Refshale øen

Parallelopdrag for en strukturplan for Refshaleøen og en masterplan for første etape

—

Program

Refshale øen

Parallelopdrag for en strukturplan for Refshaleøen og en masterplan for første etape

—

Program

Indhold

7 **Forord**

8 **Kort om parallelopdraget**

12 **Visionen**
Refshaleøen gør København større

14 **Om Refshaleøen**

19 **Opgaven**

23 Strukturplan for Refshaleøen

27 Bymæssighed

37 Grønne og blå strukturer

43 Infrastruktur og forsyninger

49 Masterplan for første etape

53 Tæt og varieret by

59 Eksisterende og nyt byggeri

63 Byrum, bynatur og forsyninger

67 **Forudsætninger**

71 **Opgavetekniske betingelser**

77 **Bilag**

Refshaleøen

Forord

Refshaleøen er skabt via opfyld omkring 1870 til brug for Burmeister & Wains skibsværft og blev indbegrebet af storproduktion i hovedstaden. Her slog ekkoet af nitter, som blev hamret på plads, tonen an, mens industrien lagde sig som en tung blokering mellem byen og Øresund fra Nordhavn til Østamager. Refshaleøen voksede ved nye opfyld, og undervejs blev de én gang opførte beddinger, kajer og bygninger igen og igen forandret, gennembrudt eller revet ned for at passe til den moderne produktions behov. En konstant "konfrontation", som Klaus Rifbjerg skrev i ungdomsdigtet 'Refshaleøen' fra 1960.

I dag er virksomheden B&W for længst væk, men industrihistorien og de knopskudte bygninger står der stadig mellem kaj og dok. Her opstod et spirende kulturelt og kreativt produktionsmiljø som startskud på endnu en forandring. I dag valfarter omkring to millioner mennesker årligt til Refshaleøen for at slappe af, gå på arbejde, opfinde nye produkter, spise, danse, spille, bade, flanere og opleve eller skabe ny kunst. Her findes lag på lag af aktiviteter og historier, som har indtaget en helt særlig plads i københavnernes hjerter.

Refshaleøen er alt andet end bar mark, og den har altid forandret sig. Der påhviler os et stort ansvar, når vi nu tager skridtet ind i den næste store forandring, hvor mange flere mennesker på sigt skal kunne både bo og arbejde på Refshaleøen i en tæt, blandet og fortsat oplevelsesrig bydel. Dette parallelopdrag for en strukturplan for Refshaleøen og en masterplan for videreudviklingens første etape skal sikre det bedst mulige faglige udgangspunkt for, at vi i fremtiden stadig kan genkende Refshaleøen i den nye bydel, som vil vokse frem.

Den 28. marts 2025 indgik staten og Københavns Kommune en aftale om anlæg af en ny metrolinje, M5, og en første etape af en ringvej øst om byen. Metroen og ringvejen vil ifølge aftalen senest i 2045 forsyne Refshaleøen med den højklassede infrastruktur, som muliggør videreudvikling af området i større omfang. Aftalen rummer dog mulighed for at fremrykke metroåbningen på Refshaleøen, ligesom det kan besluttes at nedgrave metrostrækningen i stedet for den højbane, der er udgangspunktet i aftalen.

Da disse fremtidige forudsætninger for infrastrukturbetjening og arealanvendelse på Refshaleøen og den kommende Lynetteholm således endnu ikke er endeligt fastlagte, har By & Havn som offentligt ejet selskab og i forståelse grundejerne imellem valgt ikke at deltage i igangsættelsen af dette parallelopdrag. By & Havn forbliver dog en særlig interessent på Refshaleøen, hvorfor selskabet indtager en plads i vurderingskomitéen.

Vi står foran en opgave, som kræver både stor omhu, en stærk vision og ikke mindst gode idéer. Dette parallelopdrag står derfor på skuldrene af halvandet års visions- og idéproces med utallige input fra københavnere, Refshaleøens aktører, naboer, fageksperter og andre interesserede. Og det har rod i den bearbejdede vision, vi har offentliggjort for videreudviklingen af Refshaleøen.

Vi har ønsket at lære af Refshaleøen, og vi håber, at I som deltagere i parallelopdraget vil gå til opgaven med samme kærlighed, så Refshaleøen også i fremtiden kan gøre København større.

Refshaleøens Ejendomsselskab

København, september 2025

Kort om parallelopdraget

Altid i udvikling

Siden Burmeister & Wains skibsværft lukkede i 1996, har Refshaleøen udviklet sig fra skibsværft, og historisk en af Danmarks største arbejdspladser, til et levende og unikt mødested for kultur, gastronomi, kreativitet og håndværk.

Dette parallelopdrag er et led i en længerevarende proces for videreudviklingen af Refshaleøen. Processen blev indledt i 2022 med en visionsfølgegruppe og fulgt op i 2023-24 med en trefaset visions-, idé- og planproces. De enkelte faser står på skuldrene af hinanden, og alle faser er afsluttet med offentlige arrangementer.

I den første fase kunne alle interesserede afgive deres indspark til udviklingen og deres bemærkninger til syv foreløbige dogmer. Dogmerne var ligeledes til debat i visionsfølgegruppen og til to offentlige værkstedsmøder, hvor københavnere og Refshaleøens øvrige interessenter blev inviteret til debat om udviklingen. Forløbet blev afsluttet med en bearbejdning af de foreløbige dogmer til visionens nu i alt fire dogmer.

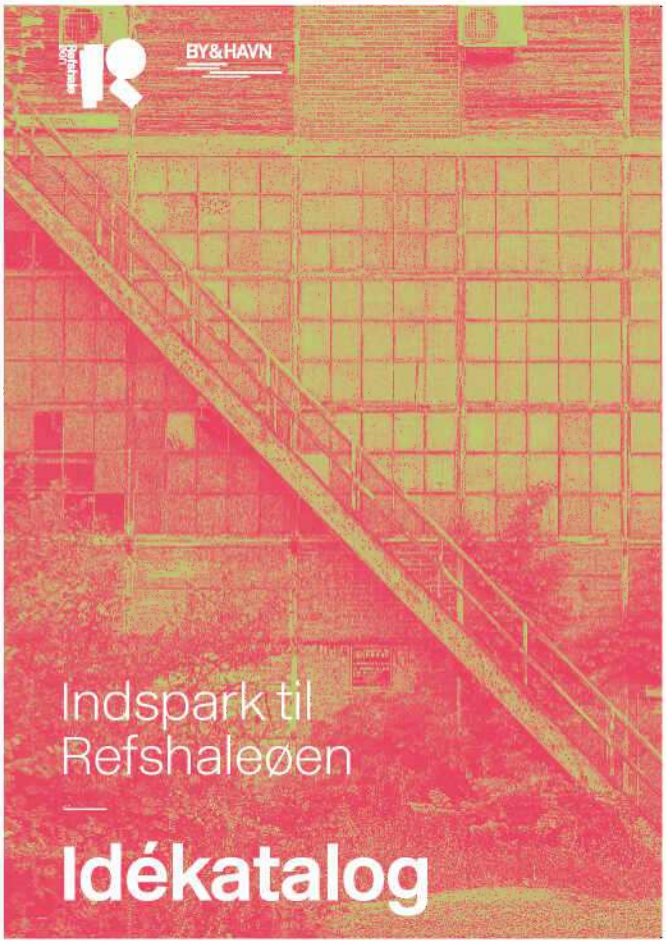
Anden fase var en åben idékonkurrence, og tredje fase, som igangsættes med dette parallelopdrag, har fokus på forslag til en samlet strukturplan for Refshaleøen og en masterplan med en byrums- og bebyggelsesplan for den første etape af byudviklingen.

På kortene side 20 og 21 ses afgrænsningen af strukturplanområdet og området for masterplanen for første etape.

Se bilag 1, 2, 3, 4 og 5

DS PARK

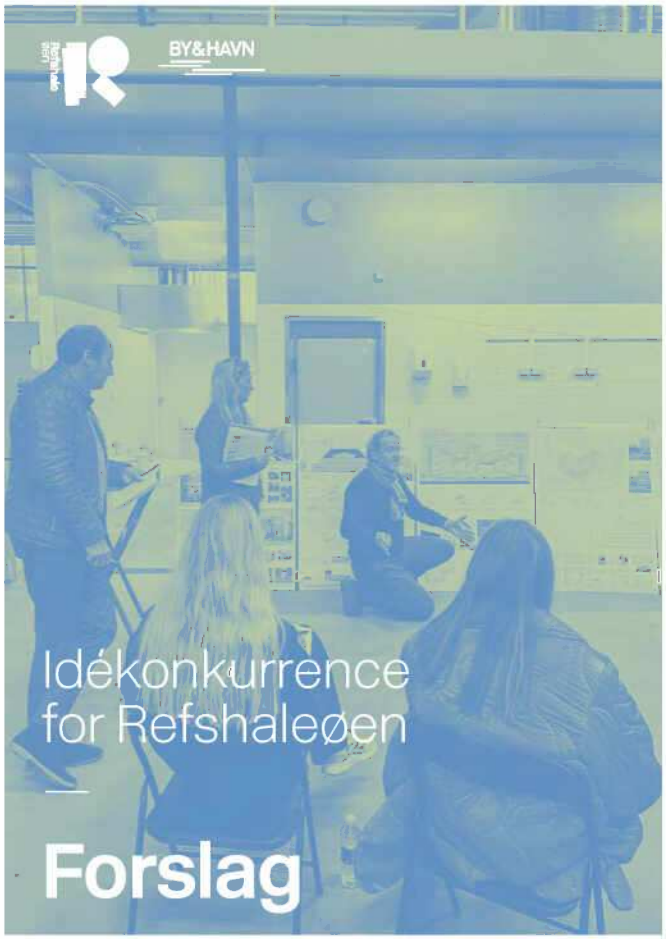
NDS PARK
1



I foråret 2023 samlede grundejerne på Refshaleøen nær 100 indspark fra københavnere og andre interesserede i et stort idékatalog sammen med stribevis af kommentarer og anbefalinger fra 14 fageksperter i en nedsat visionsfølgegruppe.

Med inspiration fra de mange indspark og anbefalinger skrev grundejerne en bearbejdet vision for videreudviklingen af Refshaleøen, som blev vedtaget af bestyrelserne i Refshaleøens Ejendomsselskab og By & Havn.

I efteråret 2023 blev der indleveret 75 gennemarbejdede forslag i en stor åben idékonkurrence for Refshaleøen. De har alle tjent som inspiration i udarbejdelsen af programmet for dette parallelopdrag og vil være en kilde til gode idéer i også det arbejde, som følger.



Et bedømmelsesudvalg bestående af fagdommere og grundejere offentliggjorde I vinteren 2024 10 vinderforslag og 13 mindre præmier som afslutning på idékonkurrencen.

Refshaleøen gør København større

Refshaleøen blev skabt som skibsværft og er i dag kendt som Københavns kreative og kulturelle bydel med et attraktivt byliv, uhøjtidelig stemning, blå og grønne kvaliteter og en levende kulturhistorie.

Her har byen fået en eksperimenterende kant, som skaber et stærkt fundament for den kommende videreudvikling af øen. Refshaleøens Ejendomsselskab og By & Havn vil med disse fire dogmer bygge bro mellem fortid, nutid og fremtid.

Vi vil lære af det bedste af København, tage ansvar for klimaet, give bynaturen plads og skabe rum for menneskers trivsel, så Refshaleøen fortsat bidrager til at gøre København større.

Vision

1 Vi vil kunne genkende Refshaleøen i den nye bydel!

Det kreative miljø og de kulturelle aktiviteter er et omdrejningspunkt for Refshaleøen i dag og i fremtiden.

Vi bevarer og transformerer alle eksisterende bygninger, medmindre særlige forhold taler imod det.

2 Vi vil gå ambitiøst til den grønne omstilling!

Vi har ambitionen om som minimum at bygge inden for den frivillige bæredygtighedsklasse og med tiden at kunne skabe ny by inden for de planetære grænser.

Vi skaber en fremadskuende bydel med kollektiv og lokal forsyning, der understøtter CO_2-reduktion, og en infrastruktur hvor cyklen og den kollektive trafik er attraktive og naturlige førstevalg.

3 Vi vil udvikle med plads til bynatur, bevægelse og stærke fællesskaber!

Vi skaber en bydel, hvor de grønne og blå kvaliteter er fremtrædende i planen, hvor der er fokus på biodiversitet, og hvor vi etablerer varierede byrum af høj kvalitet med adgang for alle.

Vi giver plads til idræt og bevægelse, understøtter social diversitet og arbejder fællesskabsorienteret med fokus på fysisk og mental sundhed.

4 Vi vil skabe en ærkekøbenhavnsk bydel!

Vi skaber en tæt og blandet bydel med skæve gadeforløb, et mangfoldigt by- og handelsliv, arkitektonisk kvalitet og stedsspecifikke bykvarterer med egenart, karakter og byrumshierarki.

Vi udvikler boliger og erhvervslokaler i forskellige størrelser, typer og ejerformer, så flere erhvervs-, befolknings- og indkomstgrupper kan etablere sig på Refshaleøen.

Se bilag 6

Om Refshaleøen

Refshaleøens stedsidentitet og rolle i dag

Refshaleøen er skabt via opfyld på det lavvandede areal omkring Refshalen nord for de historiske fæstningsværker ved Christianshavns Vold. Stedet har lagt jord til en række historiske anvendelser som skibsværft, centralværksted for havnen, søfort, rensningsanlæg og senest mere end 25 år med et bredt sammensat kreativt og kulturelt miljø.

