



Sorgenfri Torv kan ikke vente længere på en afklaring.!

Lidt forhistorie

I 1999 købte K/S Sorgenfri, Sorgenfri Torv for at udvikle det til et moderne og tidssvarende torv. Det er idag 21 år siden. Det var før nogen talte om Lukning af posthusene i Danmark og for vores vedkommende i Virum og Sorgenfri.

Det var før man omlagde politiet i Danmark og både politi og retsbygning var stadig i funktion i Sorgenfri.

Plantedirektoratets ansatte mødte hver dag på arbejde på Skovbrynet og studerende mødte op til deres studier på Skovtofte Seminarium.

Det var også før vi rigtig begyndte at handle på internettet og slet ikke dagligvarer.

Idag er politistationen væk, det samme gælder plantedirektoratet, Skovtofte Seminarium og Posthuset i Virum og filialen i Sorgenfri. Sorgenfri Bibliotek er i øvrigt også forsvundet i denne periode.

Altsammen ombygget til nye forhold efter de mest moderne byggemetoder og med et ønske om at bevare det grønne look, og bygget ud fra de nye bæredygtige principper.

Ikke alle byggerier har været lige populære, men som bekendt smag og behag forskellig, men at der er tale om byggerier med en høj bæredygtighed og en høj bygningsmæssig kvalitet er der ingen tvivl om.

Internethandelen er taget til i voldsomt omfang, hvilket markant har ændret vores handelsmønstre.

Det er 21 år siden udviklingen af Sorgenfri Torv begyndte og idag i 2020 er man ikke kommet et skridt videre – jo man har gennem en række møder i 2019 med borgerinddragelse kommet frem til et scenarie som man skulle arbejde videre med, og som på grund af bl.a. Hummeltofteparkens størrelse har forskrækket alle, så det i den grad går ud over udviklingen af Sorgenfri Torv.

Adskillige forsøg fra ejerne, gennem de 20 år er blevet kritiseret og skudt ned, og det seneste forslag er nu igen skudt til hjørne.

Som handels- og borgerforening bliver vi nødt til at kommentere på sagen, for noget skal der ske nu.

Alle medvirkende i dialogmøderne i 2019 var enige om, at der skal ske noget snarest muligt, ikke mindst af hensyn til butikkerne på torvet der i mange år har ligget i en gabestok, og har været fastlåst i de eksisterende rammer.

En vigtig parameter i hele udviklingen er butikkerne, for det er trods alt butikkerne der skal leve på torvet og tiltrække de lokale kunder, som på den måde er med til at skabe et torvemiljø.

Ved dialogmøderne på rådhuset, endte det op i et scenarie C, der i korte træk gik ud på at samle butikkerne på sydtorvet og bygge nyt på Nordtorvet.

For at lave en kompromisløsning endte det hele op i et forslag, vedtaget på kommunalbestyrelsesmødet i april 2020, som selv kommunens konsulentfirma tog forbehold for, hvorvidt et nyt porojekt kunne hænges sammen økonomisk. I den forbindelse blev det vedtaget at ændre bebyggelsesprocenten.

Det her betyder at K/S Sorgenfri har udarbejdet et nyt forslag som stort set ikke kunne lade sig gøre. K/S Sorgenfri har gjort det i deres bedste vilje, fordi de med de begrænsninger der er kommet, har svært ved at skabe et bæredygtigt projekt som kan tilfredsstille nogen parter.

Det går ud på i korte træk at Irma flytter til Sydtorvet og Nordtorvet bliver renoveret. Det er samstemmende set fra butikkernes side, ikke et muligt projekt.

Vi har lavet en rundspørge hos butikkerne på især Nordtorvet, da det i højeste grad er dem som en nybygning/renovering går mest ud over.

For det første vil en renovering ikke kunne foregå mens handelen opretholdes i butikkerne, da der vil være tale om nye facader, nyt tag og nye installationer samt nedrivning af de eksisterende baglokaler.

Dertil kommer at kældrene er ubugelige, fyldt med råd og svamp og masser af vand på gulvene når det regner.

I forbindelse med renoveringen vil Irma flytte til sydtorvet og den tomme Irmabutik skal renoveres.

Med den stand den er i, formoder vi, at der er tale om minimum et års byggeri – dertil kommer at man skal finde en ny stor lejer til lokalerne og det vil aldrig blive et supermarked.

