

SORGENFRI TORV – EJERS HELHEDSPANFORSLAG – 30. DECEMBER 2019



HELHEDSPLAN: POLITISKE MÅLSÆTNINGER OG GRUNDPRINCIPPER

Et levende og varieret butiksmiljø.

Forbedrede kunde-flows, herunder forbindelser for cyklister og fodgængere.

Gode mødesteder og byrum i en menneskelig skala.

Forbedrede trafik- og parkeringsforhold for biler og cyklister.

At eventuel ny bebyggelse opføres i en arkitektur, som viderefører de arkitektoniske kvaliteter fra den historiske akse og den nuværende bebyggelse.

At det er muligt at fastholde dagligvarebutikker i anlægsfasen (mens nybyggeri opføres).

At forslaget så vidt muligt er økonomisk realiserbart for grundejer.

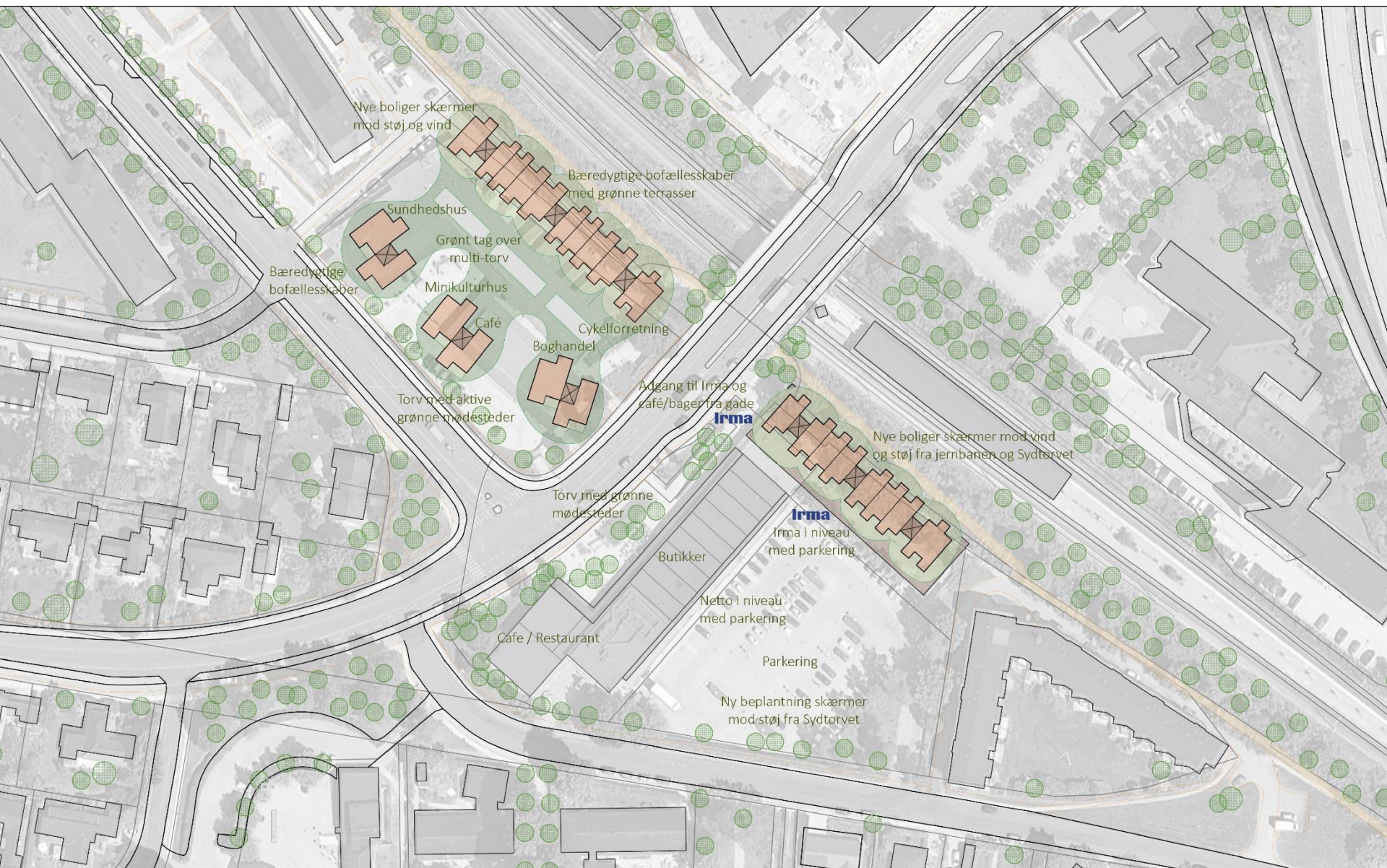


HELHEDSPANFORSLAG: BEBYGGELSE SET FRA SYDØST



HELHEDSPANFORSLAG: DEN HISTORISKE AKSE - SKALA OG KONTEKST





HELHEDSPANFORSLAG: NYE BOLIGER PÅ BÅDE NORDTORVET OG SYDTORVET

Der opføres bæredygtige seniorbofællesskabsboliger med store grønne terrasser på både Nordtorvet og Sydtorvet.

Den nye bebyggelse opføres i en arkitektur, som viderefører de arkitektoniske kvaliteter fra den historiske akse og den nuværende bebyggelse.

Boligerne mod jernbanen skærmer nærområdet for støj og vind uden at skygge for naboerne.

Bebyggelsen placeres med en "rotation" som følger de oprindelige tanker i den fine bebyggelsesplan omkring Grønnevejs buede forløb. De tre punkthuse på Nordtorvet følger buen i en vifte, der giver åbenhed og indblik fra både Grønnevej og Hummeltoftevej, fuld offentlig tilgængelighed samt udsyn for boligerne bagved.

Træerne langs Grønnevej videreføres til krydset ved Hummeltoftevej, og der skabes sammenhæng i beplantningen på Nordtorvet og Sydtorvet.

Der vil blive etableret parkeringskælder til boligerne på både Sydtorvet og Nordtorvet.

Bebyggelsen opføres i to etaper med størst mulig hensyn til nærområdet, først Sydtorvet og dernæst Nordtorvet.



