



## NOTAT

23. februar 2022

2022-969

### Økonomien i Lynetteholm

Økonomien i Lynetteholmsprojektet kan opdeles i to:

- Anlæg af selve Lynetteholm som et jordopfyld
- Byudvikling og den nødvendige infrastruktur

Lynetteholm anlægges som et jorddepot. Omkostningerne til etableringen vedrører væsentligst halvøens ydre omkreds (perimeteren), modtageanlæg og de adgangsveje, der skal bygges for at jordtransporterne kan nå frem til Lynetteholm. Der er tale om omkostninger, der kan beregnes på samme måde, som man beregner anlægsomkostningen for ethvert anlægsprojekt.

Omkostningen for anlæg af Lynetteholms perimeter bliver finansieret af indtægter fra modtagelse af overskudsjord fra bygge- og anlægsprojekter i København og omegn. Prisen er markedsbaseret, hvorfor den svinger. Historisk har gennemsnitsprisen, som entreprenører og vognmænd betaler, når de afleverer jord i modtageanlægget i Nordhavn, ligget på omkring 50 kr. pr. ton rent jord.

By & Havn har oplyst, at det samlede budget for anlæg af Lynetteholm skal forhøjes i forhold til skønnet fra foråret 2021. Da der også forventes højere indtægter, bl.a. fra mere jord og højere priser for modtagelse af jord, er det fortsat By & Havns vurdering, at den samlede økonomi hviler i sig selv.

Der knytter sig også en økonomi til de næste faser om byudvikling og infrastruktur, som endnu ikke er besluttet. EY har i 2020 - før de seneste boligprisstigninger - beregnet indtægter fra byudvikling af Lynetteholm mv. I det realistiske, centrale scenarie med en normalisering af renterne opgør EY indtægterne til ca. 17 mia. kr.

Der er stor usikkerhed om boligprisernes udvikling på lang sigt, ligesom det beregnede finansieringsbidrag afhænger af, hvilken udviklingsstrategi der lægges og dermed, hvor stor en risikopræmie der skal indregnes. Derfor har EY valgt at lave såkaldte følsomhedsberegninger med selv meget store udsving. Det giver et spænd



for indtægterne fra ca. 9 mia. og op til ca. 40 mia. kr., hvor yderpunkterne er de mest usandsynlige.

En af landets førende boligøkonomer, direktør for Boligøkonomisk Videnscenter, Curt LiliGREEN, vurderer imidlertid, at det lave yderscenario er meget usandsynligt, bl.a. fordi boligpriserne er steget markant siden 2020, hvor EY lavede beregningerne.

<https://www.altinget.dk/by/artikel/boligoekonom-lavt-skoen-for-lynetteholm-indtaegter-er-meget-urealistisk>

Med den seneste renteprognose er det centrale skøn for finansieringsbidraget til infrastruktur fra byudvikling af Lynetteholm mv. beregnet til 19 mia. kr. Tallene dækker hele Østhavnen, der – ud over Lynetteholm – også forudsætter finansieringsbidrag fra de større grundejere på Kløverparken, Refshaleøen mv.

I beregningerne indgår værdien af at udvikle Lynetteholm og By & Havns arealer på Refshaleøen. Refshaleøens Ejendomsselskab A/S og andre private grundejere på bl.a. Kløverparken forudsættes ligeledes at bidrage til at finansiere infrastrukturen, der er nødvendig for at udvikle og dermed øge værdien af deres arealer på Nordøstamager. Der pågår dialog med de private grundejere om bidraget.

Det er ikke besluttet, hvad der skal ske med Renseanlægget Lynetten, hvilket er op til de kommuner, der ejer BIOFOS. Ejerne undersøger flere scenarier for den fremtidige placering af BIOFOS' renseanlæg i hovedstaden. En eventuel flytning af Lynetten er ikke en forudsætning for, at Lynetteholm kan udvikles. Det samlede finansieringsbidrag påvirkes kun marginalt af Lynettens fremtid, idet et eventuelt salg af arealet vil være til markedspris.

Udvikling af Lynetteholm skal kunne finansiere den nødvendige infrastruktur til Lynetteholm, der på baggrund af forundersøgelser fra Vejdirektoratet og Metroselskabet forventes at koste ca. 13 mia. kr., hvilket er reserveret i Infrastrukturplan 2035.

Forundersøgelserne skitserer nogle væsentligt større løsninger, herunder en fuldt udbygget ringvej til lufthavnen og et nyt metrosystem, der i omfang ca. svarer til Cityringen. De langsigtede perspektiver i forhold til disse infrastrukturanlæg handler om meget andet end byudvikling af Østhavnen og skal ikke kun finansieres af Lynetteholm mv.

Det simple regnestykke for byudvikling og infrastruktur viser udgifter for ca. 13 mia. kr., der skal sammenholdes med indtægter for



ca. 17 mia. kr. Det samlede projekt for udvikling af Lynetteholm og den nødvendige infrastruktur kan således finansieres af egne indtægter.