring og delvis nybyggeri på Nordtorvet.

Fakta-interviews gjorde det klart at Irma står over for et akut behov for at flytte i nye og større lokaler, grundet de nuværende lokalers stand og størrelse. Irma påpeger foruden ønske om en større butik så der kan tilbydes fuldt sortiment, at parkeringsforholdene på Nordtorvet er meget problematiske.

De mindre butikker påpeger at de ydre rammer såsom parkering, forbindelser og kundestrømme fra cykler og særligt gående, ikke fungerer i dag. Endvidere er centerets uafklarede fremtid en stor usikkerhedsfaktor for de mindre butikker, der er mere sårbare end fx dagligvarekæderne. Især på Sydtorvet har kunde-flowet været svækket siden biblioteket lukkede, og de har brug for bedre sammenhængen mellem de to niveauer for trække kunder. På Nordtorvet påpeger butikkerne at de ofte oplever at kunderne kommer i forbindelse med dagligvareindkøb i Irma. De har brug for en dagligvarebutik på Nordtorvet, hvis de skal kunne opretholde butikkerne på længere sigt.

GADEINTERVIEWS

Ud over de faktabaserede interviews er der også gennemført 17 interviews af folk på gaden og i byrum i Sorgenfri Bymidte. Disse blev foretaget med henblik på at afsøge borger- og brugergruppes brug af Sorgenfri Bymidtes og holdninger til fremadrettede udvikling, samt få viden om, hvordan den nuværende bymidte benyttes. Se bilag 2.

BYVÆRKSTED I SORGENFRI BYMIDTE

Lørdag d. 31. august 2019 blev der afholdt et offentligt Byværksted, for alle

interesserede i udviklingen af Sorgenfri Bymidte. Ca 200-250 mennesker mødte op på Byværkstedet, som var tilrettelagt som et åben-hus arrangement, hvor der kl 10, 11 og 12 blev fortalt om processen og den mulige udvikling. Efterfølgende var der rundtur på torvet i mindre grupper, hvor de mange fremmødte havde mulighed for at komme med kommentarer.

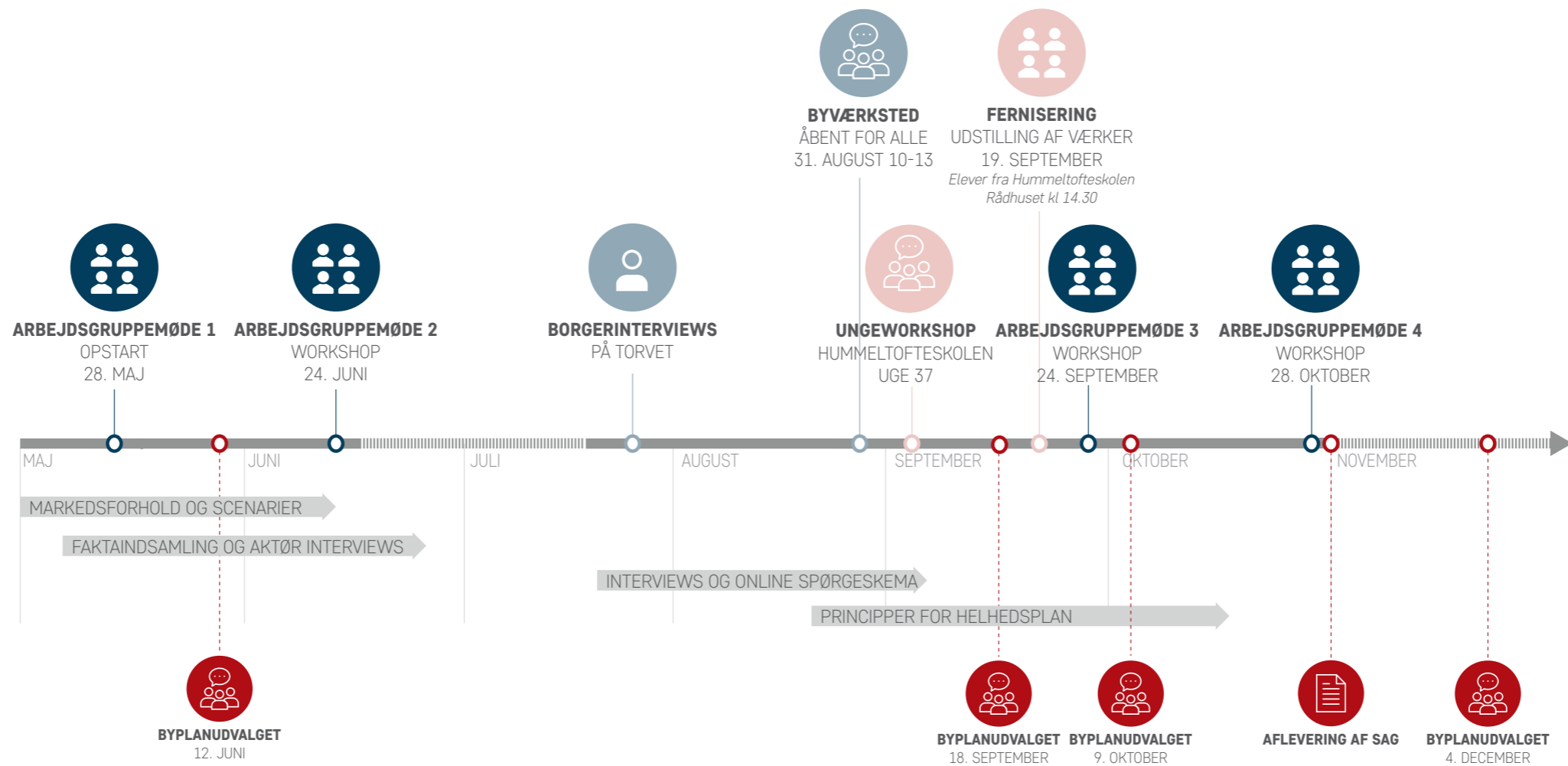
Der er mange holdninger til Sorgenfri Bymidte, især omkring bevaring og nybyggeri, men der er også emner der går igen som mange er enige om, bl.a. at man ønsker forbedrede trafik og parkeringsforhold. Se bilag 3.

SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE

Som supplement til gadeinterviewundersøgelsen og Byværkstedet, for at nå endnu bredere ud, er der også foretaget en elektronisk spørgeskemaundersøgelse, som er blevet besvaret af 108 deltagende. Se bilag 4.



Billede fra Byværksted





BILAG 1: FRAVALGTE SCENARIER

STATUS QUO-SCENARIET

Status quo-scenariet er det scenarie hvor alle bygninger fastholdes, og hvor der ikke bygges nyt. Det er dermed kun underum, som bearbejdes.

Det er ikke muligt at tilbyde Irma større, tidssvarende lokaler i nuværende situation. Det kan betyde at Irma vælger at flytte fra Sorgenfri Torv. Sker det, vil det få negative konsekvenser for de mindre butikker på Nordtorvet, da mange lever fordi de ligger tæt på Irma, og dermed kan drage nytte af Irmas kunder. Det vurderes, at det ikke er sandsynligt, at der er en anden dagligvarebutik, der vil overtage Irmas lejemål, da hverken lokaler eller parkeringsforhold er tidssvarende de krav, som dagligvarehandlen stiller i dag.