HELHEDSPANFORSLAG: ARKITEKTONISK SAMMENHÆNG



HELHEDSPANFORSLAG: BEBYGGELSEN SET FRA SYD



HELHEDSPANFORSLAG: BEBYGGELSEN SET FRA ØST



HELHEDSPANFORSLAG: BÆREDYGTIGE GRØNNE SENIOR BOFÆLLESSKABSBOLIGER

Boligerne opføres i bæredygtige materialer med energioptimeret klimaskærm, sundt indeklima og solceller på taget. Det samlede klimaaftryk er minimeret ved urban, stationsnær placering, hvor friarealerne ligger tæt på boligen.

Målet er, at boligerne bæredygtighedscertificeres til DGNB guld.

Store terrasser løfter naturen op i højden og rummer plads til ophold og grønne aktiviteter med optimal solorientering og god udsigt uden gener for naboerne.

Lejlighedsforslaget rummer følgende fokuspunkter:

- Store grønne terrasser med god solorientering og plads til ophold og aktiviteter.
- Terrasser med transparent grøn støjskærmning.
- Optimerede adgangsforhold – trapper, elevatorer, altangange.
- Optimerede boligstørrelser med overvægt af 2-3 værelses lejligheder på 65 m² og 85 m².

Grønne senior bofællesskabsboliger udgør et godt match til nærområdets øvrige boligbebyggelser, og beboerne vil hverken lægge beslag på børne- og skoleinstitutioner eller belaste Hummeltoftevej og I. H. Mundts Vej, når trafikken i morgen- og eftermiddagstimerne er mest intens.



HELHEDSPANFORSLAG: HVAD INDEHOLDER BOFÆLLESSKABERNE?

Boligerne skal tilbyde attraktive rammer for bæredygtige seniorbofællesskaber med det grønne fællesskab i fokus.

Der skal kunne dannes både nære fællesskaber med naboen og bredere fællesskaber på tværs af etager bl.a. via fællestrapper og elevatorer.

Der indrettes fælleshus/faciliteter i bebyggelsen.

Fællesskabet vil give mulighed for at dele f.eks.:

- terrassehaver,
- madlavning,
- bagning,
- indkøb,
- værksted,
- fællesspisning og andre fællesarrangementer,
- energiforbrug og elbil-deleordning,
- og meget mere.