Dermed udelukkes en butik der har den samme tiltrækningskraft til Nordtorvet, som Irma har idag.

I kontrakten med Salling group (Netto) står at der højst må være 2 supermarkeder på Sorgenfri Torv.

Det har været kendt længe og derfor er det også uforståeligt hvordan kommunen kan vælge at sætse på endnu et supermarked på Sorgenfri Torv.

Både fordi det kontraktmæssigt ikke kan lade sig gøre, men også fordi det set med vores øjne, vil være fuldstændig overflødig med et 4. supermarked i Sorgenfri.

Vi kan i øvrigt heller ikke finde nogen analyser der berigtiger dette – ikke mindst set i lyset af den fremtidige internethandel på dagligvareområdet.

Butikkerne bør centreres.

Med en flytning af Irma fra Nordtorvet, vil koncentrationen af handel i Sorgenfri foregå på Sydtorvet hos Netto og Irma og de 8 butikker der idag ligger på Nordtorvet vil lide en hurtig død. En renovering af butikkerne vil ikke skabe flere kunder men blot være med til at forhøje huslejen.

Skal vi rejse Sorgenfri Torv igen, er det nødvendigt at være realistiske og se på de reelle muligheder der vil

være, for fremtidigt at drive butik på Sorgenfri Torv, og på den måde skabe et fornuftigt miljø med handels- og mødesteder.

Det vil for os at se, bedst kunne ske ved at koncentrere butikkerne omkring ét torv, og her vil vi se på det scenarie C der var den største stemning for i forbindelse med dialogmøderne

Her vil det absolut bedste forslag set med forretningernes øjne, det scenarie at man bygger Irma i en vinkel på Netto og lægger butikkerne fra Nordtorvet ovenpå Irma, med et gangareal placeret ud med de to supermarkeder.

Et rullede fortov skaffer led adgang mellem de to niveauer og at man i området omkring den kommende trappe undersøger muligheden for, at der vil blive placeret et fødevarer-torv med f.eks. fisk, bager, grønt og blomster

Enkelte butikker kan godt ligge i gadeniveau på Nordtorvet, med åbning mod sydtorvet. Det kan være specialbutikker som ikke er afhængige af strøghandel men hvor kunderne direkte går efter.

I forslaget bør parkeingen på Hummeltoftevej udfor sydtorvet forlænges, næsten hen til krydset ud for butikkerne på Hummeltoftevej på begge sider af vejen.

Tunnelen bibeholdes men med ændrede op og nedgangsforhold der tilpasses den nye struktur. Vi mener det er vigtigt at bevare tunnelen, da vi ikke tror det er realistisk med en sivegade som det før har været på tale, p.g.a. den stigende trafikmængde.

Nordtorvet bliver bebygget med bygninger i en passende højde med grønne og åbne områder mod Grønnevej, og hvor f.eks. en cafe eller et spisested kunne ligge f.eks. social grill) evt. kombineret med forsamlingslokale og minibibliotek.

Dette cafemiljø bør ligge selvstændigt som en del af have/parkområdet, og ikke bygges ind i et evt. etagebyggeri.

For at fortsætte det specielle præg, som der idag er på Sorgenfri Torv, kunne det nye forretningsmiljø bygges i samme stil men overdækkede søjlegange, både ved de eksisterende søjlegange på Sydtorvet og den vinkel der bliver bygget over Irma. Så bevares det præg der idag er på Sorgenfri Torv.

Ovenover forretninger kunne bygges boliger eller erhvervslokaler og på Nordtorvet boliger og parkering mod banen, evt. under boligerne på søjler.

Parkeringen på søjler under det nye byggeri mod banen, vil på grund af niveauforskel billiggøre projektet, da der ikke er tale om en parkeringskælder, men på grund af niveauforskellen ikke gøre byggeriet højere end de evt 3 etager der må bygges.

Altsammen så det overholder de nye krav til bebyggelsesprocenter og bæredygtighed.

Som det fremgår af projektet der er godkendt af kommunalbestyrelsen, er der naturligvis nogle ændringer. Det bliver man nødt til at forholde sig til.

Det drejer sig om f.eks. et nyt supermarked som udgår på nordtorvet. Disse m² kan i givet fald, i stedet bruges til boliger. Det har aldrig været muligt kontraktmæssigt at bygge et supermarked på Nordtorvet. Irma lægges i niveau med Netto.