Ovenstående er blevet bekræftet af deltagerne i arbejdsgruppen. Af den grund forkastes dette scenarie.

NY BUTIKSBEBYGGELSE PÅ NORDTORVET UDEN BOLIGER, SYDORVET FASTHOLDES

Scenariet vurderes ikke at være økonomisk realiserbart, da der ikke kan genereres indtægter fra fx boliger til at bygge nye mindre butikker. Det er derfor ikke sandsynligt at dette scenarie realiseres.

Endvidere kan det blive svært at fastholde Irma i anlægsfasen, hvis den eksisterende butiksstruktur skal fastholdes i den nye bebyggelse på Nordtorvet.

Sidst med ikke mindst er det svært at løse udfordringerne på Sydtorvet vedr. ringe kundeflow til særligt udvalgsvarebutikkerne, når eksisterende bebyggelse fastholdes.

HELE SYDORVET BYGGES NYT INKL. IRMA

Scenariet omfatter at det eksisterende Sydtorv rives ned, og at der stedet bygget helt nyt, med to dagligvarebutikker og mindre udvalgsvarebutikker og /erhverv, alle beliggende med indgang fra det øvre niveau ved Hummeltoftevej, og parkering i konstruktion under butikkerne. Oven på butikkerne er der 2 etager med boliger. Scenariet forudsætter at hele Sydtorvet nedrives og opbygges igen. Det betyder, at Netto vil skulle flytte under anlægsperioden.

VARELEVERING I TUNNEL

Der er desuden forslag om at varetransporten på scenarie 3 kan foregå i en tunnel under den eksisterende Hummeltoftevej, således at vareaflevering er samlet for Irma og Netto, støjområdet kommer væk fra boliger og overdækning af arealet stadig muliggør etablering af grønt, folkeligt område. Dette medfører, at vejen må sænkes for at skaffe frihøjde under broen. Forslaget rummer to væsentlige ulemper, da der fastlægges en vej rundt om Nordtorvet, som øger trafikken syd for højhusene og lægger en binding på hvordan arealer her bedst kan disponeres. Forslaget giver således trafik på alle fire sider af grunden. Den anden ulempe er, at en tunnel under Hummeltoftevej erfaringsmæssigt er meget omkostningsfuld, hvis den skal etableres i fuld højde til lastbil

BILAG 2: GADEINTERVIEWS

- Dame fra Virum, 65+

Sidder på en stol i skyggen foran Greens boghandel og hviler sig i skyggen – der er for meget sol på de andre bænke. Kommer sjældent på torvet, men når det sker, er det for at handle dagligvarer og/eller gå i butikker. Ankommer oftest med tog, og engang imellem med bus. Kommer kun på nordtorvet. Efterspørger et mødested, hvor man kan samles om ting, og bare komme og drikke en kop kaffe og måske møde nogen man kender. Det skal ikke være som det er nu, mere et rigtigt torv hvor man kan opholde sig, og så er det vigtigt med pladser i skyggen til de mange ældre mennesker. Sorgenfri er attraktiv med skov og sø – **det der mangler, er et bytorv.**

- Ægtepar fra Lyngby, 65+

Er på torvet for at købe fisk. Kommer jævnligt for Netto og fiskehandleren, selvom de bor langt væk. Kommer altid i bil og mener der er fine parkeringsforhold så længe man holder ved netto. De kommer primært på Sydtorvet, men går engang imellem i Irma, hvor de parkerer ved netto og bruger tunnelen. De synes begge, at Sorgenfri torv er utidigt, og at man bør bygge et helt nyt torv, hvor det vigtigste er et cafémiljø hvor man kan støde på venner og bekendte. De opholder sig ikke på Sydtorvet da de ikke synes der er rart at færdes, så de foretager deres ærinder og tager hjem. Hvis der var bedre steder at opholde sig, ville de komme mere. Det vigtigste er at butikkerne bevares. **”Det er dejligt at der endelig sker noget, torvet trænger virkelig til fornyelse og der er jo intet af bevaringsværdi”**

- Dame fra Sorgenfri, 40-50 år

Har været på Hobitten med en veninde og drukket en øl. Kommer altid på cykel. Kommer meget på både nord- og syd torvet, men ville ønske der var et bedre cafeliv og bedre tilgængelighed i området. Kommer primært i netto, ved fiskehandleren og engang imellem i Greens boghandel og irma. Kommer normalt ikke på Hobitten hvor hun ellers lige har været, men hendes veninde er gangbesværet så det er den eneste mulighed de har for at gå ud. Ønske om restaurant og cafeliv på nordtorvet. En matas ville også være godt! **”Det vil være oplagt og kærkoment med nybyggeri på nordtorvet, hvor man giver plads til masser af cafeer og butiksliv”**. Det vigtigste i en ny helhedsplan er at arbejde med tilgængeligheden. Som cyklist er det rigtigt irriterende ikke at kunne få cyklen med imellem netto og fiskehandleren. Bare en lille rampe ville hjælpe meget, men generelt bør der være bedre forhold for cyklister.

- Mand fra Sorgenfri 65+

Er på vej i Netto, hvor han handler hver dag. Han bor på den anden side og bruger tunnelen, som er en vigtig forbindelse, han dog mener kunne forbedres. Han parkerer sin cykel på nordtorvet og går det sidste stykke til netto. Bruger nordtorvet til parkering, gennemgang og en gang i mellem hvis han skal have noget særligt i Irma – ellers kommer han kun på sydtorvet i Netto. **”Det er lige meget hvad der sker på Sorgenfri Torv, bare der snart sker noget”**

- Dame fra Virum, 40-50 år

Sidder på bænken på Nordtorvet og nyder solen mens hun venter på sin datter. Cykler igennem området på vej hjem fra arbejde i Lyngby, og handler ofte i Irma. Kommer mest på nordtorvet hvor hun bruger bageren og Irma meget. På Sydtorvet er hun sommetider i fiskehandleren, men kommer der ellers ikke. Bruger de andre butikker en sjældent gang imellem hvis hun alligevel kommer forbi og lige skal have en gave i boghandleren eksempelvis. ”Der skal bare ske noget nyt.” Stort ønske til flere cafeer og restauranter, og synes det er dejligt at der endelig sker noget, da området trænger til noget nyt.

- Dame fra Lyngby, 65+

Kommer ikke så ofte i Sorgenfri, men følger meget med i hvad der sker, da det har fyldt meget i lang tid og det er noget man snakker om. Synes ikke hun er berettiget til at have en holdning da hun ikke er lokal, men kunne ønske at der var bedre parkeringsforhold på nordtorvet da hun kommer i bil og nogle gange handler i Irma.