Hovedparten af området er skabt til udvidelsen af Burmeister & Wain, som i 1872 flyttede sit skibsbyggeri til Refshaleøen fra Christianshavn. Udvidelsen er sket samtidig med etableringen af byens brokvarterer og i samme afstand fra Indre By.

Turen til Refshaleøen har igennem alle årene været besværliggjort af den afsides beliggenhed med vand på tre sider og et smalt trafikhængsel til Holmen og Christianshavn. Men området har det til trods spillet en central rolle i Københavns og Danmarks industrihistorie og siden i udviklingen af den postindustrielle by med ibrugtagning af de historiske bygninger og omgivelser til bylivsskabende aktiviteter (bilag 7).

Stedet fungerer i dag som en populær destination for mange københavnere, og der er en betydelig forskel på aktivitetsniveauet på øen i sommer- og vinterhalvåret. Her nyder de mange brugere og gæster aktiviteterne og livet, men også roen, hvor de lange kig over vandet og udsigten til de historiske monumenter i den eksisterende by giver en særlig oplevelse i det ellers bynære område.

Med flere arbejdspladser på øen i dag end da værftet lukkede og ca. to millioner årlige gæster og brugere, har de mange nye aktiviteter tilført området en ny, stærk stedsidentitet og medvirket til, at området i dag er blevet en velintegreret del af København.

Som destination for Refshaleøens gæster og arbejdende samler aktiviteterne sig i dag primært omkring de markante eksisterende bygningsanlæg og kajkanterne mod de indre havnearealer.

Hovedparten af Refshaleøens arealer er dog beliggende mod øst og har et helt andet udtryk kendetegnet ved store, åbne flader og ubrudte udsigtslinjer mod Øresund, men også med naboskab til nogle af Københavns største forsyningsanlæg.

Her opleves et helt andet liv, der over kort tid varierer fra stilhed til events, der besøges af tusindvis af mennesker ved store musikarrangementer og fælles oplevelser.

Refshaleøen har gennem en lang årrække tiltrukket kreative og kulturelle aktører, og i dag er de historiske bygninger på i alt ca. 100.000 m^2 udlejet til en bred vifte af aktiviteter, der spænder over klatrehal, koncerter, restauranter, lager, øvelokaler, håndværksproduktion, kunstcenter og meget mere.

Refshaleøen har gennem årene således været i konstant forandring, og nye lag er løbende blevet lagt på, ligesom bygninger og funktioner er blevet fjernet. De historiske lag, den selvgroede natur og ikke mindst de mange forskellige aktiviteter, der i dag kendetegner Refshaleøens liv, er tilsammen med til at give området en central placering i byens liv med en stærk stedsidentitet, der danner et godt udgangspunkt for videreudviklingen.

Afgrænsning mod naboområder

Refshaleøens Ejendomsselskab og By & Havns samlede arealer udgør i alt 80 hektar, som potentielt, hvis Renseanlæg Lynetten fraflytter området, kan udvides til 115 hektar.

Mod syd møder Refshaleøen Margretheholm, der huser en række boligbebyggelser. Margretheholm er nabo til Kraftværkshalvøen, hvor Amagerværket producerer fjernvarme og el, og Amager Ressourcecenter omsætter restaffald til fjernvarme og el. Syd for Refshaleøen ligger også det fredede Christianshavns Voldanlæg med den historiske Qvinti Lynette og bastionerne mellem Minebådsgraven og Krudtløbet, som i dag huser blandede boliger og erhverv.

Mod sydvest ligger Nyholm, der i århundreder var centrum for den danske flåde, med en høj koncentration af fredede bygninger og arealer. Nyholm er et militært område med begrænset offentlig adgang, der ejes af Forsvaret, og som anvendes af de militære myndigheder og forsvarets traditionsbærende foreninger. Forsvaret ejer ligeledes et mindre areal på ca. 2.691 m^2 på Refshaleøen i det nordvestlige hjørne af søfortet Lynetten, som huser den historiske afmagnetiseringsstation. I parallelopdraget indgår hele søfortet Lynetten i strukturplanområdet, men der er ikke truffet beslutning om afhændelse af Forsvarets areal og bygninger, så det skal være muligt at fortsætte den nuværende drift. Søfortet er et fredet fortidsminde, ligesom området besidder en værdi som rekreativt opholdsareal for hele strukturplanområdet.

I den nordlige del af Refshaleøen ligger Renseanlæg Lynetten. Fremtiden for anlægget, der ejes af 15 hovedstadskommuner via selskabet BIOFOS, kendes ikke på nuværende tidspunkt. Forventningen er, at ejerkredsen bag BIOFOS først i 2026 træffer beslutning om, hvorvidt renseanlægget skal forblive på området eller fraflytte det. Hvis en fraflytning besluttes, vil den tage op til 10-12 år at effektuere.

Mod nord er By & Havn ved at etablere Lynetteholm, der som et nyt 275 hektar stort opfyldsområde vil vokse sammen med Refshaleøen. Opfyldningen forventes med betydelig usikkerhed færdiggjort i 2050. Der er endnu ikke truffet politisk beslutning om byudvikling på Lynetteholm, men stat og kommune har 28. marts 2025 indgået aftale om anlæg af første etape af en østlig ringvej til området og af en metrolinje, M5, i senest 2045. Der er gennemført miljøundersøgelser for metro, og miljøundersøgelser for vejbetjening af området er under gennemførelse.

Refshaleøen er koblet på Refshalevej, der er den primære forbindelse for kørende trafik. Refshalevej er mod syd koblet til Forlandet som forbindelse til Nordøstamager via Raffinaderivej og Kløvermarksvej. Der er også adgang til Refshaleøen via Holmen. I forhold til det øvrige København er Refshaleøen beliggende i samme afstand fra Indre By som brokvartererne.

Refshaleøen opstod samtidig med Københavns brokvarterer i samme afstand fra byens centrum.

Refshaleøen

Opgaven

En strukturplan for hele Refshaleøen

En strukturplan er en samlet plan for bydelens principper og anlæg, som kan være med til at sikre kvalitet og sammenhæng i de arealer, der skal udvikles.

Strukturplanen udgør en ramme for den samlede udbygning af Refshaleøen, som skal opdeles i etaper. Udviklingen af Refshaleøen vil strække sig over flere årtier, og det må derfor forventes, at der løbende vil være behov for at genbesøge strukturplanen.

I parallelopdraget efterspørges forslag til en samlet og robust strukturplan for Refshaleøen i to forskellige bebyggelsestætheder og i to scenarier, der er koblet hensigtsmæssigt til eksisterende og ny infrastruktur til Refshaleøen. I det første scenarie indgår BIOFOS' areal ikke, mens det indgår i det andet scenarie.

Opgavebesvarelsen skal endvidere give bud på en hensigtsmæssig etapevis udbygning, der vil blive nærmere defineret gennem yderligere masterplaner.

En masterplan for den første etape

I parallelopdraget efterspørges forslag til en robust masterplan i to forskellige bebyggelsestætheder med en byrums- og bebyggelsesplan for den første etape af byudviklingen. Masterplanen skal være det åbningstræk, der afspejler Refshaleøens Ejendomsselskab og By & Havns vision for den fremtidige videreudvikling af Refshaleøen til en tæt, blandet og attraktiv bydel. Det forventes, at området vil blive udbygget i flere faser og formentlig med mere end en enkelt lokalplan.

Østlig Ringvej forventes at betjene området fra senest 2037 og metroline M5 senest fra 2045. Aftalen mellem stat og kommune af 28. marts 2025 åbner dog mulighed for en fremrykning af metroåbningen på Refshaleøen, hvis der anvises den nødvendige finansiering dertil.

Opgavebesvarelsen skal diagrammatisk anvise en hensigtsmæssig udbygningsplan for masterplanområdet, der tager hensyn til både de eksisterende funktioner, det aktive byliv, infrastrukturen og anlægsøkonomien.

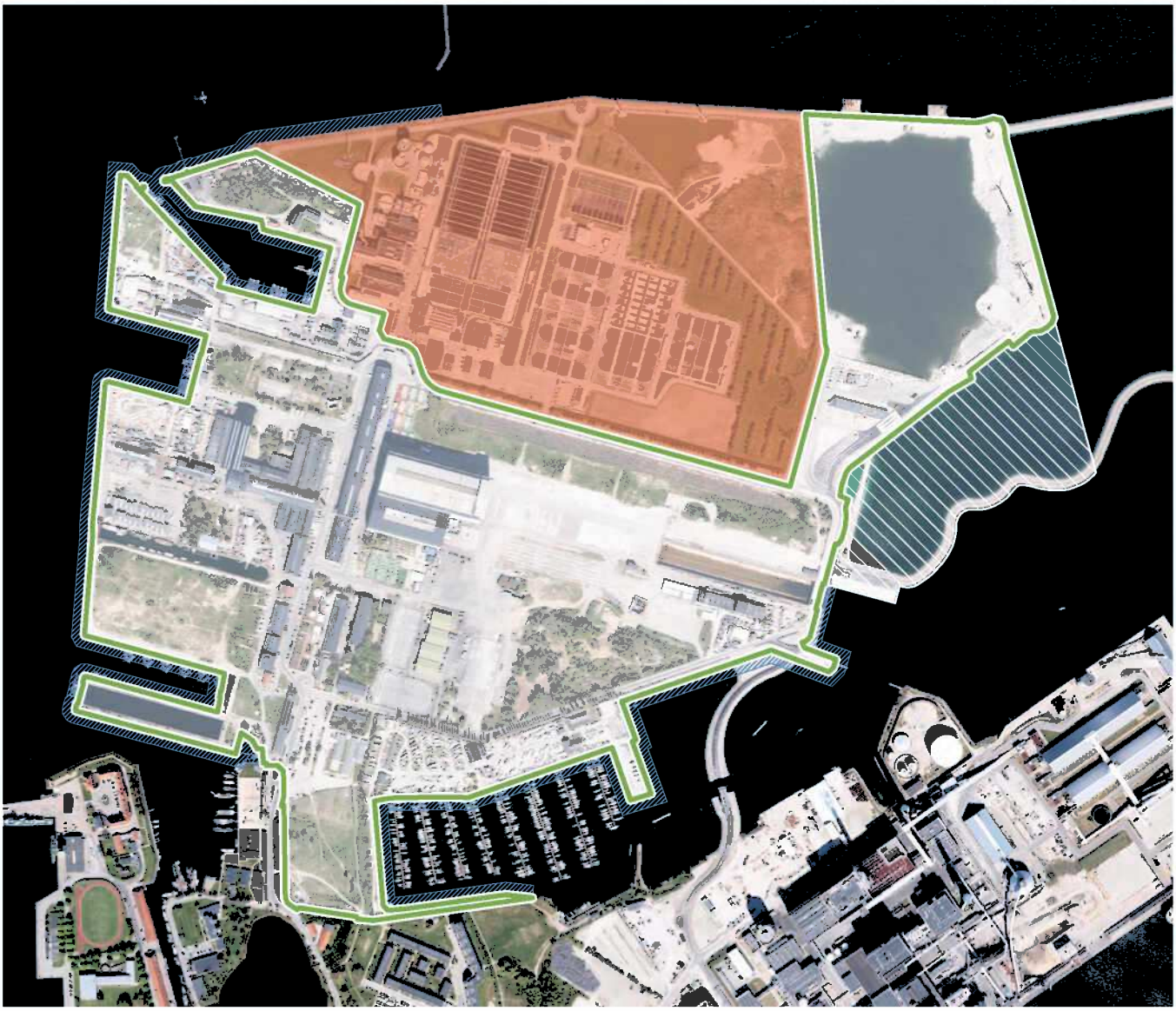
Masterplanen skal udfolde de konkrete strukturer og principper for første etape af Refshaleøens udvikling. Den skal på et mere detaljeret niveau end strukturplanen vise, hvordan by- og bygningstypologierne kan se ud i første etape, samt hvordan der skabes variation og et godt samspil mellem nyt og gammelt byggeri. Masterplanen skal rumme arkitektoniske principper for bygningsarkitektur og byrum, men det forventes ikke, at der tegnes detaljeret på bygnings- og byrumsdesign.

Masterplanen kan danne grundlag for udarbejdelse af en eller flere lokalplaner på Refshaleøen.

I det følgende beskrives programkravene til henholdsvis struktur- og masterplanniveauet. Programkravene på begge niveauer afspejler grundejernes vision.

De konkrete afleveringskrav fremgår af afsnittet med opgavetekniske betingelser på side 71-76.

