

# Referat af Generalforsamling, VoresSorgenfri, onsdag den 5. marts 2025

## Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Formændenes beretning
4. Regnskabsaflæggelse
5. Behandling af indkomne forslag
6. Godkendelse af det af bestyrelsen foreslåede kontingent
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

## Ad pkt. 1 og 2, Valg af dirigent og referent

Som dirigent vælges Preben Mac, der konstaterer, at generalforsamlingen er lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Susanne Bisgaard vælges som referent.

## Ad pkt. 3, Formændenes beretning

Siden sidste generalforsamling har vi haft fokus på

- Forslag fra K/S'et og MTH
- Hvordan sikres Sorgenfri Torv mod nedrivning?
- Fremtidige tiltag omkring torvets bevarelse
- Butikkerne
- Hvervekampagne
- BiS
- Trekantsgrunden på Kongevejen
- voresorgenfri.dk
- Facebook

## Forslag fra K/S'et og MTH

I 2024 fremsatte MT Højgaard omfattende planer for nybyggeri på Sorgenfri Torv og pendlergrunden. I den anledning blev vi kontaktet af MT Højgaard, der var interesserede i at høre VoresSorgenfris mening om planerne.

Finn Laursen, som i den forløbne periode har været konsulent i bestyrelsen, og som i mange år har været en fremtrædende fortaler for at bevare Sorgenfri Torv, opridsede hovedpunkterne i forskellen mellem nybyggeri og renovering af Sorgenfri Torv.

## Nedrivning og nybygget Sorgenfri Torv vil kræve følgende

- Alle butikslejemål opsiges og tømmes eller genhuses (men hvor?).
- Hel eller delvis afspærring af området, både Sydtorv og Nordtorv.
- Omlægning af busruter.
- Omlægning af den øvrige kørende trafik.
- Omlægning af den gående trafik.

- Etablering af byggeplads, mandskabsskure m.m. på egnet sted i nærheden, men uden for byggefeltet.
- Lokalisering og afbrydelse af ledninger og rør i jord.
- Omlægning af ledninger og rør i jord.
- Nedrivning af bygninger, fundamenter og underetager (stort indgreb da meget er jorddækket).
- Alene disse indledende faser kræver en solid økonomi ("Business case").
- Økonomien kan kun sikres ved at bygge meget mere, end der var, så der opnås flere lejeindtægter.
- Grundstenen i lejeindtægterne vil være butikskæder, der forlanger central placering, hvilket medfører lange døde facader i gadeplan, som man i dag kan se eksempler på (Føtex og Rema) i de nye bygninger ud til Frederiksdalsvej, ved Virum Station, og ved røde port på Lyngby Hovedgade 63 (Netto) lige før omfartsvejen.
- Nordtorvet nedlægges helt i forslaget og bebygges med boliger, dvs. alle beboere fra højhusene og det nordlige område vil skulle igennem eller uden om et nyt boligområde for at komme til butikkerne.
- De planlagte bygninger ud mod Hummeltoftevej vil ligeledes blive op til 5 etager høje og kommer til at virke som en korridor til området. Derved hindres overblik og udsyn til højhusene.
- Området vil blive mere monofunktionelt med ringe plads og økonomi for små liberale erhverv og værksteder.
- MT Højgaard foreslår, at der oprettes et nyt torv for enden af I.H. Mundtsvej, ved siden af kirken, helt løsrevet fra den øvrige sammenhæng.
- Nybyggeriet vil have karakter af tungt byggeri, der kræver tungt og dyrt materiel, hvilket sandsynligvis vil betyde, at en etapeopdeling vil være irrationel og dyr, og det må forventes at være én stor byggeplads i min. 3-4 år.

Endvidere vil det være en kæmpe belastning for klimaet, for hele områdets infrastruktur, og fornemmelsen af det åndehul, Sorgenfri Torv er i dag, vil være væk. De trafikale spidsbelastningstidspunkter, som i dag kan være problematiske nok, vil i den foreslåede kontekst, blive helt kaotiske og til glæde for hvem?

"Business casen", altså at det skal være et profitabelt projekt, vil være den, der bliver trukket frem som modargument, hver gang der kommer forslag til at disponere anderledes, eksempelvis en anden placering af de store butikker, placering af boligerne, lavere byggeri m.m.

"Business casen" er et udtryk for hvor meget en ejerkreds vil tjene på Sorgenfri Torv, og ikke en konsekvens af ønsker og drømme fra de lokale handlende, butiksindehavere og beboere, i tæt samarbejde med ejerkredsen.

