

Tillægsaftale mellem regeringen og Københavns Kommune til principaftale om etablering af Cityring mv.: Principaftale om vejforbindelse (med tunnel) mellem Nordhavn og Helsingørmotorvejen, planmæssige forhold og grundskyld

Københavns Kommune og regeringen ønsker, at den igangværende byudvikling i Københavns Havn A/S styrkes, og at Nordhavnen udvikles med bolig- og erhvervsbyggeri. Det forudsætter bedre tilkørselsforhold til og fra området og et nyt plangrundlag.

Vejforbindelse (med tunnel) mellem Nordhavn og Helsingørmotorvejen

Københavns Kommune anlægger en vejforbindelse (med tunnel) mellem Helsingørmotorvejen og Nordhavnsområdet med en kapacitet og udformning, der muliggør udvikling af minimum 400.000 etagemeter i Århusgadeområdet i fra 2008 og 200.000 etagemeter i Ydre Nordhavn (nord for Århusgade-området) fra 2015, jf. nedenfor. Som bygherre for vejforbindelsen kompenserer Københavns Kommune togtrafikken for gener i anlægsperioden. Nutidsværdien af den samlede anlægsudgift skønnes til ca. 1,7 mia. kr.

Vejforbindelsen mellem Helsingørmotorvejen og Nordhavnsområdet er en forudsætning for værdiskabelsen i Nordhavnen. Derfor vil det nye arealudviklingselskab yde et tilskud på 700 mio. kr. til vejforbindelsen. Tilskuddet finansieres dels ved udvikling af attraktiv erhvervs- og boligbebyggelse i Ydre Nordhavn, dels ved at staten indskyder den tidligere Rigsarkivgrund i Ørestad Nord og et kontanttilskud på 100 mio. kr. i det nye arealudviklingselskab. Den samlede nutidsværdi (netto) af de udviklede arealer m.v. skønnes at udgøre 700 mio. kr.

Udvikling af Århusgade-området og Ydre Nordhavn (nord for Århusgade-området) samt Rigsarkivgrunden

Københavns Kommune tilvejebringer det nødvendige plangrundlag for Århusgadeområdet, der bl.a. tilgodeser fortsat havnedrift og forudsat rummelighed med mulighed for etablering af minimum 400.000 etagemeter bolig og erhverv, bibeholdelse af havneområdernes attraktivitet, tilstrækkelig bygherreinfrastruktur samt parkeringsfaciliteter tilvejebragt på kommercielt grundlag. Endvidere etablerer Københavns Kommune den nødvendige kommunale vejinfrastruktur til og fra Århusgade-området. Med en sådan byudvikling af Århusgade-området skønnes værdien af Københavns Havn A/S at udgøre 4,3 mia. kr.

Københavns Kommune tilvejebringer under hensyntagen til stationsnærhedsprincippet det nødvendige planmæssige grundlag, der muliggør byudviklingen af yderligere 200.000 etagemeter bolig og erhverv i Ydre Nordhavn (nord for Århusgade-området) fra 2015, etablerer kollektiv trafikbetjening af området samt den nødvendige vejkapacitet i krydsene ved Sundkrogsgade og Århusgade.

Af hensyn til en optimering af værdierne i Københavns Havn A/S udvikles Århusgade-området først. Vilklårene for udvikling af Århusgade-området fastlægges og justeres i forhold til udviklingen af Ydre Nordhavn således, at det forudsatte provenu kan realiseres.

Københavns Kommune tilvejebringer plangrundlag, der muliggør etablering af min. 90.000 etagemeter bolig og erhverv på den tidligere Rigsarkivgrund i Ørestad Nord.

Tilbageførsel af grundskyld

Den fra Ørestadsloven anvendte model, hvor Københavns Kommune finansierer dele af sine forpligtelser i forbindelse med anlægget af Metroen ved tilbageførsel af grundskyld fra nyudviklede områder, kan videreføres i det nye samlede selskab, og modellen udstrækkes til at gælde vedr. Cityringen.

Københavns Kommune vurderer, at de fremtidige indtægter fra grundskyld fra det udviklede Nordhavnsområde efter udligning vil kunne bidrage med en nutidsværdi på ca. 0,8 mia.kr., som en del af Københavns Kommunes bidrag til Cityringen efter en tilsvarende model, som er anvendt i Ørestadsselskabet. Dog således at Københavns Kommune garanterer, at beløbet er indbetalt senest i 2057, hvor Cityringen forventes tilbagebetalt.

Efter gældende lov om Ørestad skal Københavns Kommune tilbageføre det merprovenu efter udligning, som opnås i grundskyld ved de indskudte arealers værdistigning, indtil Ørestadsselskabets gæld er betalt tilbage. Københavns Kommune og regeringen er enige om at ændre aftalen, så Københavns Kommune forpligtes til at overføre grundskyld til det nye selskab, indtil nutidsværdien af disse betalinger svarer til nutidsværdien af den budgetterede tilbageførte grundskyld i Ørestadsselskabet. Nutidsværdien af den tilbageførte grundskyld skønnes at udgøre ca. 2,4 mia. kr. Tilbageførslen af grundskyld ophører, hvis selskabets gæld er tilbagebetalt, inden tilbageførslen når op på dette beløb. Det endelige beløb vil blive fastlagt i forbindelse med etablering af åbningsbalance for det nye arealudviklingselskab.

Københavns Kommune forpligter sig til at overføre grundskyld for i alt ca. 3,2 mia. kr. (nutidsværdi) frem til 2057 til det nye selskab. De præcise forhold vedrørende betalinger mv. skal fastlægges endeligt i forbindelse med etablering af åbningsbalance for det nye arealudviklingselskab.

Ørestadsselskabet I/S betaler ikke grundskyld af usolgte arealer. Denne ordning forudsættes at blive opretholdt i det nye arealudviklingselskab.