Strukturplanområde



Udviklingsområde
(80 ha)

Programmerbar
zone på vand

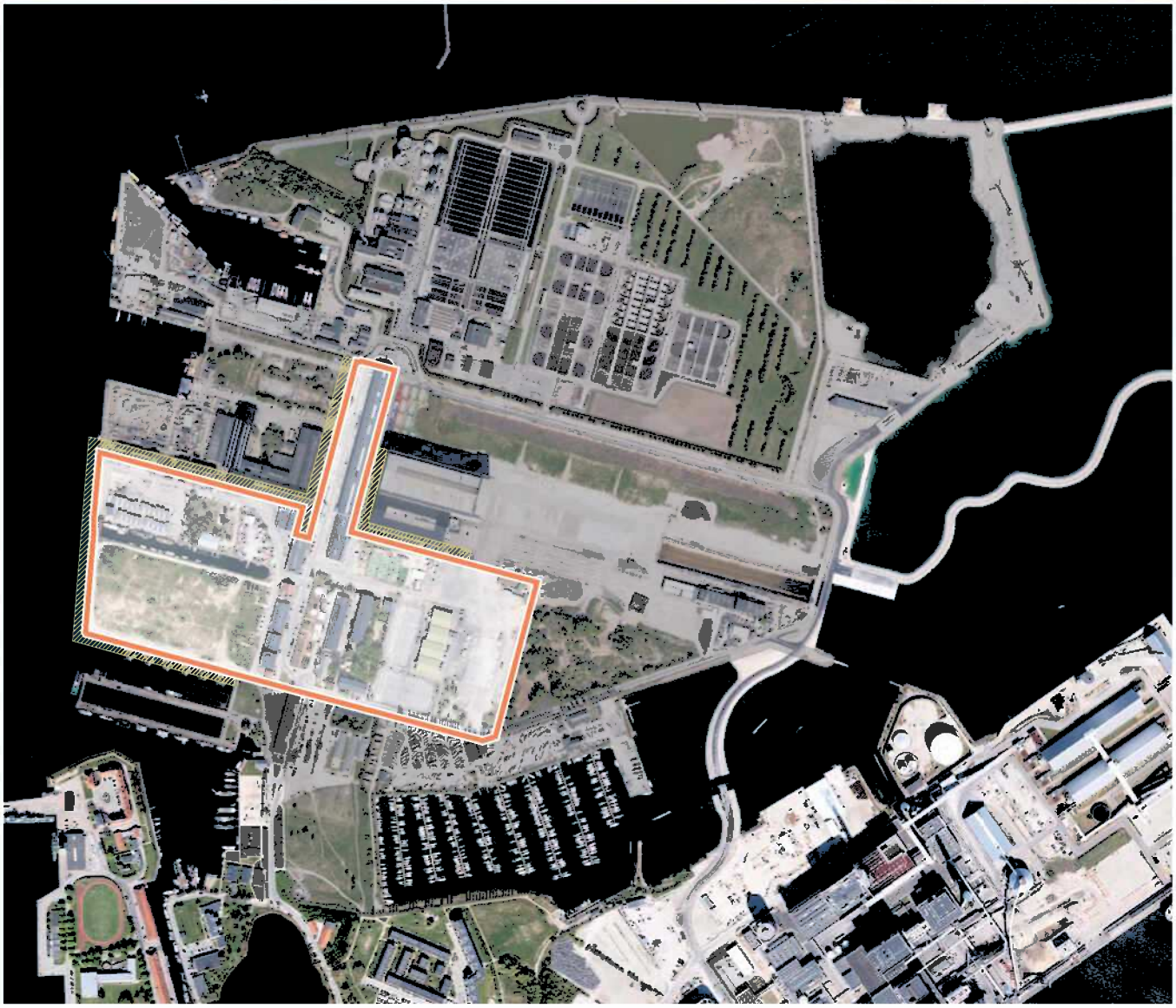
Potentiel udvidelse med
BIOFOS' areal (35 ha)

Kystlandskab
Lynetteholm

1:10.000

0 200 m

Masterplanområde



Område
for 1. etape

Særlig opmærksomhed på tilgrænsende
bebyggelse eller kajkant

1:10.000

0 200 m

Refshaleøen

Strukturplan for Refshaleøen

Refshaleøen som det nye centrum i Østhavnen

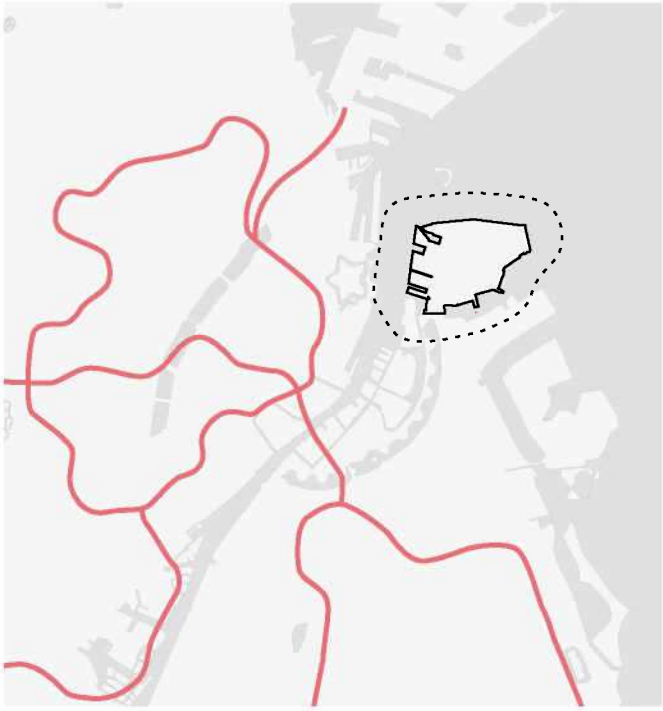
Med tilblivelsen af Lynetteholm vil Refshaleøen gå fra at være periferi til at blive en del af det nye sammenhængende byområde Østhavnen. Et område, der blandt andet forventes at blive betjent med nye højklassede trafikforbindelser. En østlig ringvej planlægges således til bilbetjening af Østhavnsområdet, samtidig med at den vil lede gennemkørende trafik uden om Indre By. En udvidelse af metroen planlægges med metrostop på såvel Kløverparken, Refshaleøen og Lynetteholm til at betjene området med kollektiv trafik.

Endelig er en cykel- og gangforbindelse over havnen, der vil sikre en lettere adgang til Refshaleøen for cyklister og gående fra Indre By og Østerbro, blevet undersøgt. Her har et flertal i Københavns Kommunes teknik- og miljøudvalg besluttet at gå videre med en lavbro fra Langelinie som løsning.

Med videreudviklingen bliver Refshaleøen nyt centrum i Østhavnen, men vil samtidig bevare den tætte forbindelse til Indre By.

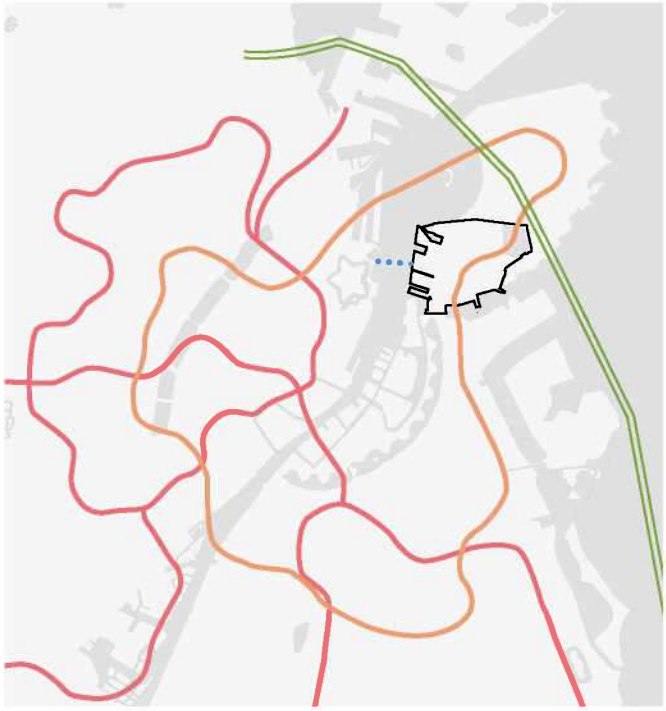
Refshaleøen skal med denne centrale placering videreudvikles til en tæt, men genkendelig bydel, der bygger videre på øens mangfoldige liv og fortsat inviterer københavnerne indenfor.

I dag



Eksisterende metro

Ny infrastruktur

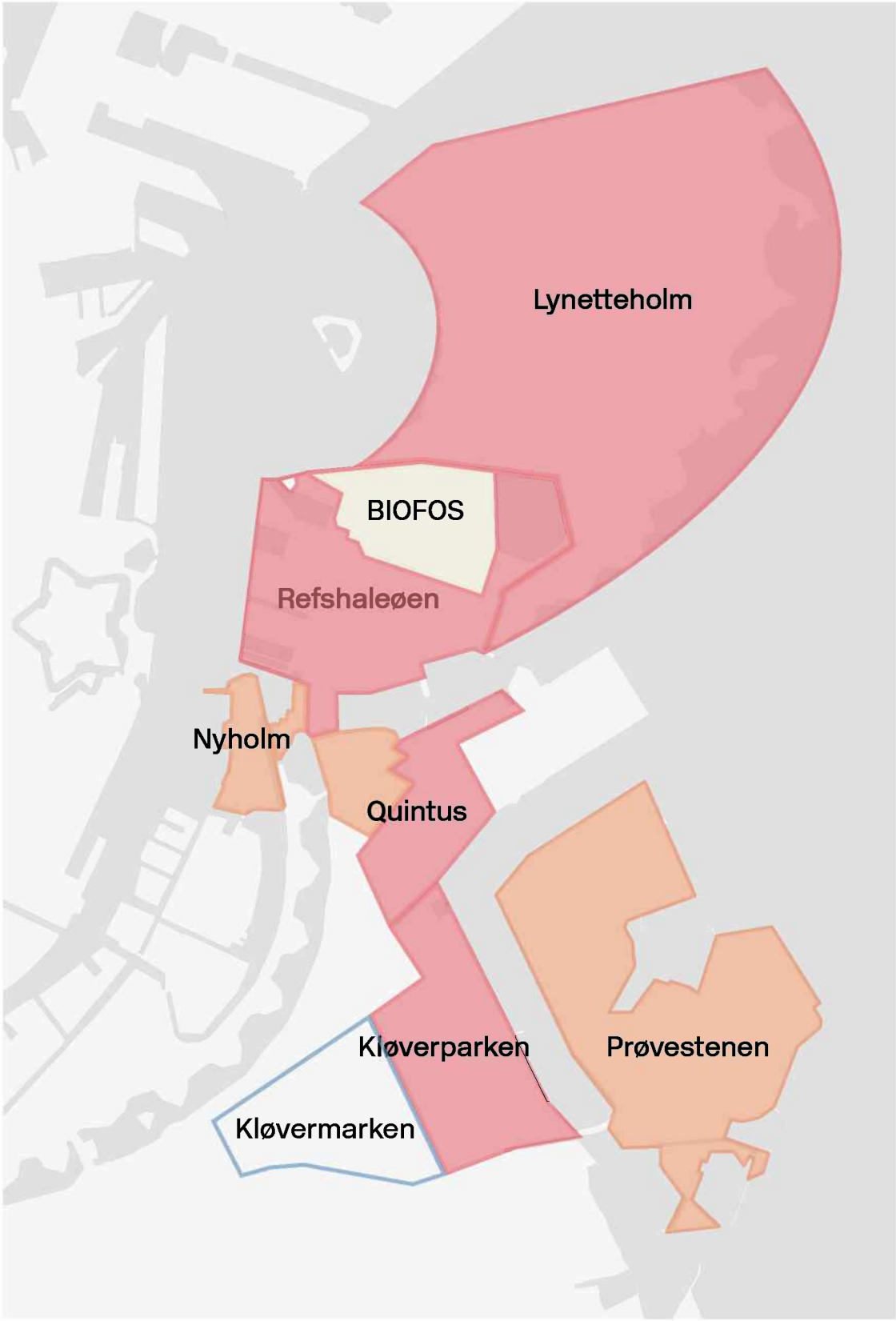


Mulig ny metroring

Mulig ny cykel-forbindelse

Mulig ny østlig ringvej

Østhavnen



Byudviklings-
områder

BIOFOS

Øvrige områder, der
berøres af byudviklingen
i Østhavnen

Kløver-
marken

Bymæssighed

Bebyggelsestæthed

Grundejerne ønsker at skabe en tæt bydel, der kan sikre og videreudvikle det mangfoldige byliv, som kendetegner øen i dag. Refshaleøen skal være en bydel med gadeforløb, man kan gå på opdagelse i, med klart definerede bykvarterer med egne særlige karakterer, og hvor de daglige gøremål tilstræbes at være indenfor overskuelig afstand med kollektiv transport, cykel eller gang, som det kendes fra 15-minutters byen. Den tætte bydel er en forudsætning for et spændende byliv i gadeplan, og er dertil den mest klimavenlige at bo i.

Tætheden er dog også en central økonomisk forudsætning for at indfri de høje ambitioner for bl.a. videreudviklingen af Refshaleøens eksisterende kreative og kulturelle kvaliteter, omfattende bevaring af historiske bygninger og et økonomisk bidrag til hovedstadens centrale infrastruktur.

Vi vil i videreudviklingen af Refshaleøen afsøge mulighederne for at skabe den gode by med inspiration fra byens brokvarterer og skelen til det aktuelle erfaringsgrundlag fra udviklingen af områder som Grønttorvet i Valby, Århusgadekvarteret og Carlsberg Byen. Det er tætte byområder, der byder på levende bymiljøer, diversitet i funktioner, høj boligkvalitet og en solid arkitektonisk kvalitet.

Vi ønsker således, at det i opgavebesvarelsen afsøges, hvordan der opnås en god balance mellem de mange hensyn, der skal varetages ved udviklingen af Refshaleøen, så det sikres, at vi også efter videreudviklingen af området kan genkende Refshaleøen.

På den ene side ønsket om en tæt, levende og klimavenlig bydel med udgangspunkt i den traditionelle københavnerskala (5-7 etager). En tæthed, der sikrer en økonomi, som skaber grundlag for at realisere de høje ambitioner og som kan medfinansiere de nødvendige infrastrukturanlæg. Og på den anden side ønsket om at bevare eksisterende bygninger, sikre variation og kontraster i bebyggelsen, skabe gode dagslysforhold og plads til bynatur, biodiversitet og rekreative områder.