Det er et ønske fra Irma og samtidig nødvendigt hvis de øvrige forretninger skal placeres på sydtorvet. At Irma skulle ligge på søjler for at skabe nok parkeringspladser er ikke nødvendigt da der er tilsagn fra K/S

Sorgenfri om at lægge parkering i kælderens under Irma for at skabe nok parkeringspladser.

Endelig var der foreslået en arkitektkonkurrence.

Vi mener at der er tale om en fordyrelse af projektet og at denne arkitektkonkurrence vil være med til at trække projektet tidsmæssigt yderligere ud.

De tanker vi her har foreslået er set før, men vi tror det vil kunne tilfredsstille de fleste af deltagerne i arbejdsgrupperne.

Vi har med baggrund i de mange diskussioner gennem årene set lidt på hvordan denne plan bør tilfredsstille så mange af de grupper der har været involveret i projektet

De fremtidige brugere.

De der ønsker at bevare det gamle torv, er hovedsageligt den ældre del af befolkningen – de fremtidige brugere af torvet, den i dag yngre generation, ønsker at handle i et spændende og moderne miljø og det nye torv skal naturligvis bygges bæredygtigt efter de nye krav til byggeri og det må være langt vigtigere end at man bruger rigtig mange penge på at bevare og renovere et torv som i den grad er nedslidt. Dertil kommer at de eksisterende butikker har svært ved at overleve under en renovering og uden en Irma som tidligere nævnt.

I projektet havde vi de ældste klasser på Hummeltofteskolen ind over og de kom med rigtig mange gode ideer, men jeg hæfter mig ved at fleste ønskede små hyggelige cafeer.

Her må vi nok se i øjnene, at der ikke vil opstå et cafeliv med små hyggelige cafeer, hvor de unge mennesker fra folkeskolen og gymnasiet vil tilbringe deres fritid.

Det har de hverken råd til eller behov for – de unge ønsker at komme hen hvor der er langt mere liv end det der kan skaffes på Sorgenfri Torv. En enkel god cafe eller restaurant samt de udskænkninger der er idag vil torvet kunne bære, men heller ikke mere..

Det er en illusion at, tro at der kan skabes et cafeliv på Sorgenfri Torv.

I øvrigt åbner der en cafe på basecamp, hvor der vil være langt mere ungdomsliv end på Sorgenfri Torv.

Behovet for butikker

Der vil fortsat være et behov for butikker på torvet, men den nuværende og fremtidige internethandel, blandt især den yngre generation vil ændre behovet og sammensætningen af butikker, så det vil hovedsageligt vil blive et torv med meget specialiserede butikker, der måske kan overleve på at de selv kan kombinere den fysiske butik med nethandel.

Der er ikke tid til at vente til efter et kommunalvalg – her må politikerne træde i karakter og begynde at handle nu.

Vi mener at der med de ønsker der har været fremme, er så klare signaler til det butikkerne ønsker – og det er trods alt butikkerne der skal bære torvet.

Med andre ord må alle rykke sig lidt for at komme i mål.

Kommunen.

Kommunen må indstille sig på at ændre i de krav der er opstillet og prøve at høre lidt mere på fagkundska-ben – f.eks, hvad vil butikkerne på torvet det er trods alt butikkerne der er med til at skabe et kommen torvemiljø.

Hvis alle butikkerne f.eks. ønsker en placering som angivet, nytter det ikke noget at Kommunen fastholder sine mål, hvoraf det ene direkte er en umulighed på grund af en kontrakt.

Den vedtagne bebyggelsesprocent fastholdes, dog med mulighed for justeringer så det ikke er så statisk et det vil umuliggøre et fornuftigt projekt.

Med et projekt der er skåret så langt ned hvad angår bebyggelsesprocent, må det også påregnes at der vil være begrænsede midler til at projektet kan bære et større vejanlæg i forbindelse med projektet, men det vil naturligvis bero på en forhandling mellem bygherre og kommune.

Vores Sorgenfri/Sorgenfrivang

Med et projekt der er blevet væsentlig mindre end de første projekter, må det absolut tilgodeses disse borgergrupper.

Hvis vi ser samlet set på denne plan, mener vi at vi tilgodeser de fleste borgere i Sorgenfri på den bedst tænkelige måde. Nordtorvet bliver ikke bevaret som der er men der vil blive skabt nyt liv og et grønt område der omkranser boligerne f.eks. som basecamp, og ved at genskabe et look som nordtorvet i en mere moderne udformning bør dette forslag kunne være spiseligt for de lokale borgere.