- Ældre ægtepar fra Sorgenfri, 65+

Er ude at gå tur. Kommer på torvet hver dag, både nord- og syd, enten fordi de går tur eller skal i Irma. **Er meget kedede af at der skal ske noget nyt på torvet** – de har kendt torvet som det er siden de flyttede til Sorgenfri for 30 år siden. ”Vi ved godt at der er mange udfordringer på torvet, men vi har ingen ideer til hvordan det kan komme til at fungere, og derfor kommer vi heller ikke til møder mm. Om områdets fremtid”

- Mand som bor i højhusene, 65+

Handler i Irma så ofte han kan, især fordi han gerne vil støtte lokal handel, men grundet gangbesvær får han også dagligvarer fra nemlig.com Kommer altid gående og ser gerne at der bygges noget nyt på nordtorvet. **”Riv lortet ned og byg noget nutidigt med nogle caféer så man kan snakke med nogle mennesker og drikke en kaffe latte”**.

- Dame fra Lyngby, 65+

Cykler nogle gange en tur til Sorgenfri for at få lidt afveksling fra Lyngby. ”Netto er virkelig god, så jeg tager gerne cykelturen for den – det har man jo tid til når man er pensionist”. **Synes torvet trænger til noget nyt byggeri**, men pointerer at det bør være dem i lokalområdet der har den største stemme når hun nu kommer så sjældent.

- Ung far med barn fra Sorgenfri

Kommer altid på cykel og handler i Netto ofte. Bruger ikke butikkerne eller resten af torvet. Ankommer fra syd og bruger altid tunnelen da den er nem med børn på cykel. Har ingen holdninger eller ønsker, så længe der er mulighed for at købe dagligvarer. Hvis han dog skal sige noget, skulle de være en restaurant eller en cafe hvor man kunne få et lidt større udvalg end det ”grill mad” man kun kan få i dag – i så fald ville de nok benytte torvet mere.

- Ung dame med barnevogn fra Sorgenfri

Handler i netto og bruger fiskehandleren meget. Kommer ikke på nordtorvet udover for at benytte tunnelen. **Synes at det er vigtigt at arbejde med forbindelser og sammenhænge i området.** Med barnevogn kan hun ikke komme fra Netto og op til fiskehandleren, så hun skal under vejen og over lyskrydset for at komme rundt. Ser gerne at området fornyes, og tror at en plads væk fra trafik med et par cafeer ville være attraktivt for mange, selvom hun nok ikke selv ville bruge det så meget mens hun har små børn.

- Mand fra Sorgenfri, 65+

Kommer meget i Irma og er stort set altid på cykel. En gang i mellem hvis der skal handles virkelig meget, kan han finde på at tage bilen. Selvom der ikke er mange parkeringspladser på nordtorvet, er han aldrig bekymret for ikke at få en plads, fordi der er så meget flow i det. Kommer stort set kun på nordtorvet, men det hænder at han er i fiskehandleren på sydtorvet. ”Jeg er glad for torvet som det er, men det trænger til et løft”. **Det fungerer godt som butikstorv, og det ville være smadder ærgerligt med en masse boliger på nordtorvet.** Det vigtigste for Sorgenfri i fremtiden er at have butikslivet.

- Dame fra Sorgenfri, +65

Har lige været på apoteket, og bruger både nord- og syd siden meget. Handler i både Netto og Irma og kommer også jævnligt i butikkerne. Det er vigtigt for lokalområdet at have Sorgenfri Torv med lidt butiksliv hvor man lige kan møde venner og bekendte. Ville gerne have et sted til lokalt loppemarked og arrangementer for Sorgenfri's borgere eksempelvis i det gamle bibliotek eller på et nyt bytorv. "I modsætning til mange andre kan jeg godt lide byggeriet på Politigården". Den er så lys og flot at se på. Hvis der lige kommer lidt grønt foran bliver det rigtig godt, selvom jeg nok ikke selv ville bo der. Det er også blevet flot foran højhusene med de buske der er blevet plantet. Så **husk at få lidt grønt med ind i området, det gør alle steder bedre.**

- Dame fra Sorgenfri, 65+

Er på nordtorvet for at hente lokalavisen. Det gør hun ofte, og så handler hun også i Irma. Kommer kun på nordtorvet, og går engang imellem i butikker hvis hun har et ærinde. Kommer altid gående da hun bor lige rundt om hjørnet. Sidder på en bænk i solen og vil have et hvil inden hun skal gå hjem, men det er for varmt at sidde der. Har netop siddet og tænkt hvor dejligt det ville være med et par bænke i skyggen. Udover det har hun ikke gjort sig nogle overvejelser om Sorgenfri Torv.

- Ung dame med barn fra Sorgenfri

Handler i Netto og går igennem nordtorvet. De kommer altid til fods. Det er dejligt at gå igennem nordtorvet i stedet for ude på gaden. Hendes datter på ca. 8 er enig, og pointerer at det er en sjov vej at gå på nordtorvet, fordi man kan løbe rundt om søjlerne, og der ikke er nogen biler. De kommer ikke i nogen af butikkerne udover fiskehandleren, og engang i mellem hvis de lige skal have noget særligt kan de finde på at gå i Irma – ellers er det kun Netto de bruger. **Håber at der i fremtiden fortsat vil være butikker, da det giver en hyggelig stemning, men det vigtigste for dem som familie er gode forbindelser for gående.**

- Dame fra Sorgenfri, +65

Kommer meget på både nord- og sydtorvet. Har boet i området i 30 år og er altid til fods. Handler både i Irma og Netto alt efter hvad hun skal have, og bruger butikkerne meget – især apoteket, fiskehandleren og bageren. Ved godt at det er nogle gamle bygninger på nordtorvet og at det nok er svært at bevare, men ville ønske det skulle. Det ville være forfærdeligt med 9 etager på Nordtorvet. **Eftersom det nok er for slidt at bevare, håber jeg bare at man kan bevare butikkerne og selvfølgelig dagligvare indkøbs mulighederne".**

- Dame fra Sorgenfri, +65

Handler på Sorgenfri Torv. Synes der er en god kombination af små butikker og dagligvarebutikker. Ældre mennesker + dem med børn bruger torvet foran Irma som mødested – læ og legeredskaber er vigtige. Det er stemning og atmosfære som er vigtig at bevare. Forbindelserne er vigtige og fungerer godt. Smart med arkade så man kan å i tørvej. Parkeringen på nordtorvet er åndsvag med nødvendig. Ærgerligt at trappen ved tidligere møbelbutik er fjernet, det var en god forbindelse. **Det er vigtigt at torvet bevares.** Stationen er også vigtig, og der skal være pendler p i området. Cykler på broen er problematiske og bør fjernes.

BILAG 3: BYVÆRKSTED

På byværkstedet var rigtig mange mennesker mødt op, og deres kommentarer er herunder noteret ud fra nogle generelle grupperinger.