Bebyggelsen i den kommende bydel bør således understøtte et differentieret og attraktivt hverdags- og byliv, hvor skalaskift og varierede tætheder begrundes ud fra den specifikke lokalisering med respekt for klimatiske forhold, infrastruktur, sigtelinjer og lysforhold.

Den varierede tæthed ser vi gerne som medvirkende til at danne selvstændige kvarterer med differentierede karakterer og funktioner. Der skal anvises skalaskift, og det skal vises, hvor byggeri kan fortættes mod større åbne rum, f.eks. ved kajkant, park- og pladsrum eller ved større arealer udlagt ved infrastruktur.

Højere bygninger kan eventuelt indgå i bebyggelsen, eksempelvis som med- og modspil til de store B&W-haller, S1 og S2.

Opgavebesvarelsen skal vise:

- Et samlet strukturplangreb for Refshaleøens Ejendomsselskab og By & Havns samlede arealer på Refshaleøen eksklusive BIOFOS' areal. Grebet skal illustreres ved to bebyggelsestætheder på henholdsvis 150% og 160% inklusive parkeringshuse og eksklusive indskudte etager i eksisterende bebyggelse.
- Varianter af begge de to bebyggelsestætheder, 150% og 160%, hvor BIOFOS' areal medtages i byudviklingen. BIOFOS-arealet skal have samme bebyggelsestæthed og gennemsnitlige anvendelsesfordeling som den øvrige del af strukturplanområdet.
- Hvorledes strukturplanen hensigtsmæssigt kan udvikles via masterplaner for et antal fremtidige etaper.
- Principper for byfortætning, der viser, hvordan man gennem fleksibilitet i placering af byggeretter i og mellem etaper kan sikre planens robusthed, når programmer for delområder og bygninger skal konkretiseres i den videre bearbejdning.

Se bilag 8 og 9

Anvendelsesfordeling

Da de fremtidige etaper (kommende masterplanområder) hver især rummer forskellige potentialer og udfordringer, herunder herlighedsværdier ved vand, udsigter samt naboskaber til infrastruktur og forsyningsanlæg, forventes det, at besvarelserne varierer anvendelsesfordelingen i de enkelte etaper.

Den gennemsnitlige anvendelsesfordeling for hele strukturplanområdet skal være:
Bolig: 65-75%
Erhverv: 15-20%
Detailhandel og publikumsorienterede serviceerhverv: 4-6%
Offentlige funktioner: 5-8%

Bolig
Det forudsættes, at der i strukturplanområdet skal opføres 25 procent almene boliger, der fordeles med en almen boligandel på 25 procent i hver af strukturplanens etaper. Øvrige boliger forudsættes udviklet som et miks af varierede kommercielle formater.

Erhverv
Bydelens nuværende erhverv ses som en ressource, der har stor værdi for den fremadrettede udvikling af bydelen. Nye kreative erhverv kan være med til at gøre bydelen til en destination for en større del af byen.

Vi ser gerne, at man arbejder med at integrere erhvervslivet i hele planen. Der kan dog vise sig et behov for at placere f.eks. større virksomheder, flerbrugerhuse eller større kontorfællesskaber samlet i strukturplanen, da disse funktioner bl.a. kan fungere som støjskærm mod Amagerværket og BIOFOS.

Ved placering af større enheder skal nærheden til metro og parkeringshuse tages i betragtning.

Detailhandel og publikumsorienterede serviceerhverv
Vi ønsker, at detailhandel og publikumsorienterede serviceerhverv bidrager til et mangfoldigt by- og handelsliv af høj kvalitet på Refshaleøen. En forudsætning for dette kan være at udnytte kvaliteterne i og omkring de eksisterende bygninger og kajarealer, der allerede rummer et betydeligt byliv.

Offentlige funktioner
Der skal i det samlede strukturplanområde disponeres for:

- En skole med 5 spor på 19.500 etm. med:
  - en 11-mandsfodboldbane på 8.200 m^2
  - en idrætshal på 2.400 etm. (indgår i skolens arealbehov)
  - et kulturlæringscenter på 1.200 etm.
  - et ungehus på 2.413 etm.
- To plejehjem af hver ca. 13.500 etm.
- 72 daginstitutionsgrupper på i alt ca. 15.500 etm.
- Et kulturhus på 2.900 etm.
- To kommunalt ejede parker på henholdsvis 2 og 1 hektar

Opgavebesvarelsen skal vise:

- At der som del af en generel boligandel på op til 75% kan placeres 25% almene boliger i planen som helhed og med en tilsvarende andel i hver af de kommende etaper af udbygningen.
- Hvordan erhvervsfunktioner kan integreres bredt i planen, men også stedvis samles, hvor disse bl.a. kan fungere som støjskærm. Hvor erhverv samles, skal der være særlig opmærksomhed på nærhed til metro og parkering.
- Hvordan man i planen kan koncentrere placeringen af detailhandel og publikumsorienterede serviceerhverv med afsæt i kvaliteterne omkring de historiske bygninger og kajkanterne, samt hvordan detailhandel og publikumsorienterede serviceerhverv i mindre omfang ligeledes kan integreres i planens øvrige områder.

Refshaleøen

- Hvor der i planen kan integreres 3 – 4 dagligvarebutikker af hver 1.200 – 1.500 etm.
- Hvordan offentlige funktioner og de to offentligt ejede parker integreres i planen, hvor de er velargumenteret i forhold til mobilitet, fredninger, tilgængelighed, naboskab, friarealer og synlighed samt synergi med det specifikke områdes identitet og øvrige funktioner. Daginstitutioner skal i videst muligt omfang indarbejdes i anden bebyggelse. Parken på 1 hektar skal placeres inden for de arealer i planen, der er omfattet af fortidsmindebeskyttelse, f.eks. på søfortet Lynetten.
- Hvordan skolen (19.500 m^2 inkl. idrætshal) samt kulturlæringscenteret kan placeres på den østlige side af metrotracéet helt eller delvist ved strækningen markeret på kortet på side 55. Arealudlægget på ca. 35.000 m^2 markeret på kortet på side 55 skal endvidere rumme mulighed for opførelse af et kulturhus og et ungehus, såfremt det besluttes at etablere disse funktioner inden for samme tidshorisont som skolen. Friarealet skal udgøre 40% af skolens etageareal. 25% af boldbanens areal kan indgå som friareal. Friarealer til kulturhus, kulturlæringscenter og ungehus skal udgøre 10% af etagearealet. Fodaftryk for ovenstående funktioner og arealer på arealudlægget skal maksimalt andrage sammenhængende 20.000 m^2.

Den sammensatte karakter

Refshaleøen har gennem de seneste år udviklet sig til et særligt sted i byen med en kreativ og kulturel nerve, der understøttes af stedets dybe historie og særlige blå og grønne kvaliteter (bilag 7 og 10).

Som grundejer har vi haft fokus på at sammensætte en blanding af aktiviteter på Refshaleøen, så de fungerer som et økosystem og supplerer hinanden til gensidig gavn. Aktiviteterne skaber grundlag for en begyndende social og kulturel infrastruktur på området, allerede før vi bygger den blivende by.

Det kreative og kulturelle miljø er omdrejningspunktet for Refshaleøen i dag, og det er vores ønske, at det også skal være det i fremtiden. Vi betragter således det nuværende økosystem af kreative virksomheder, iværksættere, håndværksvirksomheder og kunst- og kulturaktiviteter som centralt for områdets særlige DNA, og det skal i vid udstrækning tilbydes muligheder for at kunne fortsætte (bilag 11).

Fra en gennemført lejeranalyse i 2023 ved vi, at der blandt de eksisterende lejere er mange, som ser sig selv som en del af den kommende bydel, og at der blandt disse er et udtalt ønske om en placering i en ombygget og renoveret bygning, når den blivende placering i den nye bydel skal findes (bilag 12).

Parallelopdraget skal vise os, hvordan vi fortsat kan videreudvikle Refshaleøen med afsæt i de nuværende kvaliteter, så vi kan forbinde fortid, nutid og fremtid på en måde, hvor områdets udvikling på én gang sikrer fornyelse og genkendelighed. Her skal områdets mange forskellige lag af kreativitet, kultur, historie, bynatur, rekreative havnekanter og maritime havnefaciliteter mødes i en langsigtet plan.

Lægger man hertil det kommende metrotracé over Refshaleøen med en station undervejs samt muligheden for etablering af større fælles park- og pladsrum, er der et fornemt udgangspunkt for at skabe bykvarterer med egen særlige karakter, der varierer i udtryk, identitet og funktion.

Opgavebesvarelsen skal vise:

- En strukturplan, hvor Refshaleøen udvikles med tydelige kvarterdannelser omkring den kommende infrastruktur, og hvor bykvarterne udvikles med afsæt i stedets særlige identitet, det kreative og kulturelle miljø og med funktioner og byrum, der supplerer Indre By, så Refshaleøen videreudvikles til det naturlige centrum i Østhavnen.

Refshaleøen
HOARD
KONRAD

CC

Bygninger og kulturspor

Med udgangspunkt i det allerede eksisterende og i visionens ambition om udstrakt bygningsbevaring sættes der fokus på, at det, som i dag er mærkbart og tydeligt på Refshaleøen, også skal være til stede og en forudsætning for den blivende by, der udvikles i og omkring det eksisterende. Bygningerne på Refshaleøen er allerede udtryk for en lang og vedvarende transformationsproces, hvor deres udtryk, volumen og funktion løbende har tilpasset sig tidens teknologi, arkitektur og funktionskrav.

Fortællingen om Refshaleøens oprindelige formål er fortsat tydelig og iboende i bygningernes fremtræden såvel som i terrænets, pladsernes og belægningernes udførelse. Det bevarede har et volumen, der tydeligt markerer, hvor markant et industriminde der er tale om. Det rustikke udtryk har en karakter, der i bevaringsmæssig henseende finder helt andre begrundelser end det nærliggende Nyholm, det øvrige Holmen eller Frederiksstaden.

Funktionen, logistikken og effektiviteten har været afgørende for, hvordan øens bygninger blev designet, og for hvordan grundplanen fungerer. Dette viser sig i tydelige spor fra nedrivninger, synlige tilpasninger og tilbygninger. Og ikke mindst i planens fortsat meget markante koncentration omkring det centralt beliggende nord-/sydvendte gadeforløb samt i de to historiske produktionslogikker:

En oprindelig vestvendt, der var baseret på beddinger og dokke, samt en senere østvendt, hvor værftet efter et stort opfyld overgik til sektionsbyggeri henvendt mod den store østligt beliggende byggedok.

Ud af denne collage af stilarter og voluminer, som i dag står med et rustikt, upoleret udtryk, er der opstået en bymæssighed med en særlig æstetik, der gerne må manifestere sig i den nye bydel på Refshaleøen. Det gælder for såvel bygninger og kvarterer, som for rum mellem bygninger (bilag 10).

Opgavebesvarelsen skal vise:

— En strukturplan med principper for, hvordan Refshaleøens eksisterende bygninger og kulturspor kan blive et identitetsbærende afsæt for den kommende udvikling, hvor nyt skal forenes med det eksisterende.

Stedsspecifikke faciliteter for idræt og kultur

På Refshaleøen er der gennem de seneste 25 år skabt et stærkt kreativt og kulturelt miljø, hvor små atelierer eksisterer side om side med store udstillinger for samtidskunst, og hvor musikøvelokaler er nabo til store koncerter og festivaler. Kultur- og idrætsprofilen på Refshaleøen skal have et stedsspecifikt udgangspunkt, så det er stedets særlige forudsætninger, der tages som afsæt. De fremtidige kultur- og idrætstilbud på Refshaleøen skal supplere de nuværende tilbud på en måde, der giver mening ikke blot for Refshaleøen, men for byen som helhed (bilag 7, 11 og 12).

På Refshaleøen skal det stærke og eksperimenterende kreative miljø fortsat have plads, samtidig med at vi udvikler rum og faciliteter for idræt og bevægelse, hvor der er fokus på fællesskab og foreningskultur, hvor vi understøtter social diversitet, og hvor vi styrker båndet mellem mennesker og natur.

Det kulturelle lag
På Refshaleøen vil vi fortsat tage ansvar for at kuratere anvendelser og aktiviteter, give frihed til nytænkning og plads til at sikre kulturelle aktiviteter og et stærkt kreativt miljø. Her skal det også i fremtiden være muligt for virksomheder og kunstnere at tage deres første skridt, før de træder op på den store scene.

Forud for de seneste årtiers byomdannelsesprojekter i blandt andet København har vi set en rigdom af kreativitet og aktiviteter udfolde sig i de ofte historiefyldte områder og bygninger tæt på byens centrum, hvor friere rammer og lavere lejeniveauer har gjort det muligt at udvikle og afprøve nye idéer og formater.

Med videreudviklingen af Refshaleøen omdannes nu det sidste af byens større områder med denne karakter. I den omdannelse ser vi det som en særlig opgave at sikre, at disse aktiviteter fortsat kan være en del af vores by, og i særdeleshed af det særlige sted Refshaleøen fortsat skal være.

På Refshaleøen vil vi fortsat arbejde med differentierede lejeniveauer som et strategisk redskab til at understøtte variation og gøre det muligt for de kreative og kulturelle erhverv, den mindre håndværksvirksomhed og iværksætteren at finde plads i den nye bydel.

Idræt og bevægelse
Med sin nærhed til vandet og sine store bygningsvolumener med ofte søjlefrie rum har en række idræts- og bevægelsestilbud i såvel privat- som foreningsregi fundet rum på Refshaleøen. Men også de selvorganiserede tilbud og fællesskaber som eksempelvis udendørs yoga, badefællesskaber, slackline og skateboarding har fundet vej til øen.