### **Renovering og bevaring af Sorgenfri torv vil kræve følgende**

- Alle butikslejemål kan bibeholdes i renoveringsperioden.
- En stor del af renoveringen kan udføres udefra (70-80 % af facadearealet er glas der kan udskiftes til markant bedre energiglas uden de store gener for butikkerne).
- Tagarealet vil sandsynligvis kunne renoveres og efterisoleres udefra uden nævneværdige synlige konsekvenser for facaderne og uden nævneværdige gener for de handlende.
- Brystningspartier vil for en stor del kunne renoveres udefra.

- Hvor det måtte være nødvendigt at rømme butikker, kan dette foregå i etaper og lejere kan genhuses midlertidigt i tomme lejemål (tomme butikker og bibliotek)
- Området behøves ikke at blive totalt spærret af.
- Den kørende trafik behøves ikke at blive omlagt.
- Den gående trafik behøves kun delvist at blive omlagt i takt med faseopdelingen.
- Etablering af byggeplads vil kræve væsentlig mindre plads i kraft af de forholdsvis simple operationer
- Omlægning af rør og ledninger vil ikke være nødvendigt - kun fornyelse hvis der er nedbrud.
- Kælderydervægge kan renoveres med moderne effektive metoder, og som følge heraf bedre muligheder for at udnytte til små værksteder og liberale erhverv ud mod banen.
- Den overordnede struktur, udseendet og rumligheder i området kan bibeholdes, og Torvet kan fortsat fungere som den flade livgivende lunge til højhusene og området, hvor man som handlende bevæger sig direkte ind på Nordtorvet, efter først at være kommet forbi et af Torvets spydspidser, bageren med det store indbydende vindue langs med Grønnevej, hvor duften af nybagt brød ofte mærkes på ruten mod Sydtorvet, hvor man passerer de små kreative butikker og en af Torvets andre spydspidser, boghandleren.
- De nyrenoverede bygningsdele vil give store besparelser på varmebudgettet, nærmest med det samme og i takt med at de bliver færdiggjort. "Business casen" behøver derfor ikke at være så stram, da Torvet i forvejen tjener penge i dag.
- Hvis man alligevel ønsker at udvide "business casen" med bebyggede arealer, kan dette gøres ved at indskyde et dæk over parkeringspladsen på Sydtorvet, bevare parkeringspladserne og bygge eksempelvis lave rækkehuse oven på dækket, endvidere evt. en etageejendom langs med banen, hvor cykelparkeringen i dag befinder sig. Dette vil kunne gøres som en delvis, separat byggeplads, der heller ikke vil stille de store krav til omlægning af trafikken igennem området i byggeperioden.
- Endvidere vil den forholdsvis begrænsede befolkningstilvækst, det giver mulighed for, også kun give en begrænset belastning på området fremover, set i forhold til hvad MT Højgaards maximale udnyttelse af området vil afstedkomme af belastning på hele nærområdet.

Det kan derfor kun anbefales, at Sorgenfri Torv bevares og renoveres, som det er som en helstøbt og meget essentiel del af en større bebyggelse og nærområde i sammenhæng med dette.

Ib Steen Olsen spurgte, om vi har diskuteret MTH's planer med nogle af politikerne. Det har vi ikke, da forvaltningen har betonet, at der ikke foreligger et formelt forslag fra MTH's side. Ib Steen Olsen havde ikke store forventninger til kommunen i sagen, da man havde tilladt et voldsomt byggeri på politigrunden. Vores Sorgenfri mener dog, at det selv samme byggeri har været noget af et chok for politikerne, og de ønsker formentlig ikke at gentage så massivt et byggeri i området. Hans-Jørgen Bundgaard har lavet et interview i anledning af Sofia Osmanis 10-års jubilæum som borgmester, hvor hun beklager byggeriet. Interviewet ligger på YouTube.

Preben Mac supplerede med, at vi gør, hvad vi kan for at holde øje med, hvad der foregår, idet Mac jævnligt kontakter kommunen for at spørge, om der er noget nyt i sagen om Sorgenfri Torv.

Erling Kristjansen spurgte ind til omfanget af byggeriet, som ville lægge Breidablik i skygge. Bestyrelsen er opmærksomme på problemet. Mac tilføjede, at hvis nogen fra Breidablik ønsker at træde ind i bestyrelsen for aktivt at gå ind i bestræbelserne for at redde Sorgenfri Torv, vil det være velkomment.