TRAFIK OG PARKERING

- > Cykelparkering mangler
- > Cykelparkering mangler plads
- > Pres på cykelparkering
- > Der mangler ordentlig cykelparkering
- > Flere steder til cykelparkering
- > Lav cykelparkering ved stationen
- > Bedre forhold for cyklister
- > Parkering på Nordtorvet er noget hø
- > Parkering ved Irma er vigtig
- > Parkering på Nordtorvet er et problem
- > Parkeringen på Nordtorvet er håbløs
- > Der mangler virkelig meget cykelparkering
- > Inddrag DSBs arealer til parkering bag butikkerne på Nordtorvet. Køb arealerne!
- > Parkering under jorden på Nordtorvet vil være godt
- > Man kan ikke se om der er frie pladser på Nordtorvet før man kører ind, og det er svært at komme ud igen
- > Parkering bag ved Irma
- > P-pladser bag Irma
- > Lav parkeringen ved Grønnevej om
- > Overdækket p-plads ved Sydtorvet
- > Vigtigt med ordentlig parkering ved stor-indkøb
- > Parkering ved Netto fungerer godt
- > Parkering i 2 plan evt ved Sydtorvet
- > To dæk til parkering på Sydtorvet for at løse parkeringsbehovet
- > Trafikplan ønskes!
- > Krydset ved I.P Munds vej er usikkert
- > Hæk ved Netto mindsker udsyn og skaber en farlig situation
- > Realistisk på trafik og parkering – trafikpres stiger på Hummeltoftevej
- > Mangler trafik løsning ved Grønnevej og Abilgårdsvej
- > Trafikproblemer på Hummeltoftevej er uforenelige med flere boliger. Flere boliger giver flere mennesker og det giver store trafikale udfordringer
- > Mangler fodgængerovergang ved Abilgårdsvej og Grønnevej
- > Kritisk kryds fra Abildgårdsvej, der bør laves fodgængerfelt og/eller helle
- > Krydset ved bageren er problematisk
- > Bilister kører overfor rødt
- > Mange kører fra ved motorvejen og på igen hvilket giver unødvendig trafik
- > Svær at komme over fodgængerovergangen – mange kanter og terræn skift
- > Ikke mere varetransport på Nordtorvet end der er i dag
- > Bekymring for om Hummeltoftevej bliver en sivegade, det vil være problematisk for trafikken.

- > Ønske om at Hummeltoftevej kan blive en sivegade så torvene forbindes bedre
- > Forlænge perron op på anden side af Hummeltoftevej

FORBINDELSER

- > Der mangler en rampe for at forbedre adgang mellem Netto og Sydtorvet
- > Ønske om rampe til cykler på Sydtorvet for at skabe bedre forbindelse
- > Fastholde passage under Hummeltoftevej - koble til stationen
- > Cykelsti i tunnel + sliske/rampe på Sydtorvet
- > Bedre tilgængelighed på trappen på Sydtorvet
- > Kirkestien skal ikke inddrages
- > Manglende belysning på Kirkestien er livsfarlig
- > Vigtigt at cyklister og gående imellem torvene er adskilt – den ene forbindelse (Kirkestien) er en hurtig og længere forbindelse, den anden er for at forbinde Nord- og Sydtorvet.
- > Belysning i tunnel mangler
- > Bedre belysning i tunnelen
- > Tunnelen er meget velfungerende, både Kirkestien og mellem torvene
- > Kirkestien laver et underligt knæk – hvis den rykkes længere mod banen vil den være lige og der er mere plads til evt byggeri på Sydtorvet
- > Musik i tunnel, så det bliver mere trygt
- > Tunnelen kan være uhyggelig når det er mørkt
- > Den gamle trappe ved banken mangler, den gav meget bedre sammenhæng end i dag
- > Adgang gennem banken - flow
- > Der var gennemgang ved banken – den mangler
- > Bedre forbindelser over Hummeltoftevej, måske en gangbro
- > Kan sammenhængen til stationen forbedres?
- > Skab naturlig cirkulation
- > Folk kommer til fods
- > Skolebørn på tværs af vejen har pt. usikre forhold

BYGGERI (BEVARING OG NYBYGGERI)

- > Den nuværende 1960' er struktur på Nordtorvet er forældet, der bør bygges et nyt center med underjordisk parkering
- > Den overordnede interesse for dem der bor i Sorgenfri er at området bliver pænt og funktionelt. Det værste vil være endnu et projekt med øjebæ
- > Ærgerligt at ødelægge torvet som torv med mange boliger (sagt i plenum, mange enige)
- > Nordtorvets japansk-inspireret 1960'ér byggeri er unikt i Danmark og man bør istandsætte det. Ellers vil man fortryde det om 10 år. Det har historisk værdi og er en unik perle hvis man istandsatte det.
- > Der er en historisk arv
- > Nordtorvet bør rives ned og bygges nyt i ca. 3 etager
- > Renover Nordtorvet. Hvis der skal bygges nyt vil vi ikke have det højt - maks. 3

- etager
- > Vigtigt at det er en historisk bebyggelse
- > Nordtorvet bør bevares. Hvis der skal bygges nyt skal det være på helt samme måde som det der er nu, bare med nye materialer
- > Helhedsstanden på Nordtorvet er slidt, og man bør bygge nyt
- > Nordtorvet bør istandsættes som Torvehallerne i København
- > Historisk centrum – Le Corbusier
- > Fint med nybyggeri hvis man kan beholde det lave, søjlegangene og at det er delvist overdækket
- > Den ideelle højde ved nybyggeri er 1 etage som det er nu. Der må maks. komme 1-2 etager ovenpå
- > Ønske om lavt byggeri, maks. 3 etager.
- > Nybyggeri på Nordtorvet i maks. 2-3 etager – stadig fornemmelse for lys
- > Ok med 2 etager
- > Rart at det ikke er så højt
- > Ikke så højt at man kan se det fra søen
- > Nordtorvet bør rives ned og bygges nyt i ca. 3 etager
- > Gerne 2-3 etager på Nordtorvet – skalaspringet til højhusene er det vigtigste
- > 2 etager på Nordtorvet og vokse i højden mod jernbanen. Tilbagetrukket fra vejen
- > Variation – højt vs. lavt
- > Samspil mellem bygninger er vigtig (kontrast i skala), derfor må det ikke blive for højt
- > Brud i facaden – der skal bygges i kvalitet
- > Sorgenfri er en by med lav bebyggelse og det skal det blive ved med – ikke mere som på politigrunden
- > Der kunne være højere byggeri mod jernbanen hvor det generer mindst, og så lavere på resten, især udadtil mod gaden (sagt i plenum med stort bifald)
- > Lavt byggeri, åbent og grønt
- > Bevar den gamle stil
- > Træbyggeri ville være flot
- > Byg med kvalitet og med ugenerte altaner
- > Ved nybyggeri er det æstetiske vigtigt
- > Hvis man beholder stilen må der gerne bygges nyt
- > Søjlegange giver lethed og spejler højhusets gange
- > Udhæng er vigtigt at beholde – det har Sorgenfri karakter og gør at man kan bruge torvet i alt slags vejr
- > Udhænget binder torvene sammen, derfor skal det også tænkes med i noget nyt på Nordtorvet
- > Overhæng med læ og åbent miljø
- > "Gangene"/overdækninger er vigtige at have også i fremtiden
- > Baldakinerne er vigtige – unikt torv
- > Hvis der skal bygges nyt, skal det ikke være en hvid firkantet kasse men et imødekommende og attraktivt byggeri med forretninger
- > 2 etager boliger ud mod vej ved Netto giver ejer gevinst

- > Torv og butikker er vigtigt at have i nybyggeri – der må ikke være for mange boliger så der ikke kan larmes på torvet
- > Boliger ja tak – social overvågning og tryghed
- > Stationsnærhed
- > Nej tak til flere boliger
- > OBS på privatisering af stueetager
- > Det er livet i stueetagerne der tæller