Sammenblandingen af det formelt organiserede og det selvorganiserede niveau er karakteristisk for områdets bevægelses- og idrætsliv, der har det til fælles, at det som oftest tager afsæt i en særlig kvalitet ved Refshaleøen, f.eks. i form af de historiske bygninger, bynaturen eller havnekanten med udsigten til den eksisterende by.

Refshaleøens bevægelses- og idrætsprofil afspejler på mange måder det sammensatte og komplekse billede, der i dag tegner sig af københavnernes adfærd, som i stadig stigende grad også består af aktiviteter, der foregår uden for de klassiske idrætsanlæg, og hvor foreningsidræt suppleres af selvorganiserede og private former. I videreudviklingen af Refshaleøen er vi optagede af at skabe en bydel, der bredt set understøtter den fysiske og mentale trivsel. Det kan vi blandt andet gøre ved at give plads til idræt og bevægelse og ved at have fokus på fællesskab og foreningskultur, der har en bred tilgængelighed og appel på tværs af alder, etnicitet og køn.

Her vil vi give plads til idræt og bevægelse og tænke dette sammen med klimatilpasning og de rå, blå og grønne kvaliteter, så vi udvikler en særegen bevægelses- og idrætsprofil med udgangspunkt i de særlige forudsætninger på Refshaleøen.

Opgavebesvarelsen skal vise:

— Principper for, hvordan kultur-, bevægelses- og idrætsprofilen på Refshaleøen kan videreudvikles med et stedsspecifikt udgangspunkt, der samtidig tager hensyn til aktuelle tendenser og lokale behov.
— Hvordan større kommunale funktioner indpasses i den nye bydel, så faciliteterne i videst muligt omfang bidrager til det fælles udbud af kultur- og idrætsfaciliteter.

Grønne og blå strukturer

Klimatilpasning og stormflodssikring

Miljøministeriet har februar 2024 udgivet en delrapport til forundersøgelsen af sikringsniveauer for stormflodssikring af København. Den samlede forundersøgelse vil danne grundlag for den senere politiske stillingtagen.

I forbindelse med videreudviklingen af Refshaleøen vil det blive nødvendigt at sikre den østlige kant mod generelle havvandstigninger og stormflod til kote +4.

Undersøgelsen anviser to løsningsforslag for kystsikring af Refshaleøen mod Øresund:

1) En løsning, der afgrænses af Lynetteholms kystlandskab og Jordtransportvej. Og 2) en løsning, der afgrænses af Lynetteholms kystlandskab og af Margretheholms Havns kajkanter.

Opgavebesvarelsen skal tage afsæt i løsningsforslag 1, hvor Refshaleøen dels sikres ved en "bred" kystsikring udformet som kystlandskab på den nordligste strækning mod Øresund og med en "slank" kystsikring mod Øresund på den sydlige delstrækning mod Øresund ved Jordtransportvej. Yderligere beskrivelse fremgår af Miljøministeriets delundersøgelse af sikringsniveauer for stormflodssikring af København (bilag 22)

Der vil ikke skulle sikres mod havvandstigninger og stormflod ved de vestvendte havnearealer.

Lynetteholm fyldes generelt op til kote +4, hvilket er sikringskoten. I forbindelse med den fremtidige byudvikling er der en forventning om, at koten på Lynetteholm lander i ca. +5 (bilag 7).

Refshaleøen er med kote +2,5 lavere beliggende end Lynetteholms forventede kote, og derfor skal der findes løsninger på, hvordan overgangen mellem Lynetteholm og Refshaleøen kan etableres hensigtsmæssigt. Koteudligningen mellem Lynetteholm og Refshaleøen vil blive placeret på Lynetteholm.

Det er overordnet set væsentligt, at der findes løsninger, der både teknisk og landskabeligt bidrager optimalt til fremtidens Refshaleø.

Vandkanten på Refshaleøen skal være attraktiv, tilgængelig for alle og tænkt sammen med de grønne kvaliteter. Derfor ønsker vi at etablere sammenhængende blå og grønne strukturer med byrum af høj kvalitet, der kombinerer klimatilpasning med rekreative muligheder, som samtidig inviterer til ophold, aktivitet og fordybelse.

Vi ønsker også, at der udvikles løsninger for skybrudsvand samt stormflodsikring, som kan understøtte biodiversiteten på Refshaleøen, fremtidssikre bydelen i forhold til kommende vejrudfordringer og styrke de grønne og de blå strukturer.

Da der vil være kamp om pladsen, bliver det vigtigt at samtænke funktioner, så f.eks. områder til forsinkelse af regnvand i forbindelse med skybrud også kan have rekreative funktioner samt bidrage til biodiversiteten, og da bydelen vil blive udviklet over mange år, vil det ligeledes være afgørende, at der tænkes i etaper og adaptive tilgange.

Opgavebesvarelsen skal vise:

— En strukturplan med principper for, hvordan vi i en tæt bydel kan lykkes med at håndtere både hensynet til sikring mod havvandsstigninger, stormflod og skybrud, samtidig med at løsningerne har fokus på biodiversiteten.

Se bilag 23 og 24

Blå og grønne rum og forbindelser

Området er i dag afgrænset af vand på tre sider, men vil på sigt, når Lynetteholm er etableret, langt overvejende have vand på de vestlige og østlige sider. Der arbejdes med et kystlandskab på Lynetteholm i en størrelsesorden på ca. 60 hektar. Forventeligt vil ca. 7 hektar ved Refshaleøen kunne indvies allerede i 2029.

Lynetteholms kystlandskab er først og fremmest en naturbaseret og adaptiv klimasikring, der skal sikre Lynetteholm og København mod fremtidens stormflodshændelser.

Kyststrækningen vil variere fra dæmning og stenstrand til sandstrande, samt forskellige danske naturtyper, der rummer forskellige natur- og rekreative værdier.

Den tætte adgang til vandet adskiller Refshaleøen fra mange andre steder i København. I videreudviklingen af Refshaleøen skal kanterne mod vandet understøtte byliv, bevægelse og idræt og samtidig understøtte biodiversitet i havet.

Vandkanten skal være attraktiv og tænkt sammen med de grønne og blå kvaliteter, ligesom tilgængeligheden til ferskvand skal tænkes ind i det videre arbejde for at sikre bedre levevilkår for planter og dyr.

Der er et potentiale for at skabe et sammenhængende grønt træk fra Amager Strandpark til Lynetteholm, hvor grønne trædesten på Refshaleøens østkyst kan sikre en forbindelse, der kan understøtte flora og fauna.

De grønne rum på Refshaleøen er i dag præget af primært ruderater og selvsåede bevoksninger. Områderne ligger relativt spredt uden direkte forbindelse på tværs af Refshaleøens Ejendomsselskab og By & Havns arealer eller til tilstødende bynatur.

Det vil især gavne arter med kort spredningsevne, hvis der planlægges grønne forbindelser på tværs af landskabet, hvor små grønne lommer af mere eller mindre naturlig vegetation vil kunne fungere som økologiske trædesten.

Opgavebesvarelsen skal vise:

— En strukturplan med principper for, hvordan vi kan udvikle sammenhængende blå og grønne strukturer med byrum af høj kvalitet, der kombinerer en adaptiv klimatilpasning med rekreative muligheder på Refshaleøen.

Bynatur og biodiversitet

Med grønne strukturer menes, at der både skal ses på landskabelige træk og på kvaliteten af disse.

I dag er ca. 25 hektar af Refshaleøens Ejendomsselskab og By & Havns arealer på Refshaleøen grønne hvoraf en stor del udgøres af et midlertidigt jorddepot (volden), som vil blive fjernet.

Helt overordnet præges disse arealer af selvsået vegetation i forskellige stadier af udvikling. Over tid har anvendelsen, graden af forstyrrelser samt forhold som sol, luft, jord og vandtilgængelighed formet bynaturen på de grønne områder og skabt levesteder for en række organismegrupper. Det være sig i de lysåbne arealer med lav vegetation, i de skovlignende arealer med tæt kronedække eller i overgangene herimellem.

Der er inden for grundejernes arealerne ikke kortlagt beskyttet natur (§3, §25 eller Natura2000-beskyttelse).

De forskellige områder på Refshaleøen er rige på hjemmehørende arter og på sammensætningen af arter. Der er ikke sket en målrettet pleje af områderne, der samtidig bærer præg af mange invasive arter, som har haft frit spil.

Der er et ønske om at arbejde ambitiøst med biodiversitet på Refshaleøen, og vi ønsker en tæt bydel, hvor vi kan bygge videre på stedets selvgroede natur samt skabe en mærkbar og mangfoldig bynatur. Dette skal bl.a. sikres gennem sammenhængende grønne og blå strukturer, etablering af levesteder for dyr og planter, lang kontinuitet og prioritering af visse hjemmehørende arter.

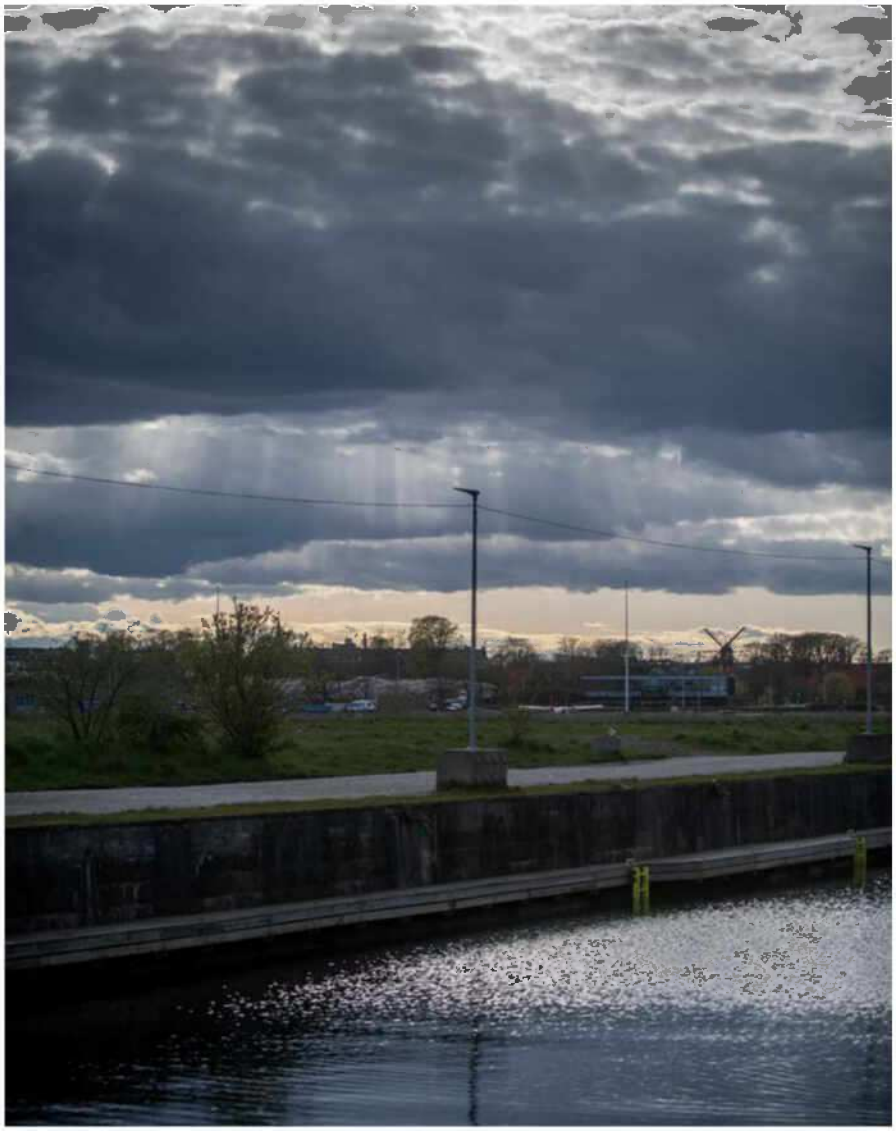
I det videre arbejde vil vi have fokus på særligt den blå biodiversitet, hvor vi vil sikre, at der bygges videre på de indsatser, der allerede sker i havnen i dag. Her tænkes særligt på aktivering af kajkanterne (overgangen mellem land og vand) og etableringen af nye strukturer langs kysterne.

Herudover vil vi indtænke forskelligartet natur, så der skabes både tørre og fugtige, glatte og ru, solbeskinnede og skyggefulde områder i de grønne strukturer. Desuden skal der tænkes i grønne korridorer og sammenhæng til andre områder, hvor Refshaleøen via trædesten og spredningskorridorer kobles på naboområderne.

Opgavebesvarelsen skal vise:

- Hvordan vi udvikler en tæt bydel på Refshaleøen, hvor bynaturen får plads, og hvor der er fokus på biodiversitet.
- Hvordan man på strukturplanniveau kan arbejde med forskelligartet natur i de grønne og blå strukturer, der kobler Refshaleøen sammen med naboområderne.

Refshaleøen



Infrastruktur og forsyninger

Veje og forbindelser

Refshaleøen skal videreudvikles som en fremadskuende bydel med en infrastruktur, hvor cyklen og den kollektive trafik er attraktive og naturlige førstevalg.

Det kan sikres ved, at bydelen er godt forbundet til de omkringliggende naboområder med sti- og vejforbindelser, at der etableres metro til bydelen, og at der etableres forbindelse på tværs af havnen med en cykel- og gangforbindelse til Langelinie.