Kirsten Skotte erindrede om, at Sorgenfri Kirke ved opførelsen af byggeriet på politigrunden ønskede en dispensation fra kirkebyggelinjen. Det er en skændsel, at man havde et godt redskab til at forhindre byggeriet, men menigheden blev ikke spurgt. Årsagen var, at menighedsrådet ikke kunne se, der var et problem med massivt byggeri i tæt på kirken. Spørgsmålet er, om der i dag er en anden holdning til kirkebyggelinjen i menighedsrådet.

*Kommentar fra referenten: Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt. ... Bestemmelsen omfatter alt byggeri, herunder også placering af siloer, elmast og vindmøller. Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra kirkebyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelse om dispensation kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet.*

### **Hvordan sikres Sorgenfri Torv mod nedrivning?**

Den 11. december 2024 afholder Annemarie Brinch, Erik D. Præstegaard og Finn Laursen sammen med Bygningskultur Foreningen et møde med kommunen, dvs. plandirektør Kasper Graa Wulff og 2 fra forvaltningen. Anledningen er ønsket om udarbejdelse af kulturarvsregistrering og bevarende lokalplan for Sorgenfrivang med tilhørende torve.

Dagsordenen er muligheden for et samarbejde med Realdania om registreringen – evt. via ”Plan 22 +” og/eller ”Bygningskultur og Klima”.

Kommunen oplyser på mødet, at de pt. ikke ser MTH’s forslag som et formelt forslag. MTH er oplyst om, at plangrundlaget for Torvet er fastsat i helhedsplanen fra april 2020. Plangrundlaget forudsætter en bebyggelsesprocent, der ligger langt under den, som MTH ser som profitabel.

Kommunalbestyrelsen har besluttet at bringe salg af arealer og ejendomme i spil, men pendlerparkeeringspladsen forventes at være den sidste i et evt. salg. Der mangler ressourcer til udpegning af kulturmiljøer og desuden står udarbejdelse af en række lokalplaner forrest i køen. Inden registrering vil kommunen udvælge registreringsmetode, så grundlaget er ensartet for hele kommunen. Budgettet for 2025 er vedtaget, så der sker ikke noget i 2025.

### **Opfølgning på mødet**

Vi afventer udfaldet BKF’s årlige møde med kommunen i marts, og laver i samarbejde med BKF strategi for det videre forløb.

### **Fremtidige tiltag omkring torvets bevarelse**

Vores Sorgenfri har diskuteret en underskriftsindsamling til fordel for Torvet, men vi afventer, hvad næste tiltag bliver for Torvet.

Vi har haft kontakt til Lisbeth Ottosen, der på DTU er professor for cirkulært byggeri. Lisbeth Ottosen mener, at Torvet eventuelt kunne være en case omkring bæredygtig bevaring for studerende. Vi afventer videre tiltag.

### **Greens boghandel og bogcafé**

Michael Nellemann orienterer om første år på Torvet. Michael startede i Greens 1. marts 2024, og konklusionen er, at han er kisteglad for at være på Torvet. ”Lige fra den første større begivenhed, hvor vi med en afskedsreception sendte Søren til Fanø, kunne jeg se på det overvældende store fremmøde, at der var den opbakning, jeg havde hørt om. Borgmesteren deltog også. Det er let nok at sige, at det her

bakker vi op om, men det er ikke altid, der er handling bag ordene. Efter det her år, kan jeg mærke, at folk holder af Torvet, det er virkelig en samlende faktor.

Jeg har i årets løb fået mere viden om alt det Vores Sorgenfri gør bag kulisserne. Og så har jeg selv haft forskellige arrangementer. Holger Dahl, arkitekturanmelder på Berlingske, sagde, at dette Torv virkeligt er et, der fungerer. Det er velgennemtænkt og veltegnet, velplaceret og veludført. Heldigvis var der til arrangementet også nogle fra MTH, der sad og tog notater.

Arkitekten Marie-Louise Høstbo kører lige i øjeblikket en udstilling i galleridelen, som arkitekter, designere og kunstnere kommer og ser. Vi får foredrag med Grethe Meyer og Mogens Koch, som også har arbejdet i den periode, 50'erne og 60'erne, som Torvet er fra, så vi belyser den tids kvaliteter. Det er meget vigtigt at spille det kort, at det her faktisk er et forrygende godt sted. Signe Wennerberg, der er en stærk stemme i bæredygtighedsdebatten, især omkring nedrivning overfor renovering kommer også til en samtale med Marie-Louise Høstbo. Vi tror alle disse arrangementer forstærker fortællingen om Sorgenfri Torv.