TORVET SOM SAMLINGSPUNKT

- > Torvet skal forblive, det er det vigtigste sted i byen
- > Tænk på bymiljøet – folk elsker at gå rundt her
- > Nordtorvet som torv – OBS på privatisering
- > Nordtorvet som et offentligt mødested. Hvis der kommer for meget privat beboelse føler man sig som indtrænger
- > Nordtorvet er et kulturmiljø
- > Biblioteket var et godt mødested, det mangles i dag
- > Nedlagt bibliotek er en skandale. Det var et samlingssted.
- > Torvet er samlingspunkt og bruges af mange
- > En plads der fungerer om aftenen og efter lukketid
- > Indblik på afstand
- > Altid larm på torvet fordi kundevoignene larmer på belægningen
- > Pladsen bliver brugt meget, men den trænger til en kærlig hånd.
- > Nordtorvet er oplagt til et skabe et sted til ophold, hvor der både er læ og sol. Det er ikke egnet på Sydtorvet
- > Forsigtig med torv på Sydtorvet
- > Forsigtig med torv/mødested på Sydtorvet, det er ikke synligt fra gaden og kan tiltrække nogle forkerte typer
- > Måske man kunne have et kunstværk der var spændende at se på, og som børn samtidig måtte lege/klatre på
- > Opgrader torvet ved Irma
- > Mikro kulturmiljø – plads til arrangementer og små aktiviteter
- > Der skal være mere end bare handel at komme efter
- > Vi mangler et ordentligt mødested
- > Tænk på det som et en gammel middelalderby med et torv der inviterer til ophold
- > Plads + åbenhed på Nordtorvet er vigtigt. Bænke, miljø, hyggelig stemning af at være i en lille bydel i modsætning til Lyngby.
- > Det grønne, kan det trækkes med ind på pladsen?
- > Bevar lavt miljø og med læ
- > Torvet bør bevare åbenhed og ikke bygges højt
- > Man skal kunne møde folk
- > Skab gode mødesteder
- > Vigtigt med offentligt torv – lyst og åbent – OBS på skygge
- > Nordtorvet er byhertet
- > Lokal brug af bymidten, orientere sig mod højhusene

- > Sten og træer (Japan)
- > Små oaser i byen ville være godt
- > Åbne pladser udendørs
- > Torvet bør være mere grønt
- > OBS på de grønne områder
- > Mødested med bænke på Nordtorvet
- > Bænke på Nordtorvet er vigtig
- > Bænke
- > Ønske om bænke i skyggen
- > Rigtig fint at boghandleren sætter stole ud, mere af det.
- > Plads til ophold
- > Ønske om offentlig legeplads ved torv. Det er skraldet som det er nu, og der manglers offentlige legepladser generelt.
- > Legeplads/mindre lege-elementer til børn vil skabe mere liv og salg i butikkerne
- > Legeredskaber er vigtige
- > Legetøj hvor der sker noget for pengene
- > Vi vil gerne beholde den blå og røde hest som står på torvet, de er en del af Sorgenfri-charmen
- > Træhestene er det man forbinder med Sorgenfri Torv sammen med det lyse og åbne.
- > Mangler mødested, café og mere leg
- > Et torv med caféer på Nordtorvet ville være godt for alle Sorgenfri-borgere og flere
- > Mangler en café
- > Café på nordtorvet vil være godt, på Sydtorvet lugter der af fisk og er ikke ligeså hyggeligt
- > Mangler takeaway café
- > Kaffe kan altid lokke folk til og skabe liv
- > Kombineret torv/mødested med butikker og caféliv
- > Ønske om café
- > Mangler café/mødested
- > Café til de mange nyttilflyttede unge
- > Plads til ophold
- > Café på Nordtorvet
- > Ønske om café og restauranter på Nordtorvet
- > Irma kan spille godt sammen med torv sammen med café mm

HANDEL

- > Apoteket er vigtigt
- > Fiskehandleren bruges af et stort opland
- > Bevar handel
- > Det skal gøres attraktivt for specialbutikker
- > De små butikker er gode
- > Arkader bruges ikke så meget – jo, de gående bruger dem meget
- > Skiltepolitik

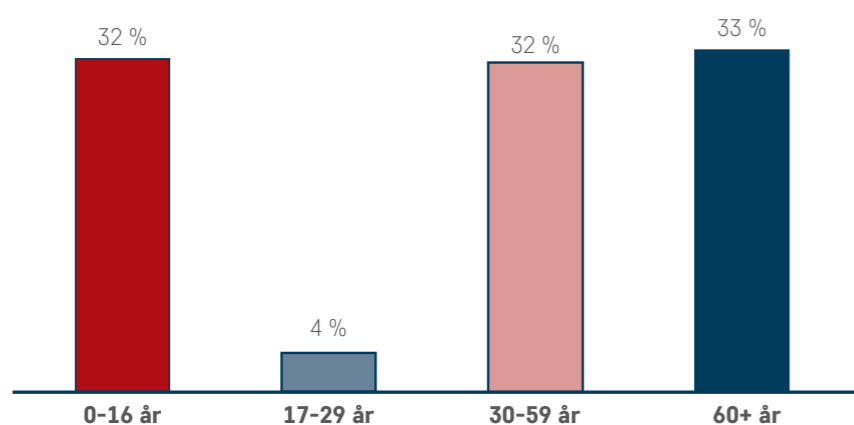
- > Kvalitet og mange butikker
- > Mangler virkelig Helse Else-butikken
- > Vi bruger butikkerne meget, de må ikke forsvinde
- > Lokal brug af butikker
- > Det aller vigtigste er at beholde butikslivet
- > Vi bruger butikkerne meget
- > Basis for forretning på Nordtorvet forsvinder hvis Irma rykker, så det er vigtigt at Irma bliver på Nordtorvet så handelslivet kan bevares
- > Der er stort kundegrundlag og værdien på Nordtorvet opskrives hele tiden, så Irma flytter ikke
- > Irma og Netto supplerer hinanden godt, og derfor er det godt de ligger på hver sin side af vejen
- > Irma kan flytte til Sydtorvet og så kan de tomme butikker på Nordtorvet bruges til café/restaurant
- > Irma på Sydtorvet vil give mere varetransport med tung trafik
- > Irma er nedslidt
- > Coop/Irma er ved at få nyt projekt
- > Indret plads til torvehandel ved nybyggeri. En ugentlig Torvedag vil kunne tiltrække specialbutikker, hvis ikke de eksisterende overlever

