

Lyngby Taarbæk Kommune
Borgmestersekretariatet
Lyngby Torv 17
2800 Kongens Lyngby
Att.: Borgmester Sofia Osmani

6. september 2020

Vedr.: Anmodning om igangsætning af en ny planproces for Sorgenfri Torv og bymidte

I forlængelse af møder med dig og Byplanudvalgets formandskab og drøftelser med Forvaltningen har vi sammen med en ny rådgiver evalueret perspektiverne i at gennemføre et projekt for Sorgenfri Torv i henhold til Kommunalbestyrelsens beslutning den 30. april 2020.

Konkret har Kommunalbestyrelsen tilkendegivet følgende målsætninger og rammer for en ny planproces:

- At bevare og udvikle bylivet i Sorgenfri.
- At Sorgenfri bymidte ses under ét.
- At Hummeltoftevej skal fremstå som en bygade med et grønt udtryk, og at byggeri skal trækkes tilbage fra Hummeltoftevej. Kommunen ønsker ikke at realisere detailhandel på pendler-parkeringspladsen.
- At Nordtorvet skal friholdes for byggeri imod Grønnevej.
- At der skabes torvedannelse på Nordtorvet, og at det undersøges, om området kan bære en dagligvarebutik i tilknytning til torvedannelsen, samt at der åbnes mulighed for to dagligvarebutikker på Sydtorvet, hvor der er adgang direkte fra Hummeltoftevej.
- At bebyggelsesprocenterne ikke overstiger 65%.
- Boligmassen opføres som seniorboliger/seniorbofællesskaber.
- At undgå et massivt byggeri, herunder at der kun bør være tale om en helt kort bebyggelse mod Hummeltoftevej og kun i én etage og ikke hele byggelinjen.

Vores konklusion er, at det er udfordrende men muligt at gennemføre et projekt indenfor ovenstående rammer, men det kræver nytænkning og imødekommenhed, ikke mindst fra os ejere men også fra Kommunens og andre interessenters side.

Nedenfor har vi redegjort for de områder, der er særligt udfordrende og centrale i forhold til realisering af et projekt indenfor rammerne af Kommunalbestyrelsens beslutning.

Nordtorvet

Det er ikke muligt at etablere en ny dagligvarebutik på Nordtorvet samtidig med, at Irma flytter til Sydtorvet. Det fremgår eksplicit af en tinglyst lejekontrakt med Netto, at der maksimalt må være to dagligvarebutikker på Sorgenfri Torv. Vi har haft en dialog med Salling Group om lejekontrakten, og de fastholder betingelserne i konkurrenceklausulen.

Derfor kan dét projekt, som Kommunens rådgiver har foreslået og som forudsætningsvis må ligge til grund for Kommunalbestyrelsens beslutning angående Nordtorvet, ikke gennemføres. Det skyldes, at der ikke er økonomisk grundlag for at nedrive det eksisterende butikstorv på Nordtorvet og derefter genopføre nye butikker/torvedannelse med tilhørende dyr parkeringskælder, når der ikke er mulighed for at etablere en dagligvarebutik, og bebyggelsesprocenten skal holdes indenfor 65%. Derfor skal der tænkes i alternative løsningsforslag for Nordtorvet.

Med udgangspunkt i Kommunalbestyrelsens rammebeslutning ser vores rådgiver og vi umiddelbart kun én løsningsmulighed, hvis projektet skal være økonomisk realiserbart: At den eksisterende butiksbebyggelse og torvedannelse forsøges bevaret og restaureret. Boligmassen opføres langs baneterrænet bagved den nuværende bebyggelse, hvor byggefeltet i princippet ligger fast, og hvor kvalitetene i den historiske akse langs banen bevares.

Hvorvidt løsningsmuligheden er realisérbar, kræver en nærmere afklaringsproces, men der er ingen tvivl om, at økonomien i projektet bliver udfordret.

Ifølge ViaTrafik vil Kommunens parkeringsnorm kunne opfyldes.

Placeringen af Irma og butiksmiljøet langs Hummeltoftevej

Vi er glade for, at Kommunalbestyrelsen bakker op om tilstedeværelsen af to dagligvarebutikker på Sydtorvet.

Med baggrund i Nettos konkurrenceklausul og Irmas behov for en større og tidssvarende butik giver det god mening at flytte Irma fra Nordtorvet til en ny butik på Sydtorvet.