Eksempler på bæredygtige bofællesskaber

Bofællesskaber på toppen: Østerbro Kbh. / Boligkontoret DK, DOMUS arkitekter
ECO Village: Lejre – Roskilde – Vejle – Ørestad Syd – Ballerup – Hørsholm – Ålborg
Bovieran: Helsingør – Frederiksværk – Frederikssund – Hedehusene
Østergro: Østerbro / Kristian Skaarup, Livia Urban Swart Haaland og Sofie Brincker



HELHEDSPANFORSLAG: FORBEDREDE TRAFIK- OG PARKERINGSFORHOLD

Krydset I. H. Mundts Vej/Hummeltoftevej/Grønnevej foreslås udbygget til et samlet signal og krydset I. H. Mundts Vej/Hummeltoftevej forlægges mod sydvest.

Der foreslås etableret cykelsti i begge vejsider på I. H. Mundts Vej fra signalreguleringen til indkørslen ved Sydtorvets parkeringsplads.

Der foreslås etableret trappe- og elevatoradgang til Hummeltoftevej fra Sydtorvets parkeringsplads.

Kirkestien foreslås omlagt og placeret i en ret linje langs baneterrænet bagved bebyggelserne på både Sydtorvet og Nordtorvet med en opdeling for fodgængere og cyklister.

Der skabes gode adgangsveje for fodgængere og cyklister fra Kirkestien på nedre plan til Hummeltoftevej på øvre plan. Der sikres tilstrækkeligt med cykelparkering generelt og særligt i området tæt på Sorgenfri Station.

Parkeringspladsen på Sydtorvet foreslås istandsat og optimeret, og der foreslås etableret parkeringskælder under de nye bebyggelser på både Nordtorvet og Sydtorvet. Der foreslås også gennemført forbedrede kantstensparkeringsforhold de steder, det er muligt.



= Område med forbedrede trafik- og parkeringsforhold.

HELHEDSPANFORSLAG: FREMTIDSSIKRING AF ET LEVENDE OG VARIERET BUTIKSMILJØ

Et stærkt komplementerende dagligvareudbud fra Netto og Irma på Sydtorvet er hjørnестenen i en fremtidssikring af et levende og varieret butiksmiljø.

Irma foreslås placeret i en ny bygning langs baneterrænet med adgangsforhold fra både Sydtorvets parkeringsplads og butiksmiljøet langs Hummeltoftevej.

Der foreslås etableret trappe- og elevatoradgang til Hummeltoftevej fra Sydtorvets parkeringsplads med henblik på at styrke kundestrømmene til butikker placeret på niveau med Hummeltoftevej.

Udover principielt at kunne rumme alle nuværende butikker på Sorgenfri Torv vil der blive plads til nye stærke lejere, der vil styrke butiksmiljøet væsentligt.

Nye ankerlejere på Sydtorvet vil bl.a. være en bager og en restaurant – begge med store arealer til udendørsservering.

På Nordtorvet planlægges placeret bl.a. en boghandel, en cykelforretning, et sundhedshus, en café, en vinbar samt et "minikulturhus" med et løbende eventprogram "indpakket" i et mad- og drikkevarekoncept.



HELHEDSPANFORSLAG: ETABLERING AF GODE BYRUM OG OPHOLDSPLADSER

Der etableres gode byrum og opholdspladser på både Sydtorvet og Nordtorvet, der "samler" områdets beboere og butikkernes kunder med plads til samvær, nærvær, dialog, indtagelse af måltider samt overværelse og deltagelse i mange forskellige aktiviteter og events.

Sydtorvet

Forpladsen på Sydtorvet langs Hummeltoftevej renoveres og begrønnes og skal fremtidigt fungere som et naturligt samlingssted for beboere og butikkernes kunder. Der bliver mulighed for både inden- og udendørs ophold med bl.a. servering af mad og drikkevarer i den nye bagerbutik eller i den nye restaurant i det tidligere Sorgenfri Bibliotek.

Madstedet vil kunne rumme 200 gæster til selskaber, fællesspisninger samt forskellige sociale og kulturelle arrangementer.