Det har været meget opløftende at være på Torvet, men det er ikke en selvfølge, at hverken Torvet eller forretningerne består. Jeg kunne godt tænke mig at få jer til at hjælpe med at tale Torvet endnu mere op. Jeg oplever, når folk kommer ind i forretningen, at der er en frygtsomhed over, om Torvet består. De siger: "Det er jo spændende, om det får lov at bestå!" Jeg har lyst til at vende sprogbugen om, så jeg siger, "Ja, på denne side af Torvet står der kun én butik tom, den tidligere "Tusind Tanker". Der er en bager, en blomsterhandler, en køreskole, et trykkeri, en cykelhandler og en keramiker – vi skal have noget energisk og positivt ind i den måde, vi taler om Torvet på. Måske ligefrem noget aggressivt: "Det er faktisk rigtig godt det her!"

Jeg oplever en kæmpe opbakning både til Torvet og til Boghandlen, det gør mig optimistisk, og man skal blive ved med at kæmpe, så vi holder presset på politikerne.

Ejerne af Torvet har været absolut imødekommende og venlige, når det drejer sig om at låne fx Tusind Tanker til julemarked og andre formål."

### **Øvrige butikker**

Hvordan går det for de etablerede butikker? Det er vores opfattelse, at det er gået godt med Brugsens overtagelse af Irma. Social Grill flytter til Geels Plads med langt lavere husleje. Den Joviale Køreskole er flyttet ind, og der er åbnet en spilcafé, Vikings Arena. De unge i området køber gerne T-shirts, Fruit of the loom", i Tinas verden, så det giver en del trafik.

Vi holder øjnene åbne for muligheder for at skabe liv i biblioteket.

### **Butikkernes fremtid**

Vi hører ofte, at butikkerne ikke kan gå på Torvet, men et af vores medlemmer, Christian Melgaard, som er ansat i firmaet Absalon som erhvervsrådgiver, mener, at Torvet sagtens kan drives rentabelt, hvis man får den rette sammensætning af forretninger, som skal have nogle fornuftige lejekontrakter, ligesom det er muligt at finde investorer.

### **Hvervekampagne**

Vi har udarbejdet emnekort til en hvervekampagne. Kortene kan bruges enten ved samtale på Torvet, ved arrangementer i Greens eller eventuelt husstandsomdeles.

De fem kort ser ud som følger:



## BiS

BiS står for Borgergrupper i Samarbejde og er en initiativgruppe, der fandt sammen i 2019 i forbindelse med kommunens høringsperiode om strategiplanen Byudvikling i balance.

## BiS giver mulighed for større indflydelse

Når Lyngby-Taarbæk Kommune udarbejder forslag, kan vi som borgere forsøge at påvirke resultatet gennem høringsvar. Dette kan være tidskrævende, og som enkeltperson eller som mindre borgerforening kan det være svært at påvirke kommunen. Derimod giver et samlet høringsvar et større og mere synligt aftryk på udviklingen. Derfor har BiS igangsat fælles indsigelser.

## Baggrund for samarbejdet

Grundlaget for samarbejdet støtter sig især til de erfaringer som beboerforeninger, Bygningskultur Foreningen, borgerforeningen VoresSorgenfri og Forum for grundejerforeninger og vejlaug i Virumområdet har fået gennem flere års samarbejde om

- Byudvikling • Bygningskultur • Borgerinddragelse • Borgerengagement • Bæredygtighed

## Hvad har BiS opnået hidtil?

I 2019, i forbindelse med kommunens strategiplan Byudvikling i balance, initierede BiS et fælles høringsvar underskrevet af mere end 30 organisationer: boligforeninger, vejlaug, grundejerforeninger, Danmarks Naturfredningsforening, Bygningskultur Foreningen mfl.

I 2022 havde vi dialog med forvaltningen vedr. implementering af initiativer ifm. Bæredygtighedsudvalgets tiltag, fx vedr. biodiversitet. I 2025 har vi haft besøg af 4 ansatte i forvaltningen om emnerne ”biodiversitet” og ”grøn mobilitet” – kommunen lægger op til øget samarbejde på området.

Det næste større initiativ i BiS er et planlagt vælgermøde 29. oktober kl. 19-22 i Virumhallen omkring *bæredygtig byudvikling og -transport*.

### **Trekantsgrunden på Kongevejen**

Trekantsgrunden på Kongevejen nord for Classic Car House var oprindeligt reserveret til en afkørselsrampe fra omfartsvejen, men grunden forventes solgt til Classic Car House. Planen er, at der bygges et hotel til Classic Car Houses gæster på grunden, som ser ud til at svare til arkitekturen på Classic Car House dog i meget mindre skala. Classic Car House har været en stor succes, men det skaber også en masse parkeringsproblemer i området.