Der er behov for to veje ind i bydelen. Den ene vej vil være Refshalevej i en ny og udvidet version med et 18 meters tracé. Den anden vej kan enten være Jordtransportvej, som i dag udelukkende bruges i forbindelse med anlæggelsen af Lynetteholm, eller en vej, der etableres i samme tracé som metroen ind over Margretheholms Havn.

Staten og Københavns Kommune indgik 28. marts 2025 en aftale om etablering af første etape af en østlig ringvej via Lynetteholm, en ny metrolinje, M5, med en station på Refshaleøen og en cykel- og gangbro mellem Østerbro og Refshaleøen. Anlægslove mv. for infrastrukturen udestår, men vi forudsætter følgende i parallelopdraget ift. de trafikale forhold:

- Refshalevej etableres i 18 meters bredde.
- Jordtransportvej kan bruges som adgangsvej til Refshaleøen for kørende trafik både midlertidigt og sidenhen permanent.
- Der evt. etableres en vej i forbindelse med metrotracéet ind over Margretholms Havn, hvis Jordtransportvej ikke kan bruges som permanent vejforbindelse.
- Anlægslove for metro og Østlig Ringvej vedtages.
- Der kommer et afkørselsanlæg på Lynetteholm for Østlig Ringvej med forbindelse til Refshaleøen.
- Der kommer en gang- og cykelbro mellem Refshaleøen og Langelinie.
- Metrotracéet udvikles som en højbane som forudsat i aftalen mellem stat og kommune. Denne kan dog alternativt senere besluttes helt eller delvist nedgravet.
- Amager Strandvej forlænges til Forlandet.

Opgavebesvarelsen skal vise:

- Hvordan vi udvikler en delvist bilfri bydel med et hierarki af forbindelser, hvor cykel, gang og den kollektive trafik er naturlige førstevalg.

Metro og øvrig offentlig transport

Hvis metroen, som det er udgangspunktet i aftalen mellem stat og kommune, udføres som højbane, ønsker vi, at området ved og under metroen kan benyttes til rekreative og/eller andre formål. Metrotracéet over Refshaleøen udlægges i 48 meters bredde.

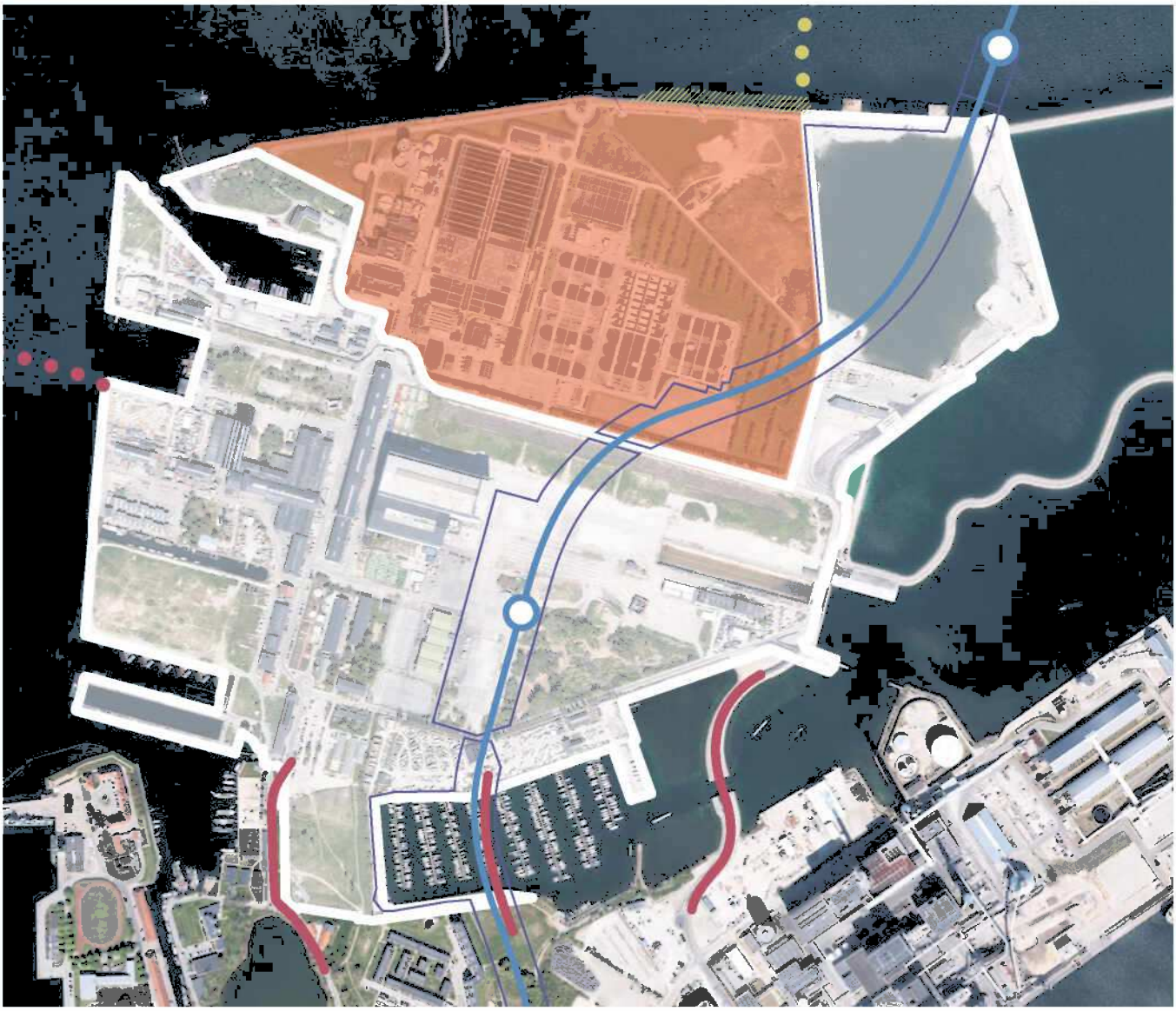
I dag betjener buslinje 2A Refshaleøen med høj frekvens og afgange ca. hvert 7. minut i dagtimerne. Når M5 er i drift, kan dette få betydning for buslinjerne ved metrostationerne. På nuværende tidspunkt er der ikke viden om, hvorvidt buslinje 2A f.eks. nedlægges eller ændrer rute.

Ud over linje 2A har havnebusserne 991 og 992 stoppested på Refshaleøen med forbindelse til Nordre Toldbod og Orientkaj.

Opgavebesvarelsen skal vise:

- Hvordan arealudlægget til metrolinjen kan deles med den gennemkørende biltrafik, så der kobles til vejanlæggene mod syd og Østlig Ringvej mod nord.
- Hvordan arealerne ved og under metrohøjbanen kan aktiveres til attraktive anvendelser som eksempelvis idræt og bevægelse, klubfaciliteter, rekreative pladsrum samt værksteder for småhåndværk og kunstnere, der kan bidrage til at binde bydelen endnu tættere sammen.

Nye trafikforbindelser



Landgang for cykel-
forbindelse

Mulig ankomstzone for forbindelsesvej
til afkørsel fra Østlig Ringvej

Mulige supplerende
vejadgange

Metrolinje
og stationer

Metrobyggeplads

1:10.000

0 200 m

Staten og Københavns Kommune har indgået aftale om anlæg af en ny metrolinje, M5, der, hvis den som forventet vedtages, vil forbinde Refshaleøen med det øvrige København. Linjen kan potentielt udvides til en ring.

Parkering og cykelparkering

Vi ønsker som grundejer, at der etableres en delvist bilfri bydel. Dette medfører, at parkering foregår i p-huse, og at terrænparkering i gaderum minimeres til af- og pålæsning samt handicappladser. P-husene kan eventuelt placeres, så de fungerer som støjskærm over for Amagerværket og BIOFOS og skal ligeledes indtænkes i forhold til placeringen af erhverv.

I det videre arbejde efter parallelopdraget skal der ses på, hvordan p-huse kan samtænkes med andre funktioner, så de bidrager til bylivet og ikke fremstår monofunktionelle. Andre funktioner kunne eksempelvis være en nærgenbrugsstation, dagligvarer, øvelokaler, småhåndværk, delefaciliteter, cykelparkering, pakkepost mv.

Da bydelen udvikles over tid, skal det sikres, at der kan ske en etapedeling af parkering og parkeringsløsninger.

Vi henviser til de gældende p-normer i den vedtagne Kommuneplan 2024 (bilag 26).

Vi forestiller os, at kælderarealer generelt minimeres i planen, og at cykelparkering derfor hovedsageligt vil foregå i gaderum samt gårdrum. I den forbindelse skal det overvejes, om noget af cykelparkeringen kan henlægges til p-huse, hvor afstandene til boliger eller erhverv ikke bliver for store.

Opgavebesvarelsen skal vise:

— En strukturplan, der viser, hvordan parkering i bydelen kan ske i p-huse med en maksimal gåafstand for brugere og beboere på mellem 400 og 600 meter.

Fremtidige forsyninger

Verden står over for den bundne opgave at komme af med de fossile brændstoffer. Det kræver, at vi tænker i energieffektivitet, energibesparelser og fjernvarme, får elektrificering ind overalt samt udnytter det potentiale, der er i vedvarende energi. I den forbindelse er det vigtigt, at udviklingen af den nye bydel på Refshaleøen ses i sammenhæng med energiforsyningen i den øvrige by.

Vi ønsker, at bydelen får en overvejende kollektiv forsyning, der understøtter CO_2-reduktion. Den kollektive varmeforsyning kan suppleres med lokale tiltag som eksempelvis geotermi, spildevandsvarmepumper (hvis BIOFOS bliver på området) eller lignende.

Da Lynetteholm på sigt forventes byudviklet, er der behov for, at der på Refshaleøen reserveres plads til kommende ledninger til området. Det er ligeledes vigtigt, at der sker samtænkning af klimasikring og evt. forhøjelser af koter ift. forsyninger. Dels ift. forsyningernes placering, men også ift. om der fremadrettet skal pumpes eksempelvis regnvand og spildevand, hvilket vil være ressourcekrævende.

Der henvises til programmets afsnit om forudsætninger ift. forsyninger side 69 og bilag 13, der viser de eksisterende og forventede fremtidige hovedledningstracéer, samt pladskravene til de forskellige forsyningsformer, som skal respekteres i strukturplanen. Det eksisterende hovedforsyningstracé vist på bilaget samt det kommende hovedforsyningstracé skal respekteres og må ikke bebygges.

Opgavebesvarelsen skal vise:

— Hvordan de nævnte forudsætninger ift. forsyninger kan udmøntes i en placering af forsyningsanlæg/arealreservationer over terræn.

1
A
3
C
4
D
433 55
KABEL NR 70
5
SAKS
6
7

Masterplan for første etape

Placering og sammenhæng med hele bydelen

Masterplanen for første etape af videreudviklingen af Refshaleøen udgør i alt ca. 19 hektar.

Første etape er valgt under hensyntagen til, at den skal være velfungerende, allerede forud for at metroen til Refshaleøen og Østlig Ringvej er etableret.

Det er ligeledes afgørende, at første etape berører flere af de temaer og potentialer, som er centrale i udviklingen af Refshaleøen, herunder relationen mellem nyt og eksisterende, byens vandkant, transformation af bygninger og byrum m.m.

Arealet omfatter væsentlige dele af de aktiviteter, der allerede er velfungerende og livgivende i forhold til bylivet på Refshaleøen. Masterplanområdet grænser samtidig op til hovedparten af de bevaringsværdige bygninger. Dette møde skal være et opmærksomhedspunkt i udviklingen af planen for første etape.

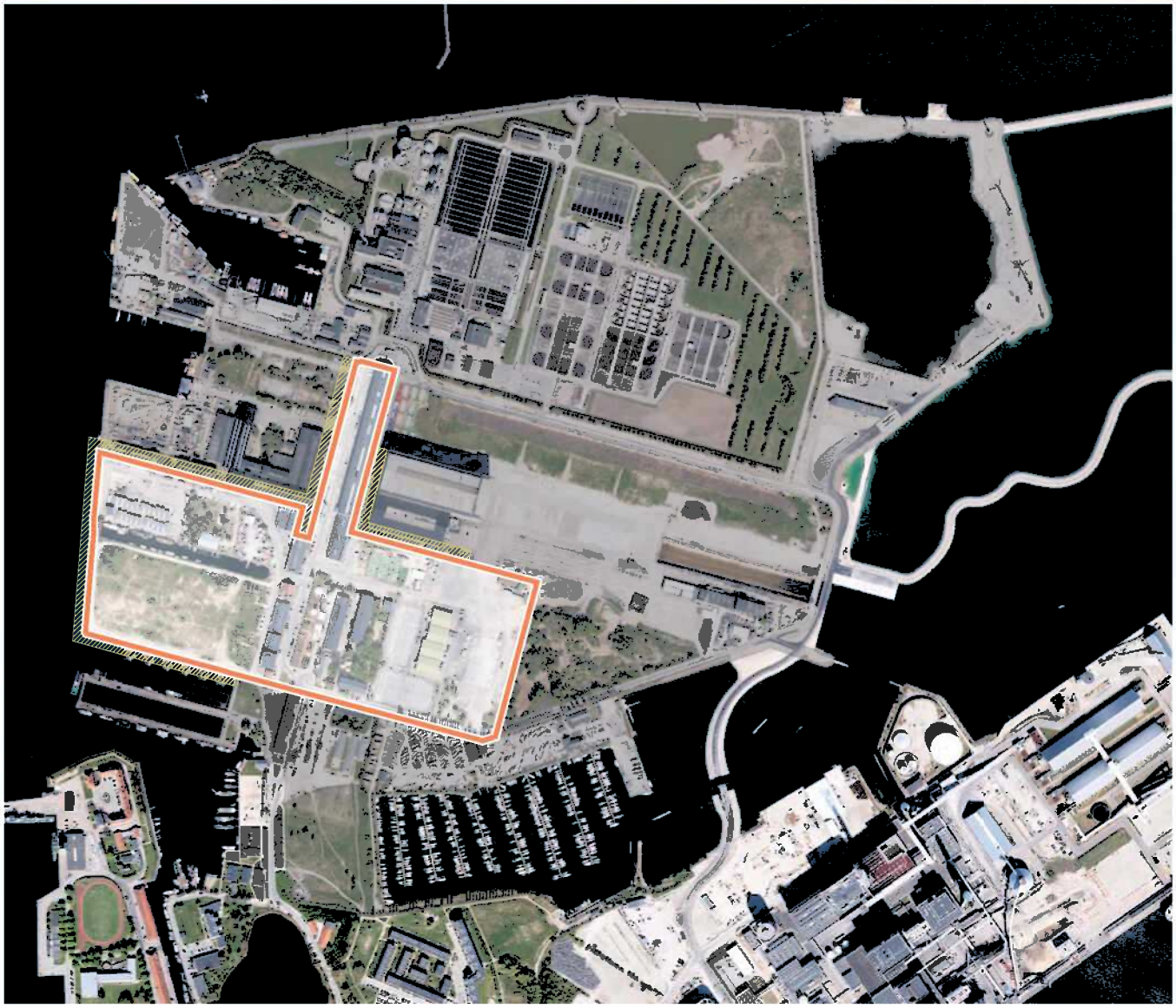
Nogle dele af masterplanområdet er bebyggede, andre rummer ingen eksisterende bebyggelse, mens atter andre kan fortættes ved infill, til- og påbygninger.