ANDET

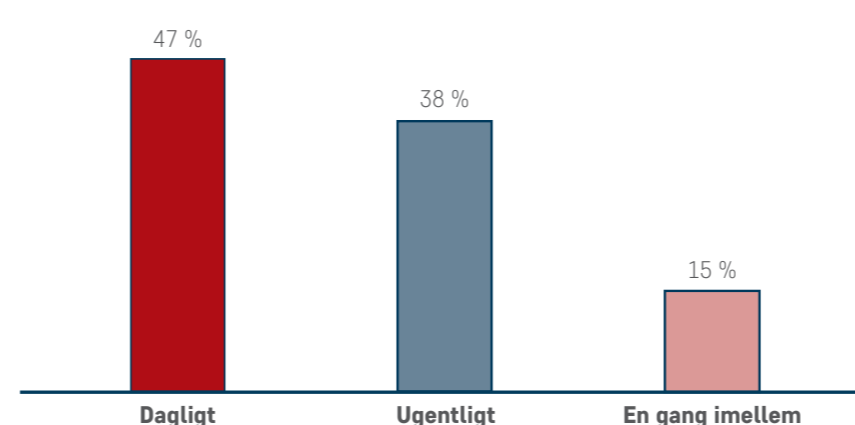
- > Det er ikke alle der er enige i de synspunkter på bevaring der eksempelvis udtrykkes af Vores Sorgenfri
- > Åbenhed når man kommer langs højhusene og mod Nordtorvet fra gaden
- > Ved niveauforskel på Sydtorvet bør der være sammenhæng mellem Netto og Hummeltoftevej i detaljerne
- > Mangler mod i stedet for dødsdygt butikstorv – specialbutikker, mødelokaler – vær anderledes!
- > Sammensætning af butikker. Hummeltoftevej mangler liv.
- > OBS på skyggeforhold
- > Ejere lader det forfalde, vis os at I vil drive det
- > Vi kan ikke leve af nostalgi
- > Alt er misligholdt
- > For mørkt ved Netto
- > Uheldigt at butikker ikke er udlejet
- > Ønske om sundhedshus, alle bør arbejde for det
- > Det grønne er slidt ned
- > Det grønne skal beholdes (ved tunnelen ved nordtorvet) og bør tænkes mere ind
- > Kamp om handlende – se på helheden
- > Dårlige lejeforhold for butikkerne
- > Fokus på ensomme ældre, dem er der mange af i Sorgenfri
- > Kommunen sover i timen over deres kulturmiljøer. Vigtig at bevare Nordtorvet
- > Ønske om offentligt toilet
- > Det kræver vilje at få det her til at fungere
- > Rart at være her og der er noget at komme efter

BILAG 4: SPØRGEUNDERSØGELSE

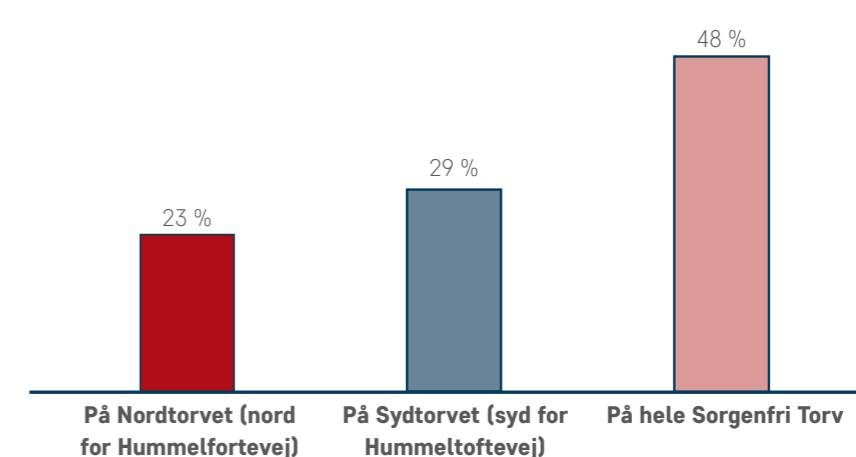
HVAD ER DIN ALDER?



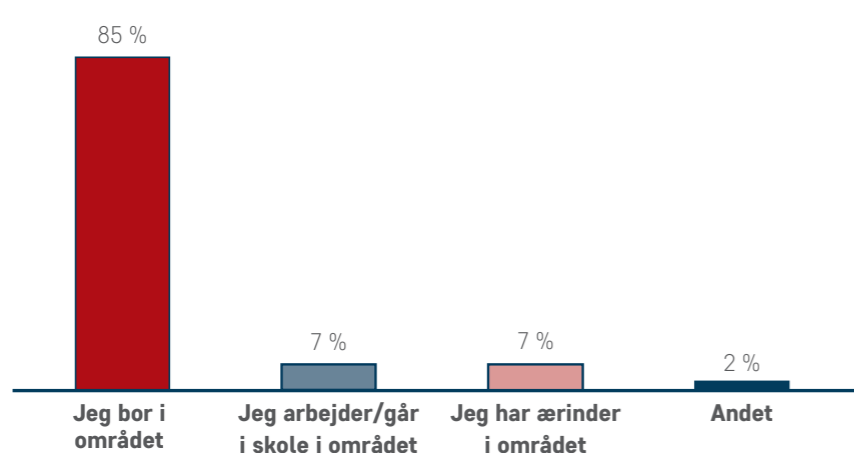
HVOR OFTE BRUGER DU SORGENFRI TORV?



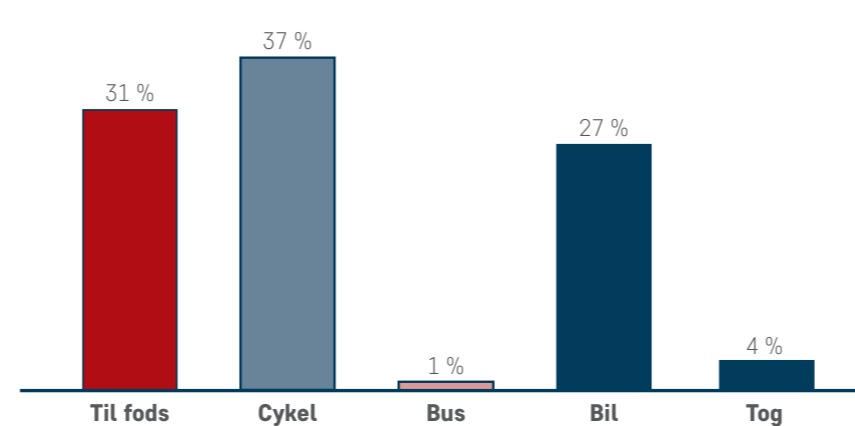
HVOR KOMMER DU OFTEST?



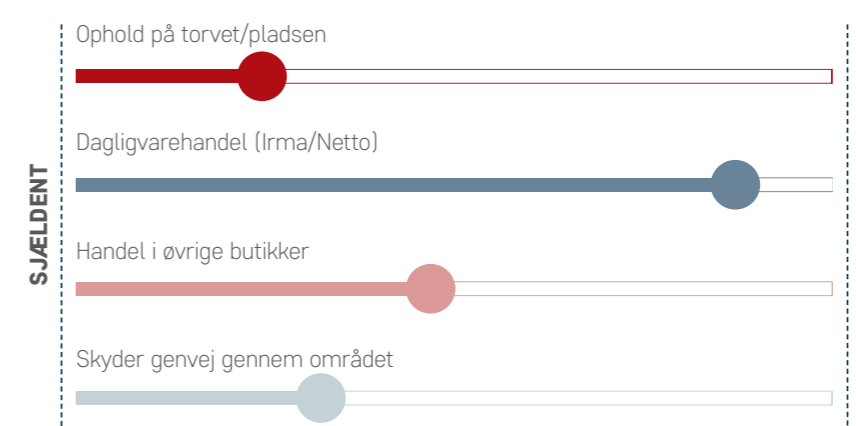
HVAD ER DIN PRIMÆRE TILKNYTNING TIL SORGENFRI TORV?