Vi har deltaget i et borgermøde om grunden, hvor vi skrev et høringssvar med fokus på trafikforhold, parkeringsbehov, skolevej, arkitektur, beplantning og selve byggefasen. Vores overvejende positive høringssvar vil blive lagt på hjemmesiden.

Der er trafikale problemer i Sorgenfri, og vi kunne godt tænke os at fordele trafikken lidt mere i området. Dog skal vi også være opmærksomme på, at vi ikke flytter aben, så et område får det bedre på bekostning af et andet område. En afkørselsrampe vil imidlertid være et meget kostbart projekt, som kommunen ikke ønsker at investere i.

Vi har fået kontakt til et af de eksterne trafikanalysefirmaer, som kan give os trafiktællinger, og det vil vi benytte os af fremover.

### **Hjemmesiden er opdateret**

Vi har tilføjet en masse fotos til galleriet – I er meget velkomne til at sende relevante fotos til os! Der er tilføjet publikationer i PDF-format med mulighed for download der er tilføjet punktet ”oplæg om nyt byggeri” om MTH’s planer og tilhørende reaktioner.

### **Facebook**

Vi har 925 medlemmer i vores Facebookgruppe. På siden deler vi gerne info med relevante grupper. Vi holder øje med, hvad der kommer ind på siden og stryger det, vi ikke synes er relevant.

## Foreningens reviderede regnskab

Gunver, foreningens kasserer gennemgik regnskabet, som blev godkendt.

|                                   |          |                  |
|-----------------------------------|----------|------------------|
| <b>Bankindestående 31/12-2023</b> |          | <b>27.404,79</b> |
| <b><u>Indtægter i 2024:</u></b>   |          |                  |
| Kontingenter                      | 5.700,00 |                  |
| Medlemsmøder                      | -        |                  |
| Ukendte posteringer               | -        | 5.700,00         |
| <b><u>Udgifter i 2024:</u></b>    |          |                  |
| NETs- incl. 49 kr/mdr             |          |                  |
| Retur                             | -        |                  |
| Pamfletter mv                     | -        |                  |
| Kontorartikler                    | 59,90    |                  |
| Medlemsmøder                      | 1.566,07 |                  |
| Domænenavn fornyet                | 683,00   |                  |
| Gebyr til DK Bank                 | 953,00   |                  |
| Gaver                             | 485,00   | 3.746,97         |
|                                   |          | 1.953,03         |
| <b>Bankindestående 31/12-2024</b> |          | <b>29.357,82</b> |

NB! 2024 var kontingentfrit år i Vores Sorgenfri, dvs. kontingenter indbetalt i nov. og dec. 2024 dækker medlemskab for 2025.

Regnskabet underskrevet

12-25

G. Rosendahl  
Kasserer, Gunver Rosendahl

Revisor, Palle Bisgaard

**Ad pkt. 5, Indkomne forslag**

Der er ikke modtaget forslag til drøftelse på generalforsamlingen.

**Ad pkt. 6, Godkendelse af det af bestyrelsen foreslåede kontingent**

Bestyrelsen foreslår, at vi fastholder kontingentet som hidtil: Første person i husstanden betaler 50 kr./år. Alle efterfølgende personer på samme adresse betaler hver 25 kr./år. Kontingentet blev godkendt.

**Ad pkt. 7, Valg af bestyrelsesmedlemmer**

Jan Fritzboeger og Susanne Bisgaard var på valg, begge blev genvalgt.

Et nyt medlem blev indvalgt i bestyrelsen, Finn Laursen, arkitekt maa. Finn er mangeårig beboer i området og har for bestyrelsen været en vigtig kilde til arkitektonisk viden.

**Ad pkt. 8, Valg af revisor**

På valg for en etårig periode som revisor var Palle Bisgaard, som blev genvalgt.

**Ad pkt. 9, Eventuelt**

Et medlem savnede et apotek på Torvet. Vi tager det med i vores betragtninger, om vi kan forsøge at finde et apotek, der vil leje sig ind på Torvet. Det samme medlem var ikke glad for den ekstra kunstgræs-fodboldbane med lysmaster, der vil blive anlagt bag højhusene. Sagen kommer i høring nu og Birte Rasmussen sagde, at de, der anlægger banen, vil tage hensyn til de beboere nærmest banerne mht. lysmaster. Det vil altid være en afvejning af det positive i, at der er så mange sportsudøvere i området i forhold til de gener, det påfører naboer.

**Dirigenten takker**

Preben Mac takkede for god ro orden på mødet.

For referatets rigtighed attesteres

---

Preben Mac, dirigent

---

Susanne Bisgaard, referent