

Kommissorium for undersøgelser af finansiering og organisering af Lynetteholmen

Med principaftalen den 5. oktober 2018 mellem regeringen og Københavns Overborgmester er det besluttet, at der skal etableres et udviklingsselskab Lynetteholmen I/S, at der skal gennemføres finansielle analyser, og at private grundejere skal bidrage til projektet, men uden det nærmere format herfor er fastlagt.

Et bredt flertal i Folketinget (V, LA, K, S, DF, RV og SF) tilsluttede sig den 25. oktober 2018 principaftalen om Lynetteholmen. Et bredt politisk flertal i Københavns Borgerrepræsentation (S, ALT, RV, SF, V, K, DF og LA) godkendte ligeledes den 22. november 2018 principaftalen om anlæg af Lynetteholmen.

Baggrund

Lynetteholmen anlægges som en ny ø på ca. 2 mio. m² i Øresund mellem Refshaleøen og Nordhavn. Den skal på sigt udgøre en ny, attraktiv bydel i København.

Indtægterne fra byudviklingen af Lynetteholmen vil kunne bidrage til at finansiere metrobetjening af området og etableringen af en Østlig Ringvej. Lynetteholmen vil ligeledes kunne bidrage til at løse en række udfordringer i Hovedstaden, herunder skabe plads til deponering af overskudsjord, sikre arealer til flere boliger og virksomheder, øge lønsomheden af nødvendige infrastrukturinvesteringer, indgå som et led i klimasikringen af København mod stormflod fra nord og give mulighed for at udflytte visse havneaktiviteter, blandt andet krydstogsskibe, fra Inderhavnen.

Det fremgår af principaftalen, at parterne er enige om, at etablering af Lynetteholmen inklusive den nødvendige infrastruktur – Østlig Ringvej og metrobetjening – må ske med det udgangspunkt, at der er tale om et projekt, der kan finansieres af egne indtægter (jorddeponering, grundsalg, brugerbetaling i metro og på Østlig Ringvej og bidrag fra andre grundejere samt forskellige driftsindtægter som fx havnedrift, parkering mv.). Anlæg af Lynetteholmen ved spuns og jordopfyld er isoleret set selvfinansierende.

Det fremgår af principaftalen, at der skal etableres et udviklingsselskab, Lynetteholmen I/S, som skal forestå anlæg af Lynetteholmen. Selskabet er ved stiftelsen ejet af By & Havn I/S med ca. 53 procent (10/19) og af staten med ca. 47 procent (9/19), således at selskabet samlet er ligeligt ejet af Københavns Kommune og staten.

Det fremgår ligeledes af principaftalen, at parterne er enige om at finde økonomisk og juridisk holdbare løsninger, hvorunder Refshaleøens Ejendomsselskab A/S (REDA) og andre private grundejere kan inddrages for eksempel gennem et kontant indskud, via en partnerskabsordning eller ved at indgå i et fælles selskab.

Indhold

Der gennemføres undersøgelser af, hvordan Lynetteholmen-projektet kan finansieres og organiseres. Desuden skal mulige organiseringsmuligheder i forhold til inddragelse af private grundejere undersøges. Dette kunne fx være via kontant indskud, partnerskabsordning eller ved indgåelse i fælles selskab.

Som grundlag for analyserne fastlægges centrale forudsætninger – til dels gennem input fra de øvrige analysespor – herunder især forudsætninger vedrørende:

- Samlet tidsplan for etableringen af øen Lynetteholmen samt bebyggelsestakten for denne og tilstødende arealer.
- Forudsætninger vedrørende infrastrukturens etablering, udformning og kapacitet.
- Mulighed for flytning af renseanlægget ”Lynetten” samt øvrige forudsætninger for, hvor store arealer der kan bebygges samt bebyggelsesprocenten herfor.

Arbejdet vil på den baggrund være inddelt i tre spor

1) Finansielle analyser

- a. Selvstændige analyser af finansieringsevnen for Lynetteholmen I/S, herunder afkastkrav, anvendelse af tillægskøbesum for arealer, jorddeponeringsbidrag, m.v.
- b. Demografisk analyse af det langsigtede boligbehov og boligprisstigninger som bidrag til robustheden i de finansielle analyser
- c. Opdatering af finansielle analyser vedr. bidrag fra private grundejere
- d. Modeller for tilbageførsel af grundskyld efter udligning
- e. Finansielle analyser på baggrund af forundersøgelserne af infrastrukturprojekterne
- f. Afdække mulighederne for, at arealerne i kløverparken inddrages i projektet

2) Organisering

- a. Etablering af Lynetteholmen I/S, herunder håndtering af infrastrukturbidrag, tilbageført grundskyld efter udligning m.v.
- b. Lånevilkår m.v. for Lynetteholmen I/S, statslån som ved By og Havn
- c. Overvejelser om mulige samarbejdsmodeller med private parter, herunder eventuelle fusionsmodeller mellem offentlige og private parter

3) Grundlag for udarbejdelse af selskabslov

- a. Etablering af åbningsbalance og langtidsbudget
- b. Interessentskabskontrakt og ejerskabsvaretagelse

Tidsplan

Det forventes, at de finansielle undersøgelser mv. kan være afsluttede i 2020. Den overordnede tidsplan for undersøgelserne er:

Forår 2019 Igangsættelse af organiseringsundersøgelserne, herunder udbud

Forår 2020 Igangsættelse af finansielle analyser med inddragelse af resultater fra forundersøgelser af infrastrukturprojekterne, herunder udbud

Efterår 2020 Færdiggørelse af undersøgelserne og igangsætning af grundlag for selskabslov

På den baggrund følger vedtagelse af lov om selskabet i Folketinget.

Organisering

Undersøgelserne ledes af en styregruppe med deltagere på afdelingschefniveau fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (formand) og Økonomiforvaltningen i Københavns Kommune.

By & Havn får ansvaret for den konkrete dialog og forhandling med REDA og andre private grundejere om mulige samarbejder, finansieringsbidrag mv.

Økonomi

Budgettet for de finansielle analyser mv. er 8 mio. kr., som deles mellem Københavns Kommune og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.