HVORDAN KOMMER DU NORMALT TIL OG FRA TORVET?



HVORFOR KOMMER DU PÅ SORGENFRI TORV?



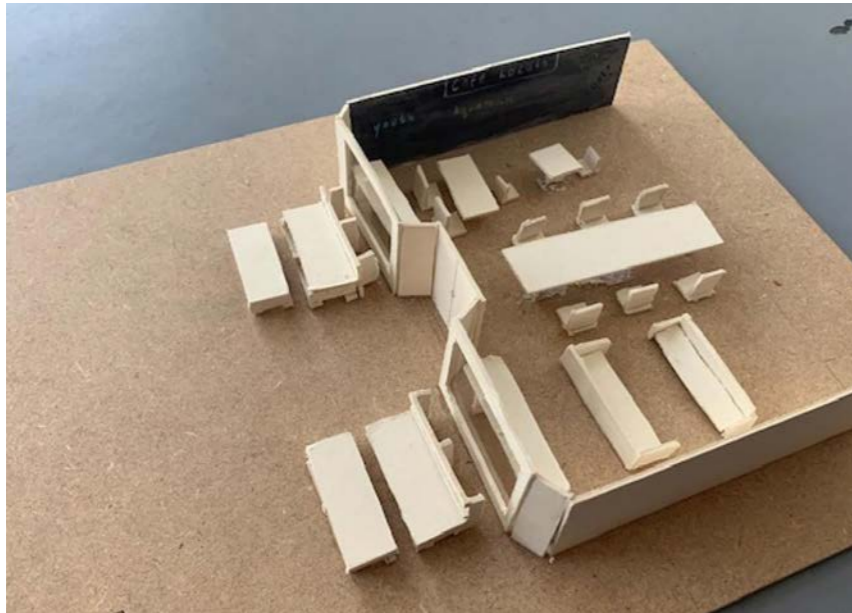
BILAG 5: INDKOMNE BEMÆRKNINGER OG SYNSPUNKTER

Herunder præsenteres et kortfattet resume af de indkomne bemærkninger og synspunkter. Den fulde version kan læses på: <https://www.ltk.dk/borger/byplanlaegning/helhedsplaner/ny-helhedsplan-sorgenfri-bymidte>

- > **Breidablik:** Herfra udtrykkes bekymring for ulemper for særligt de 6 lejligheder på hjørnet af ejendommen over for en ny bygning langs banen på Sydtorvet (særligt scenarie 3). Ulemper i form af reduceret udsyn, lys og evt. støj fra varelevering
- > **K/S Sorgenfri Torv - Ejers supplerende forslag:** 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.
- > **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 område - 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
- > **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 nuværende bygninger er charmerende men slidte. De ville passe til en rustik café. Et afslappende mødested for lokale i alle aldre, hvor man kan lave lektier og arbejde og få noget at spise og drikke - med hyggelig atmosfære, planter, interiør af træ og udendørsareal."



"At indrette en hyggelig café lyst, ordentligt, rummeligt og behageligt vil give området en glad, positiv og indbydende stemning. Man vil skabe rum for kvalitet, hjertelum, dialog og fællesskab på tværs af aldre. Materialerne er lyst træ, bløde stole, hvide vægge, puder og hynder til vinduet."



"Et forslag kunne være en bagelbiks, hvor man kan købe sodavand, kaffe/te, juice, lemonade og smoothies samt bagels, cookies og småkager. Det skal være et hyggeligt sted at være med mulighed for at sidde både inde og ude. Man kunne tage initiativer, der sætter fokus på klima."



"Man kunne lægge en restaurant på Sydtorvet, som er en børnevenlig café med frokost, kaffe og kage om dagen og om aftenen en bar. Restauranten kunne sælge indisk, italiensk, asiatisk mad eller sushi. Måske buffet. Der kunne være rooftop-bar med udsigt."



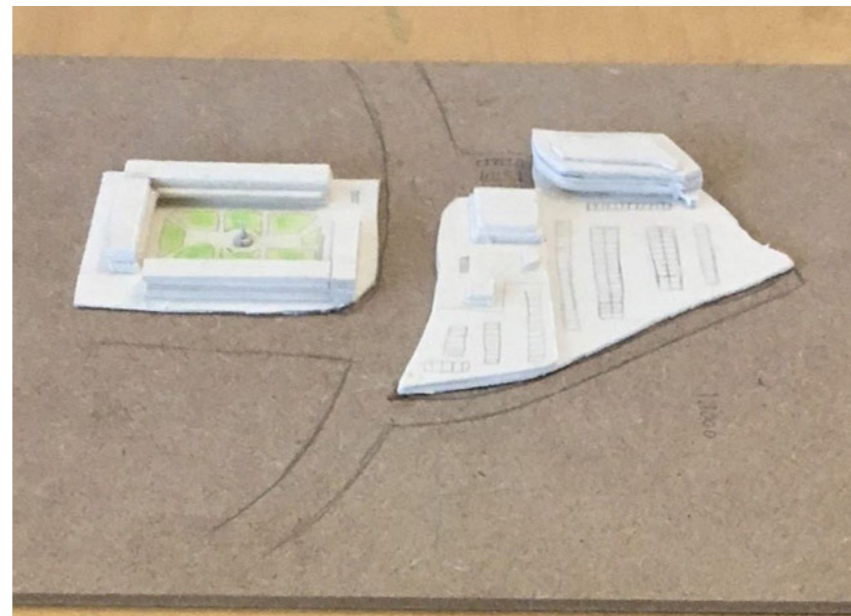
"Med inspiration fra Illums rooftop kunne man lave en hyggelig og moderne café som har alle, men primært studerende som målgruppe. Det skal være et moderne og hyggeligt mødested, hvor man kan få mad og drikke. Caféen er bygget af beton, træ, metal og glas."



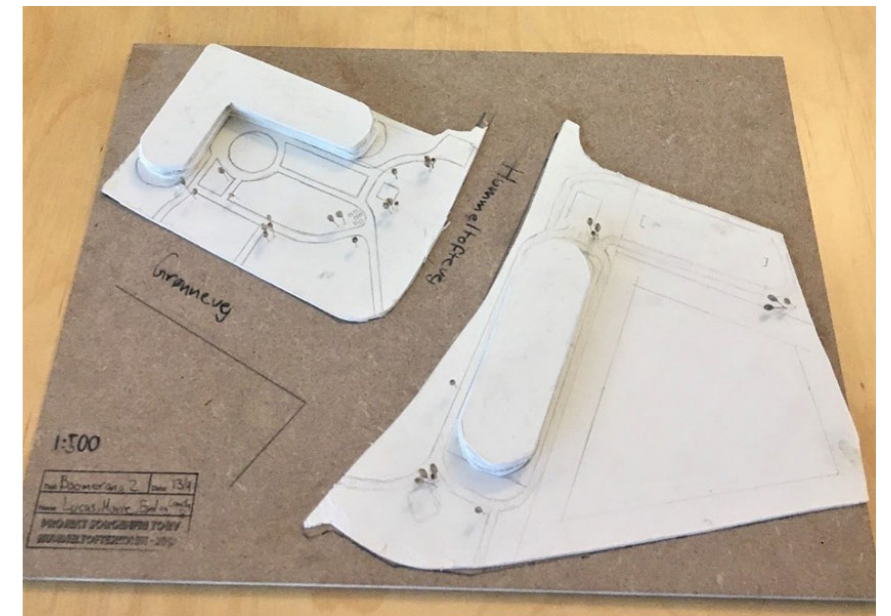
"Inspiration kunne komme fra Bastard Spilcafé, hvor der er en hyggelig og afslappet stemning. Klimavenlig café med nordisk look, studierabat, rummelighed og økologi. Der skal være godt udsyn, derfor halvcirkel i glas og træ. Målgruppen er alle, der går på café. Der skal være noget at komme efter."