Flytning af Irma til Sydtorvet vil uanset butikkens specifikke placering blive en stor gevinst for butiksmiljøet langs Hummeltoftevej i forhold til i dag. Kombineres placeringen af en ny Irma-butik på parkeringspladsniveau med en velfungerende passage indeholdende trappe- og elevatoradgang fra parkeringspladsen til Hummeltoftevej, forbedrede kantstensparkeringsforhold langs Hummeltoftevej og forbedret infrastruktur på tværs af Hummeltoftevej mellem Nordtorvet og Sydtorvet, vil de mindre butikker langs Hummeltoftevej kunne få et væsentligt løft i kundestrømmene.

Boligmassen på Sydtorvet placeres ovenpå Irmas lejemål i en bygning langs baneterrænet. Parkering til boligformål tænkes placeret i en parkeringskælder, mens parkering til butikformål placeres på terræn som i dag. Tidligere analyser viser, at Kommunens parkeringsnorm kan opfyldes.

Det er vores opfattelse, at de mindre butikker langs Hummeltoftevej og Virum-Sorgenfri Handels- og Borgerforening vil bakke talstærkt op omkring de beskrevne principper for Irmas placering og de tiltag, der er beskrevet for at forbedre kundestrømmene til butikker placeret langs Hummeltoftevej.

Generelt om butiksljemål og butiksdrift i anlægsfasen

Den skitserede løsningsmulighed medfører to væsentlige fordele for det nuværende butiksmiljø i forhold til alle tidligere idéforslag: Det bliver muligt at videreføre alle nuværende butiksljemål, og butikkerne vil kunne være i drift i hele anlægsfasen. I det såkaldte reviderede scenarie C, som blev lagt til grund for Kommunalbestyrelsens beslutning den 30. april 2020, opereres med en lukkeperiode på op til to år i anlægsfasen for butiksmiljøet på Nordtorvet, hvilket vil fjerne forretningsgrundlaget for de nuværende butiksejere.

Nybyggeri tænkes udført i to etaper, først på Sydtorvet og dernæst på Nordtorvet. I praksis betyder dette, at Irmas nuværende butik på Nordtorvet vil være i drift frem til åbningsdagen for en ny Irma-butik på Sydtorvet, hvilket er vigtigt for både Irma og det øvrige butiksmiljø på Sorgenfri Torv.

Den største udfordring for Nordtorvet bliver at finde en ny lejer til Irmas nuværende lokaler, der kan genere en attraktiv kundestrøm til gavn for det øvrige butiksmiljø. En anden udfordring for Nordtorvet bliver, at der er begrænsede muligheder for at skabe rigtigt gode kundeparkeringsforhold.

Økonomiske forhold og perspektiver i en ny planproces

Kommunens rådgiver siger følgende om det reviderede scenarie C i sit notat til kommunalbestyrelsesmødet den 30. april 2020: "En samlet vurdering er dog, at værdien af byggeretterne vurderes at være højere end omkostningerne, forudsat at der ikke indgår fordyrende tiltag som fx udbygningsaftaler. Der er dog tale om en beskeden, positiv økonomi".

Kommunens rådgiver forudsætter i sit notat, at der kan etableres en dagligvarebutik på 1.200 m² på Nordtorvet, hvilket er en helt central forudsætning for rådgivers konklusion om økonomien i det reviderede scenarie C. Denne dagligvarebutik kan som anført ikke etableres, hvilket forstærker rådgivers konklusion om, at fordyrende tiltag som fx udbygningsaftaler ikke kan indgå i projektet, hvis det skal være økonomisk realiserbart.

Modsat muligheden for at indgå bekostelige udbygningsaftaler er vi som led i en ny lokalplan for området indstillet på at købe Kommunens parkeringsplads på Sydtorvet.

Afklaringsproces og tidsperspektiv

Vi har ovenfor sammen med vores rådgiver skitseret perspektiverne i et nyt muligt idéforslag for en udvikling af Sorgenfri Torv og vedlægger i den forbindelse en situationsplan til evaluering. Tankerne i idéforslaget er på ingen måde ultimative, og vi er selvfølgelig åbne overfor andre forslag og input.

Vi håber, at Kommunalbestyrelsen er indstillet på at gennemføre en afklaringsproces af sagen og derefter forhåbentlig igangsætte en ny planproces for Sorgenfri Torv og bymidte.

Med hensyn til tidsperspektivet for en ny lokalplan for området foreligger der allerede i dag et betydeligt materiale, herunder de nødvendige tekniske rapporter og en gennemarbejdet lokalplan i udkast. Derfor håber vi på, at der med den rette prioritering og ressourceindsats kan gennemføres en relativt hurtig planproces, hvis Kommunalbestyrelsen ønsker at gå den vej.

Med venlig hilsen

Sorgenfri Torv

Lars Mathiesen
Bestyrelsesformand

| **Mobile:** +45 4088 1589 | **Mail:** kallehave@mail.dk