



Notat

Til ØU

Metrobidrag i byudviklingsområder

Resumé

På mødet i Økonomiudvalget den 25. august 2021 anmodede borgmester Mia Nygaard (B) om et notat med beskrivelse af, hvad modellen for bidrag til metro anvendt i Nordhavnen ville betyde, hvis den blev anvendt på områderne Kløverparken og Refshaleøen.

Sagsfremstilling

Nordhavnsmodellen

Ved lov nr. 526 af 27. maj 2013 bemyndigedes transportministeren til at træffe dispositioner til udvidelse af Cityringen med en afgang til Nordhavn.

Det fremgår af loven, at By & Havn skulle bidrage med 900 mio. kr. til udvidelse af Cityringen med en afgang til Nordhavnen, som anlægges af Metroselskabet I/S, samt at By & Havn vederlagsfrit skal stille arealer til rådighed herfor.

Selve finansieringsmodellen var, at By & Havn lånte 900 mio. kr. gennem selskabets særlige lovmæssige låneadgang i Nationalbanken og overførte beløbet til Metroselskabet. By & Havn indførte i forbindelse med salg af byggeret i Nordhavn et vilkår om betaling af tillægskøbesum pr. etagemeter solgt byggeret i 60 år fra åbningen af en metrostation indenfor 600 meter. Tillægskøbesummen udgjorde 75 kr. pr. etagemeter erhvervsareal og 37,5 kr. pr. etagemeter boligareal i 2011-priser. Beløbet reguleres med udviklingen i nettoprisindekset.

Modellen tog udgangspunkt i erfaringer fra andre baneprojekter, hvor det havde vist sig, at værdien af investeringen i infrastruktur først afspejlede sig i prissætningen af byggeretten relativt kort tid før en stations åbning. Uden metrotillægskøbesummen ville det derfor ikke være muligt at få andel i den værdistigning, der er en konsekvens af den offentlige investering i metro.

Modellens anvendelighed på Kløverparken og Refshaleøen

Nordhavnsmodellen kræver dels enighed mellem grundejerne om, at byggerettighederne skal sælges med vilkår om betaling af

10-09-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 4759

Dokumentnummer i F2
304062

Sagsnummer eDoc
2021-0274034

Sagsbehandler
Allan Nicolas Jørgensen

tillægskøbesum ved åbning af metro i fremtiden. Derudover kræver modellen, at bidraget til anlæg af metroen kan finansieres - eksempelvis som i Nordhavn, hvor By & Havn lånefinansierede bidraget på 900 mio. kr. til Metroselskabet.

I forhold til Kløverparken og Refshaleøen kan Nordhavnsmodellen ikke uden videre anvendes, da områderne ikke er ejet af By & Havn alene, som tilfældet var med Nordhavn. Refshaleøen ejes ca. 2/3-dele af Refshaleøens Ejendomsselskab, mens Skanska ejer ca. 60 % af Kløverparken.

Anvendelse af metrotillægskøbesum i disse udviklingsområder beror således på en forhandling mellem By & Havn og de private grundejere. Kan parterne opnå enighed og kan der findes en model for finansieringen, kan metrotillægskøbesum indgå som element i finansieringen af metrobetjening af områderne.