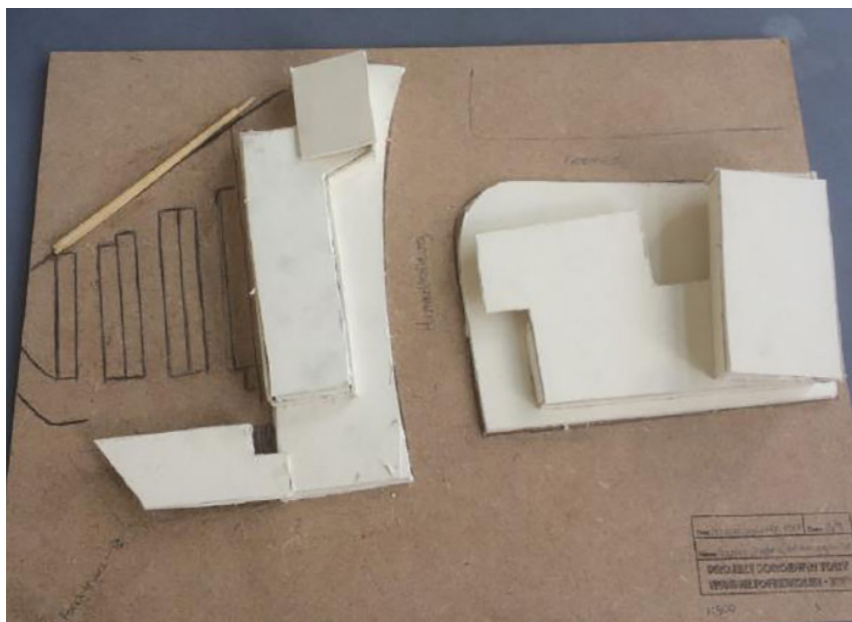
"En ny bygning kunne også have flere funktioner. Fx skaterbane nederst, caféer øverst, café under halvtaget og park foran. Det kunne give en hyggelig og moderne stemning med åbenhed for alle aldersgrupper. En nytænkende samlingsplads. Man kunne bruge træ, metal, glas stål og udenfor: grus, træer, buske og græs."



Her er et bud på en ny plan for hele torvet. Hayat(liv) - Jinan(Paradis)-torvet. Der er boghandel, café, indkøbsmuligheder, bibliotek, restaurant. På Nordtorvet er en stor park med springvand, træer, bænke og en statue omgivet af boliger. På Sydtorvet er der butikker og p-pladser. Det er 2-3 etager højt med kobbertag, stenplader, skiffer, glas, beton og træ."



"En helhedsplan med moderne shopping med rig mulighed for udendørsaktiviteter."



"En helhedsplan med lejligheder over de bygninger hvor Irma og cykelhandleren ligger. Ingen parkering på Nordtorvet - plads til grønt. Streetfood og tagterrace."



"En helhedsplan med café, grønt og kunst på Nordtorvet og restaurant, butikker og parkeringshus på Sydtorvet."



"Man kan også vælge at samle bymidten på Sydtorvet. Her er et forslag, hvor bygningerne ligger rundt om en plads i midten."



"Visionen om en hyggelig lille park på Nordtorvet. Det grønne fortsætter på taget af bygningen."



"Visionen om at skabe et grønt pusterum med muligheder for shopping, samtale og spisning."



"Visionen er at lave en skaterpark og et hangout-spot."



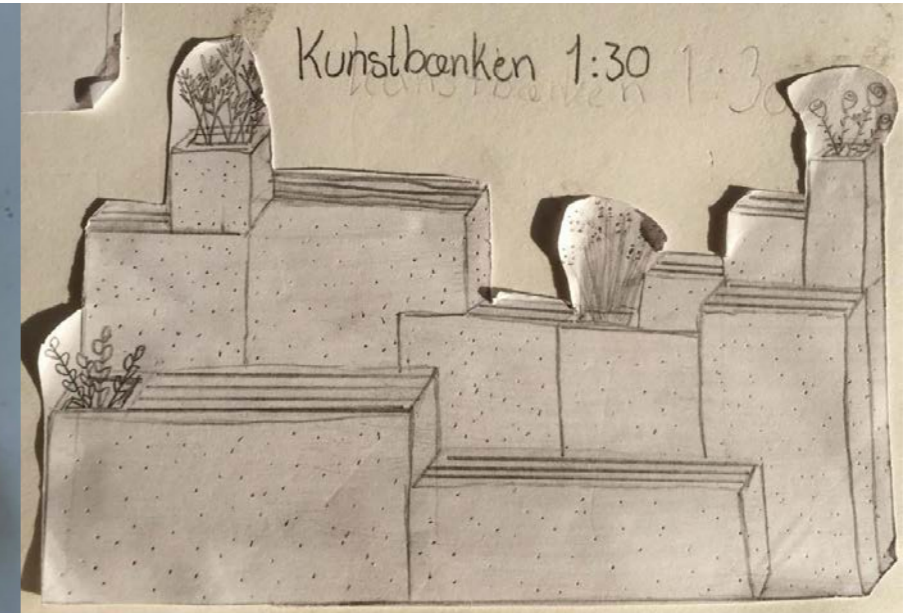
"Visionen om en koncentreret bymidte på Sydtorvet med plads til alle, natur, frihed og er et samlingspunkt. Stemningen er naturlig og hyggelig. Legeplads i enden, butikker i modsatte hjørne og park + hytte i midten. Målgruppen er børnefamilier og ældre. Materialer er genbrug, farver, træ og glas. Husenes funktioner er: Blomsterhandler, caféer, restauranter, is/kaffe, bager, Joe & The Juice, Espresso house."



"Man kunne designe et godt udeområde med rhododendron, der vil lydisolere året rundt, liljer for klimaet, markblomster til honningbierne, hundeposer tilgængeligt, skraldespande, legestativ og bænke til at holde øje med børnene og åbne græsarealer til at spille bold."



"Hyggelig børnevenlig café/restaurant i to etager som skal ligge i den østlige ende af butiksføljen på Sydtorvet."



"Projektet hedder SHOTAI*. Det betyder 'indbydelse' på japansk. Det er en måde at indrette Sydtorvet på. Der er blevet designet en kunstbænk."



"Sydtorvet, som faktisk er hjerteformet. Panoramavindue ud til Hummeltoftevej."