Alle eksisterende bygninger er i dag taget i anvendelse, og bygningsmassen markerer med sine veldefinerede strukturer nogle klare flows i området.

I første etape tages der også fat på, hvordan attraktivt beliggende arealer ved dokker og kajkanter bearbejdes, så de intuitivt balancerer brugsværdi og hensyn til beboere, besøgende og forretningsdrivende.

Endelig giver valget af området for første etape ligeledes mulighed for, at der tages fat på opgaven med at udvikle Refshaleøens blå og grønne kvaliteter.

Masterplanområde



Område
for 1. etape

Særlig opmærksomhed på tilgrænsende
bebyggelse eller kajkant

1:10.000

0 200 m

KONKURRENCE-KLAR
SPYO
WHO DEPON
SPYO
TOSM

Tæt og varieret by

Bebyggelsestæthed, -struktur og byggefelter

Masterplanen skal vise en tæt og blandet bydel med en bebyggelsesstruktur, der rummer en variation af byggefelter i størrelse, udtryk og anvendelse.

Masterplanområdet skal udvikles med en bygningsmæssig variation og med arkitektonisk kvalitet, der skaber såvel sammenhæng som kontrast til den eksisterende bebyggelse. Blandt andet kan mindre byggefelter være et af flere redskaber til at nå denne ambition.

Der skal således findes en balance mellem nyt byggeri og eksisterende strukturerende bygningsvoluminer, så der skabes et varieret arkitektonisk udtryk.

Der skal derudover skabes en tæt bydel, som sikrer og videreudvikler det mangfoldige byliv, der allerede kendetegner Refshaleøen i dag. En bydel med gadeforløb, man kan gå på opdagelse i og med klart definerede bykvarterer med egen særlige karakterer.

Inden for masterplanområdet skal der arbejdes med mindre kvartersdannelser med selvstændige karakterer, som er forankret i det stedsspecifikke.

Masterplanen skal blandt andet struktureres af de eksisterende bygninger, infrastrukturen og det blå og det grønne, så bydelen bedst muligt udnytter kvaliteterne ved sin beliggenhed ved Københavns Havn og Øresund.

Opgavebesvarelsen skal vise:

- Et greb for masterplanområdet, der illustreres ved to bebyggelsestætheder på henholdsvis 150% og 160% inklusive parkeringshuse og eksklusive indskudte etager i eksisterende bebyggelse.
- Principper for byfortætning, der for at sikre masterplanens robusthed anviser en fleksibilitet i forhold til placering af byggeretter i og mellem kommende faser, når programmer for delområder og bygninger konkretiseres.
- Hvordan masterplanen kan struktureres i et eller flere kvarterer med deres egen særegne karakter, der blandt andet følger af variation i bebyggelsesstruktur og byggefelter.
- Hvordan masterplanen kan struktureres i en række byggefelter, der giver en klar udviklingsstrategi.
- Hvordan masterplanområdet, også efter hele Refshaleøens samlede udvikling er gennemført, vil være en del af et bydelscenter for detailhandel, publikumsorienterede servicefunktioner, kulturaktiviteter og håndværkserhverv i kombination med en væsentlig boligandel.
- Hvordan det enkelte bykvarter i masterplanområdet har et byrumshierarki i spændet fra det private uderum til det semioffentlige og de offentlige byrum.
- Principper for, hvordan det enkelte bykvarter i masterplanområdet har faciliteter for de nære beboere, der bidrager til fællesskabet og samtidig gør kvarteret til en særlig destination for Refshaleøens øvrige beboere og besøgende.

Se bilag 8 og 9

Anvendelsesfordeling

Masterplanområdet rummer særlige potentialer og udfordringer, herunder udsigt og herlighedsværdier ved vand, hvilket bør afspejles i områdets anvendelsesfordeling.

Anvendelsesfordelingen for masterplanområdet afviger derfor en smule fra strukturplanens, oplistet på side 28 i nærværende program. Således skal boligandelen for masterplanområdet generelt være 75% og for den vestlige del af området imod Inderhavnen gerne højere, da den attraktive placering er særlig interessant i forhold til boliganvendelse. Den øvrige anvendelsesfordeling er som angivet i strukturplandelen, men opmærksomhed henledes på sammenhængen mellem metroens åbningstidspunkt og muligheden for etablering af større andele erhverv. Masterplanområdet indeholder ca. 34.000 etagemeter eksisterende bebyggelse, der aktuelt er udlejet til erhverv.

Bolig:
Masterplanens udformning skal give mulighed for et bredt boligudbud på Refshaleøen. Boligandelen skal være sammensat af eksempelvis familieboliger, single- og ungdomsboliger, bofællesskaber og små boliger. Herudover vil der være behov for en mindre andel af værkstedsboliger og botilbud. Det forudsættes, at der i masterplanområdet som helhed skal opføres 25% almene boliger.

Erhverv:
Masterplanens udformning skal give mulighed for, at der kan etableres en række mindre erhverv – kontorarbejdspladser, kreative erhverv m.v.
På sigt forventes det, at området vil tiltrække flere kreative kræfter, og derfor ønskes der i masterplanen bud på, hvilke af de eksisterende bygninger, der egner sig bedst til kreative aktiviteter som eksempelvis mindre kontorvirksomheder, kontorfællesskaber, værksteder, startups mv.
Vi ser gerne, at erhvervslivet integreres, så det vokser sammen med resten af bydelen. Dette kan eksempelvis ske ved at motivere til at servicefunktioner som møderum, kantine og fitnessrum bliver tilgængelige for offentligheden.

Detailhandel og publikumsorienterede serviceerhverv:
I masterplanområdet skal detailhandel og publikumsorienteret serviceerhverv medvirke til at skabe byliv. Her er der allerede i dag mange besøgende og en koncentration af udadvendte erhverv, institutioner og foreninger. Masterplanområdet definerer et udgangspunkt for et kommende bydelscenter, der dog vil skulle strække sig ud over dets grænser. Det forventes, at der i masterplanområdet skal etableres minimum én dagligvarebutik på 1.200-1.500 etagemeter.

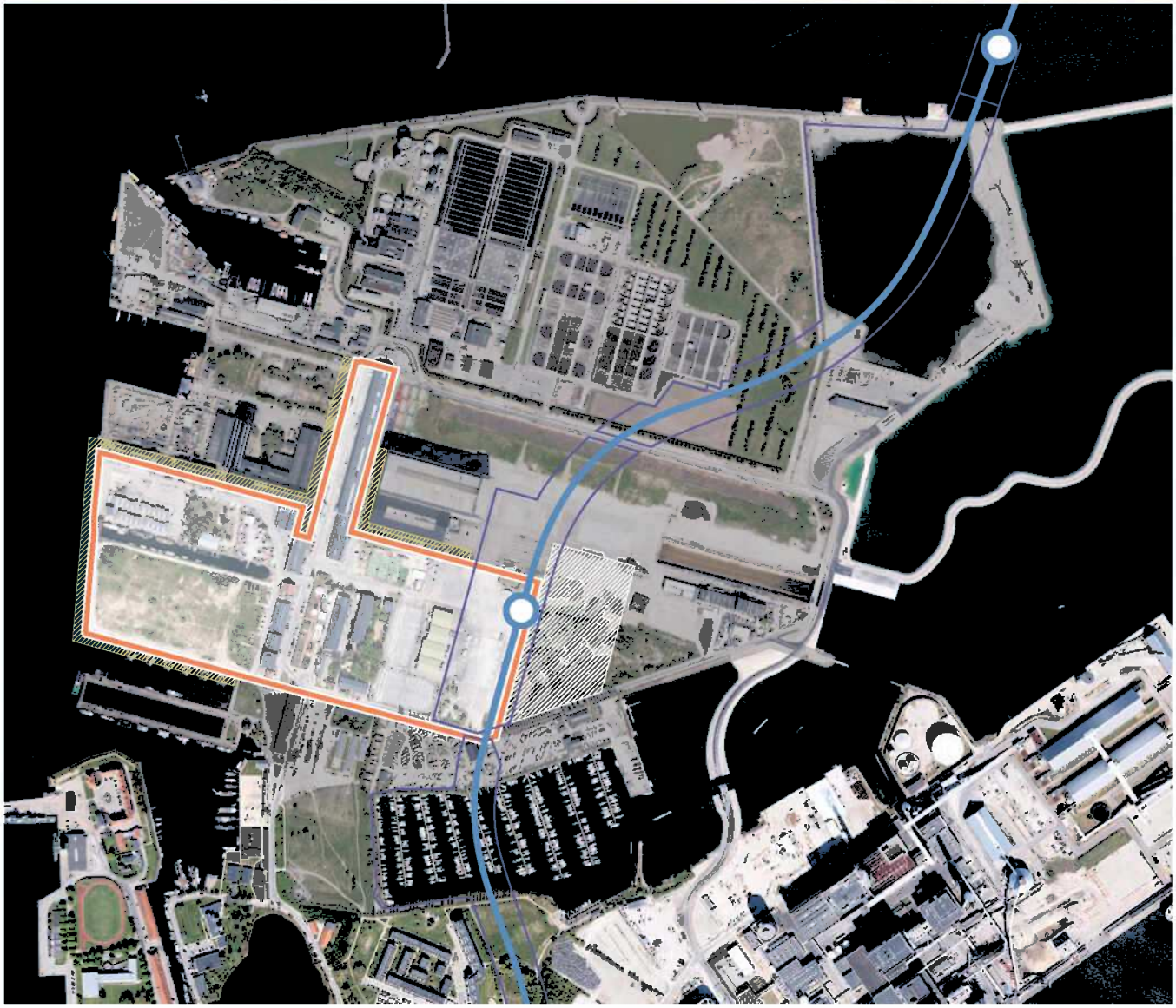
Offentlige funktioner:
Der skal i masterplanområdet disponeres for:

— Et plejehjem af ca. 13.500 etm.
— Et antal daginstitutionsgrupper.

Opgavebesvarelsen skal vise:

— Hvordan erhvervsfunktioner kan indpasses primært i eksisterende byggeri og placeres mest hensigtsmæssigt i forhold infrastruktur og parkering.
— Hvordan der mest hensigtsmæssigt kan placeres en boligandel på min. 75% i masterplanområdet og med en særlig høj andel af boliger i den vestlige del mod Inderhavnen.
— Hvordan man i planen kan koncentrere placeringen af detailhandel og publikumsorienterede serviceerhverv med afsæt i kvaliteterne omkring de historiske bygninger og kajkanterne.
— Hvor der i planen – evt. i eksisterende bebyggelse – kan integreres minimum 1 dagligvarebutik på 1.200-1.500 etm.
— Hvordan en skole principielt kan placeres uden for masterplanområdet helt eller delvist langs metrotracéets østlige afgrænsning, som markeret på side 55. I besvarelsen skal der alene gives detaljerede forslag til, hvorledes metrotraceet under højbanen nær metrostationen kan aktiveres til gavn for skolen og det omkringliggende byområde, eksempelvis som forplads, rekreativt område, idrætsaktiviteter, markedsplads, friareal eller pavillonbyggeri til brug for f.eks. småhåndværk, kunstnere mv.

Placering af skole



Masterplan-
område

Særlig opmærksomhed på tilgrænsende
bebyggelse eller kajkant

Metrolinje
og stationer

Metrobyggeplads

Bruttoareal for placering
af skole

1:10.000

0 200 m

HART

Blandet by og variation i boligtyper

Masterplanen skal afspejle Refshaleøens kontraster i såvel bygningstypologier som i funktioner, og den skal vise, hvordan vi kan lykkes med at skabe en diversitet i boligudbuddet.

