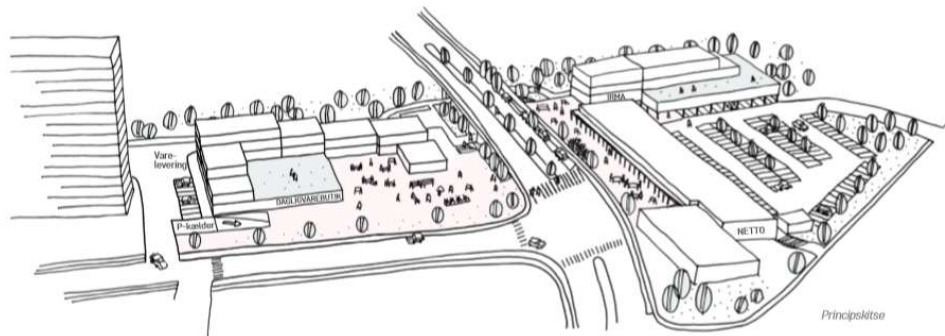


## Sorgenfri Torv – revideret scenarie C af 15.4.2020

---



### Revideret scenarie for Nordtorvet

På baggrund af Byplanudvalgets anbefalinger af 15. april 2020, har forvaltningen bedt CFBO udarbejde et revideret scenarie C, som er udarbejdet efter samme principper som de første scenarier A - C samt revideret scenarie C.

Det reviderede scenarie angiver en mulig fordeling af 3.925 etage m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 65%, beregnet på grundlag af et grundareal på 6.070 m<sup>2</sup> (oplyst af ejer). Scenariet omfatter:

- En dagligvarebutik på 1.200 etage m<sup>2</sup>
- Mindre butikker, café mv. i stueetage på 480 etage m<sup>2</sup>
- Boliger 2.245 etage m<sup>2</sup>
- 82 parkeringspladser, langt hovedparten i kælder, men et mindre antal på terræn i tilknytning til dagligvarebutikken

Volumenstudiet angiver en mulig fordeling af arealerne. En arkitektkonkurrence vil kunne bidrage til udvikling af et egentligt projekt, som kan disponeres anderledes.

En markeds mæssig vurdering tager afsæt i, at udnyttelsen af Nordtorvet er væsentlig mere ekstensiv end i de tidligere belyste scenarier. Scenariet vil omfatte omkostninger til nedrivning af eksisterende byggeri, samt at der ved etablering af parkeringskælder forventes et væsentligt tab, da værdien af salg/udlejning af pladser kun i mindre grad opvejer etableringsomkostningen ved fuld kælder. 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 beskedent, positiv økonomi.

Det skal bemærkes, at der som følge af COVID19 og de afledte, økonomiske konsekvenser hersker usikkerhed om vurderinger af markedsforhold. Det vurderes i særlig grad at gøre sig gældende for "mindre butikker/café".

I kraft af, at projektets boligandel er reduceret til 2.245 etage m2 reduceres feltet af mulige investorer til traditionelle boligudlejningsbyggerier og bofællesskaber, da de typisk søger større projekter. Det kræver således en indsats at organisere projektet med en dagligvarebutik, et mindre areal til andre butikker/café og et reduceret boligareal. Det kan være udfordrende at realisere arealet til andre butikker/café.

I forhold til boligprojektet findes der eksempler på mindre bofællesskaber, etableret i privat regi. Et eksempel er Bofællesskabet Thomas B. i Odense, som rummer boliger til 9 familier og 1.290 etage m2. Se <https://www.fragadetilby.dk/bygninger-og-rum/byfaellesskabet>