

Vedlagt sender jeg et økonomisk overslag over udviklingen af Sorgenfri Torv - som jeg ser det.

Det er naturligvis meget overordnet, da projektet ikke kendes i detaljer endnu, men man kan dog udlede nogle ret præcise hovedkonklusioner allerede på det nuværende grundlag.

Jeg skal måske starte med at nævne, at jeg har arbejdet med projekt- og byudvikling gennem 40 år, og jeg er stadig aktiv. Jeg har været involveret i nogle af de største byudviklingsprojekter i København, og jeg arbejder også lige nu med et større udviklingsprojekt. Det er herfra jeg har hentet de fleste økonomiske nøgletal i mit overslag.

Ejernes første problem er, at de skal starte med at nedskrive værdien af Sorgenfri Torv til kr. 0 - det eksisterende Torv skal rives ned før man kan bygge nyt.

Dernæst skal de overbevise Lyngby-Taarbæk Kommune om at vedtage en lokalplan som tillader mindst 200 i bebyggelsesprocent - og formentlig mere.

Det eksisterende Sorgenfri Torv er bogført til kr. 178 mio. i 2023-regnskabet - og det vil sige, at de første kr. 178 mio. der kommer i kassen fra udviklingen går til at retablere den kapital, eller bringe dem tilbage til hvor de er idag. Til sammenligning har tidligere diskussioner om bebyggelsesprocent ligget på niveauet 70% - og det gule byggeri på Polotigrunden har en bebyggelsesprocent på 140%.

På vej gennem udviklingen skal de i øvrigt håndtere en række yderligere "benspænd", herunder fx:

- De skal fx. flytte Netto og Brugsen, og Netto har fx en uopsigelighed, der løber frem til 2033. En mulighed er at bygge på Nordtorvet først, så Netto kan flyttes før Sydtorvet kan udvikles, men det tager tid, og i min beregning er der ikke taget højde for renter. Det betyder så i øvrigt også, at Brugsen skal flyttes tidligt i processen.
- De skal måske bygge op til 25% almene boliger, hvis kommunen kræver det - og almene boliger er en ren underskudsforretning. Det har jeg ikke taget højde for i mit overslag.

- De skal købe parkeringspladsen på Sydtorvet. Her har de ikke tidligere kunne bive enige med LTK om prisen, og med en stigende bebyggelsesprocent stiger markedsværdien af parkeringspladsen også. Der skal formentlig bygges et stort antal parkeringspladser i p-kælder, hvilket er mere bekosteligt end det jeg har medtaget i mit overslag.

Det er i øvrigt bemærkelsesværdigt, at det lige netop er MTH der er gået ind som partner. De byggede på politigrunden, og jeg har ikke hørt megen ros for det slutresultat. Det er ikke mindre bemærkelsesværdigt, at MTH's finansielle partner i projektet er den samme pensionskasse, som den der var med på Politigrunden