Nordtorvet

Den nye Nordtorvs bebyggelse vil blive åbnet op mod både Grønnevej og Hummeltoftevej og bl.a. indeholde en multifuntionel torveplads.

Et delvist overdækket torveareal på 1.600 m² vil blive Sorgenfri Torvs nye samlingssted med ideelle rammer for en café, en vinbar og et "minikulturhus".

"Minikulturhuset" vil løbende arrangere sociale og kulturelle aktiviteter i form af f.eks. kreativt værksted, udstillinger, markeder, teater, stand up, politik, musik, sport, skattejagt, fastelavn, halloween, jul, etc.



HELHEDSPANFORSLAG: ESTIMEREDE NYE AREALER



OVERSIGT

Nordtorvet

Boliger	6.000 m ²
Butikker og sundhedshus	1.300 m ²
"Fælleshus"	625 m ²
Overdækket torveplads	1.600 m ²
Grønne friarealer	
Grønt tag over torveplads	1.800 m ²
Friareal grønne terrasser	4.000 m ²
Friareal grønne tage	1.300 m ²
Grønne arealer i alt	7.100 m ²

Sydtorvet

Boliger	2.750 m ²
Butikker	1.523 m ²
Grønne friarealer	
Friareal grønne terrasser	2.800 m ²
Friareal grønne tage	600 m ²
Grønne arealer i alt	3.400 m ²

I alt

8.750 m ²
2.823 m ²
625 m ²
1.600 m ²
1.800 m ²
6.800 m ²
1.900 m ²
10.500 m ²

HELHEDSPANFORSLAG: ESTIMEREDE BUTIKSAREALER



	2019			2023		
	Areal BBR	Kælder	Total m ²	Areal BBR	Kælder	Total m ²
Butiksarealer opdelt på butikstyper og serviceerhverv						
Dagligvarer	2.736 m ²	1.380 m ²	4.116 m ²	3.097 m ²	444 m ²	3.541 m ²
Udvalgsvarer	602 m ²	572 m ²	1.174 m ²	462 m ²	0 m ²	462 m ²
Serviceerhverv	704 m ²	0 m ²	704 m ²	2.497 m ²	0 m ²	2.497 m ²
Ledigt til genhusning & fællesarealer	1.061 m ²	106 m ²	1.167 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Samlet areal	5.103 m²	2.058 m²	7.161 m²	6.056 m²	444 m²	6.500 m²
Butiksarealer opdelt på Syd- og Nordtorvet						
Sydtorvet	3.233 m ²	444 m ²	3.677 m ²	4.756 m ²	444 m ²	5.200 m ²
Nordtorvet	1.870 m ²	1.614 m ²	3.484 m ²	1.300 m ²	0 m ²	1.300 m ²
Sorgenfri Torv i alt	5.103 m²	2.058 m²	7.161 m²	6.056 m²	444 m²	6.500 m²

OPSUMMERING AF HELHEDSPLANFORSLAGETS HOVEDELEMENTER

Med forslaget bevares Irma i Sorgenfri Bymidte og placeres i en ny moderne butik langs banen på Sydtorvet.

Kundestrømmene til butikker langs Hummeltoftevej forbedres via trappe- og elevatoradgange til og fra Sydtorvets parkeringsplads samt en optimeret butikssammensætning med bl.a. en bager og en restaurant.

Forslagets fysiske rammer gør det principielt muligt både at fastholde de nuværende lejere og fremtidssikre butiksmiljøet med nye stærke ankerlejere og et sundhedshus.

Sorgenfri Torv vil blive et reelt og værdifuldt samlingssted for alle borger- og aldersgrupper. Her vil Nordtorvet komme til at stå stærkt med bl.a. et overdækket torveareal på ca. 1.600 m² med ideelle rammer for en café, en vinbar samt et "minikulturhus" med et mad- og drikkevarekoncept.

Trafikforholdene for fodgængere, cyklister og biler samt infrastrukturen omkring Sorgenfri Torv får et markant løft både funktionelt, kvalitetsmæssigt og visuelt.

Dagligvarebutikkerne vil være i drift i hele anlægsfasen, og byggeriet udføres i to etaper, først på Sydtorvet og derefter på Nordtorvet.