Vores Sorgenfri samt Sorgenfrivang har været fortalere for at det gamle torv skal bevares. Det har vi fuld forståelse for, men er af den overbevisning at det ikke kan lade sig gøre udfra de ovennævnte kriterier.

Til gengæld kan man imødekomme den arkitektur der er idag, ved at genskabe en del af charmen gennem en nybygning, der har lidt samme look som det eksisterende nord- og sydtorv.

Vi har da også undervejs hørt fra Vores Sorgenfri at de ikke alene er til, for at bevare det gamle torv, men lige så meget for fortsat at skabe et godt nærmiljø på torvet.

Ejeren K/S Sorgenfri

Bør kunne være tilfredse med dette projekt, da det læner sig op af scenarie 3, som der var enighed om efter dialogmøderne – dog i en mindre målestok end først antaget.

Hvorvidt projektet nu er stort nok til også økonomisk at dække investeringerne i infrastrukturen skal jeg ikke gøre mig klog på, men vi ved at en del af denne udbygning omfatter et køb af parkeringspladsen og det kunne jo være en del af betalingen til videreudviklingen af Hummeltoftevej.

Det skal dog bemærkes, at kommunens eget konsulentfirma i det endelige udkast, tvivlede lidt over økonomien i projektet efter det var skåret ned.

Butikkerne

Butikkerne på Sydtorvet har været lidt delte om ønskerne for bl.a. Irmas placering. De ønsker et større flow på sydtorvet, som de mente en Irma i niveau kan skabe.

Vi mener dog klart, at det flow der kommer med en moderne opgang fra Netto/Irma til torvet og med alle

butikkerne samlet et sted, samt en restaurant med cafe, i det gamle bibliotek vil skabe det flow der er nødvendigt.

På den baggrund kan alle forretninger på sydtorvet gå med til en Irma ved siden af netto for alt taler forretningsmæssigt for denne løsning, og vi kan alle have glæde af, at Irma får den bedst mulige forretning, for det har en afsmittende effekt på alle øvrige forretninger.

Forretningerne mener ikke at der kan skabes nogen form for bedre indtjening, medmindre der skabes et fælles handelsmiljø med nogle gode mødesteder for borgere og kunder.

Derfor er det vigtigt at der hurtigst muligt findes en model som man kommer videre med.

Mange forretninger har været fastlåst i årevis, fordi de simpelthen ikke har kendt fremtiden for torvet.

Irma

Irma har givet udtryk for under hele processen, at de ønsker en plavering ved siden af netto og på ingen måde ønsker at fortsætte i de eksisterende lokaler. Samtidig har Irma også opstillet krav til at der snarest muligt bliver udsigt til en løsning, da de ellers ikke nødvendigvis ønsker at blive i Sorgenfri.

Vi er dog af den opfattelse at en stor del af Sorgenfris borgere har brug for en Irma og at der snart kommer en løsning, så Irma kan blive i Sorgenfri også i fremtiden.

Virum-Sorgenfri Handels- og Borgerforening

Prøver gennem dette tiltag at få alle til at se fornuften i at der skal ske noget nu.

Det er kommunen og ejerkredsen der skal sætte sig sammen hurtigst muligt, for at få en plan på plads.

Vi er en forening der er sat til både for at styrke handelen og samtidig sikre et fornuftigt Handelsmiljø/torvemiljø for borgerne.

Dialogerne med borgergrupperne er overstået – vi ved alle hvor de forskellige står og ved at alle bøjer sig bare lidt, burde vi hurtigst muligt kunne få et nyt Sorgenfri Torv sat igang:

Der er forretninger der er tvangsbundne til deres forretninger – de kan ikke sælge eller overdrage forretningerne og sådan har det været længe – det er ikke tilfredsstillende for nogen, at det skal trække yderligere ud.

Vi har ikke tid til dyre og langtrukne arkitektkonkurrencer – og vi har heller ikke tid til at vente til efter et valg, blot fordi ingen politikere tør tage stilling inden valget.

På vegne af en samlet bestyrelse

Virum-Sorgenfri Handels- og Borgerforening

Hans-Jørgen Bundgaard

Formand

post@virumby.dk