Der skal på Refshaleøen fortsat være plads til husbåde, hvilket dog i omfang og løsning skal ske under hensyntagen til vores ønske om, at vandkanten skal være attraktiv og tilgængelig for alle.

Almene boliger skal kunne integreres i planen på egne byggefelter fra første fase.

I masterplanområdet skal der desuden være plads til kunst- og kulturaktiviteter samt mindre produktions- og håndværksvirksomheder, der miljømæssigt er forenelige med planens øvrige anvendelser.

Disse skal sammen med detailhandel samt bevægelses- og idrætsfaciliteter bidrage til et mangfoldigt by- og handelsliv og oplevelsen af en reelt blandet bydel. Detailhandelen skal placeres på en måde, hvor den bidrager til at styrke bylivet, og så den kan tage farve af de særlige rammer, Refshaleøen giver.

Opgavebesvarelsen skal vise:

- Hvordan 25% almene boliger, som en del af planens 75% boliger, kan placeres i egne byggefelter.
- Hvordan det er muligt at indpasse kunst- og kulturaktiviteter, idræt og bevægelse, mindre håndværks- og produktionsvirksomheder samt værkstedsboliger som et stedsspecifikt aktiv.
- Hvordan der i masterplanområdet kan arbejdes med placering af husbåde, og hvordan der kan skabes et godt bymiljø omkring dem, som balancerer behovet for privatliv med ønsket om, at Refshaleøens vandkant skal være attraktiv og tilgængelig for alle.

Eksisterende og nyt byggeri

Bevaring og transformation

Refshaleøens udbygning er i høj grad blevet drevet af B&W's ekspansion gennem mere end 100 år.

Ved grundlæggelsen i 1800-tallets anden del blev værftet placeret på Refshaleøens vestre del, mod havneløbet, hvor en omfattende udbygning med haller og kontorfaciliteter siden blev gennemført.

I 1950'erne blev pladsen for trang og skibene for store, og værftets primære arbejdsområde blev derfor flyttet til en nyetableret, vidtstrakt østlig udvidelse af Refshaleøen. Denne overflytning træder tydeligt frem i værftsområdets plan, som naturligt opdeles i et vestre og et østre område.

Det vestre område repræsenterer værftets første knap 90 år og domineres især af større og mindre sammenbyggede haller afbrudt af større og mindre pladser samt indskårne havnebassiner.

Det østre område repræsenterer værftets sidste periode og var kun i funktion som værft i ca. 35 år. Området er kendetegnet ved få, men meget store, bygningsvolumener og store åbne flader.

Vi vil bevare og transformere alle bygninger, medmindre særlige forhold taler imod det.

Allerede i dag er bygningerne på Refshaleøen i anvendelse og bidrager til det liv, der opleves på øen. Bygningerne på Refshaleøen fortæller en historie om det, der oprindeligt var, men allerede også en historie om det, der kom efter – delvist selvgroet, delvist kurateret.

Bygningsværdierne er generelt set teknisk ringe, og en væsentlig andel af bygningerne er ud fra en arkitektonisk vurdering ikke i en høj bevaringsklasse. Men som en samlet fortælling har de, og vil fortsat kunne have, markant betydning for det udtryk, Refshaleøen også i fremtiden skal være karakteriseret ved.

Værdierne er ikke at sammenligne med bygninger på Nyholm, det øvrige Holmen eller i Frederiksstaden. Tværtimod repræsenterer de allerede en omfattende transformation, der er gennemført med det primære formål at skabe faciliteter, der hele tiden er blevet tilpasset et produktionsapparat.

Mange af de udførte transformationer ses som tydelige ar på bygninger og ved spor og fundamenter i terrænet.

Masterplanområdet rummer mere end 34.000 etagemeter eksisterende bygninger, og deres tilstedeværelse giver et udgangspunkt for planens organisering i kvarterer. Derudover er der eksisterende gaderum, belægninger, funktioner m.m., der skal tages stilling til i forhold til den samlede plan.

Problemstillinger i forbindelse med transformation kan ud over de tekniske mangler være etablering af dagslysforhold, indskud af nye dæk, definering af infill, på-, og tilbygningsmuligheder, genanvendelse af ressourcer og udpegning af særlige spor i gaderum eller ved kajkanter.

Transformation og ændring af facader med vinduer og lysindfald er afgørende for at sikre, at bygningerne kan blive et reelt aktiv for den nye bydel (bilag 10).

Opgavebesvarelsen skal vise:

- Principper for, hvordan eksisterende bygninger i masterplanområdet kan transformeres, f.eks. ved tilføjelse af etager, tilbygninger og fortætning ved brug af indskudte dæk.
- Principper for, hvordan øvrige historiske spor, kulturspor og byrum i masterplanområdet kan indgå i eller inspirere til videreudviklingen.

Nyt byggeri

Formgivningen af nyt byggeri i masterplanområdet skal tage arkitektonisk og skalamæssigt afsæt i Refshaleøens eksisterende bygninger, byrum og kulturspor, samt i de nære omgivelser. Ligeledes skal nyt byggeri forholde sig til stedets specifikke kontekst med naboskab til havnens store vandrum, nærhed til kajkanter, kanalrum og natur.

Stedets kontrastfulde voluminer og funktioner kan danne udgangspunkt for såvel en videreudvikling af Refshaleøens særkender, eller som afsæt for at tydeliggøre forskellen mellem nyt og gammelt.

Erfaringsmæssigt arbejdes der i København med husdybder på op til 12 meter for boliger og 18 meter for punkthuse (ekskl. altaner og karnapper). Erhvervsbebyggelse opføres normalt med en husdybde på op til 17 meter med mulighed for gennemgående stuetager (evt. dobbelthøje) og atrier. I opgavebesvarelsen må de 12 meter for boliger udfordres til 13 meter, såfremt der kan argumenteres herfor.

Arkitekturen bør skalamæssigt tage afsæt i den tætte bys skala i 5-7 etager med en variation, hvor højere bebyggelse er velargumenteret, eksempelvis ud fra den eksisterende bebyggelse på Refshaleøen samt i de nære naboområder.

Samtidig kan Refshaleøens eksisterende skala- og volumenspring fra kajkant mod sektionshallerne S1 og S2 opleves som sætstykker, der formidler en bymæssig dybde, som man kan gå på opdagelse i. Dette motiv, hvor byen gradvist bygges op, ser vi som et fornemt udgangspunkt for at skabe bykvarterer, der varierer i udtryk, identitet og funktion.

Refshaleøens diverse karakter i form af stedsspecifikke rumlige potentialer og skalaspring kan i masterplanen således inspirere til anvisning af voluminer, bygningsudtryk og materialeanvendelse, som bidrager til kvartersdannelsen.

Opgavebesvarelsen skal vise:

- Hvordan masterplansområdets stedsspecifikke potentialer i videst mulige omfang kan blive reflekteret i ny bebyggelse på stedet.
- Hvordan nyt byggeri i masterplanområdet kan bidrage til en varieret og oplevelsesrig bymæssighed med tæthed og højder, som er argumenteret ud fra stedets særlige potentiale.
- Hvordan Refshaleøens eksisterende skala- og volumenspring fra kajkant til sektionshallerne (S1 og S2) kan omsættes til nye stedspecifikke bymæssige motiver.

Klimavenligt byggeri og anlæg

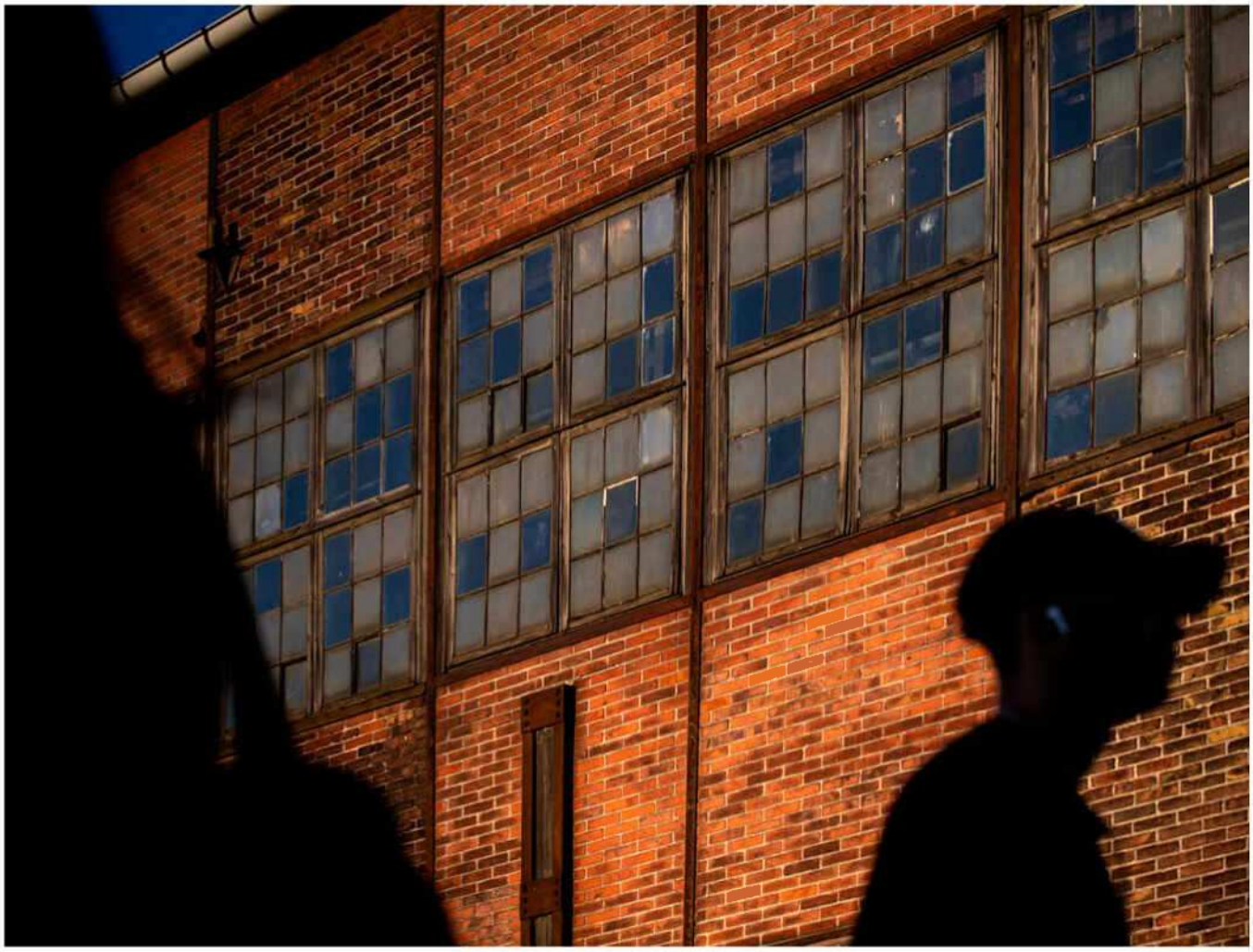
Som grundejer ønsker vi at DGNB-certificere på bydelsniveau til platin, og vi har en ambition om som minimum at bygge inden for den frivillige bæredygtighedsklasse samt med tiden at kunne skabe nye bydele inden for de planetære grænser.

Dette medfører også, at der skal arbejdes med CO_2-reduktion ifm. byggemodning og anlæg af infrastruktur og byrum.

Forud for realiseringen af masterplanen ønsker vi derfor at få udarbejdet en CO_2- baseline for Refshaleøen, så der kan arbejdes ambitiøst og målrettet med at minimere CO_2-udledningerne ved videreudviklingen af Refshaleøen.

Opgavebesvarelsen skal vise:

- Principper for, hvordan vi sikrer, at ambitionerne om et lavt klimaftryk tænkes ind i byggeri, overordnede strukturer samt kommende forsynings- og anlægsarbejder.
- Principper for, hvordan der kan arbejdes ambitiøst med genanvendelse og cirkularitet i byggeri og anlæg.



HAVNENS

PRIVAT
PARKERING

Byrum, bynatur og forsyninger

Byrum og byliv

Refshaleøens masterplan for første etape skal rumme et eller flere variationsrige bykvarterer, så Refshaleøen bliver en ærkekøbenhavnsk bydel. Her skal der være et mangfoldigt by- og handelsliv, hvor erhvervslokaler udbydes i forskellige størrelser og til differentierede lejeniveauer. Dette understøtter variation og gør det muligt for de kreative og kulturelle erhverv, den mindre håndværksvirksomhed og iværksætteren at finde plads i den nye bydel.

Bylivet skal i videst muligt omfang stimuleres ved, at der skabes koncentrationer af byfunktioner i stueetagerne med tilknyttede byrum, der tilgodeser, at det spraglede og pulserende byliv kan eksistere sammen med boligfunktioner.

Vi har en forventning om, at masterplanområdet bliver en del af et bydelscenter, hvor detailhandel og udadvendte aktiviteter i stueetagerne i nogle af gadestrækkene skal understøtte et spændende byliv.

Masterplanen skal pege på, hvordan byrummenes anvendelse gradueres fra det helt store til det mindre fællesskab. Der skal tages hensyn til, hvordan det byliv der allerede findes i masterplanområdet kan sikres og videreudvikles.

Byrumsstrukturen og planens disponering skal tage hensyn til den infrastruktur, der skal betjene området, og til den eksisterende bygningsstruktur i området med fokus på at opnå attraktive betingelser for ophold, aktivitet og rekreation.

Opgavebesvarelsen skal vise:

- En masterplan med gaderum, pladser og rekreative områder, som viser, hvordan vi kan udfolde visionen om en tæt bydel, man kan gå på opdagelse i, en bydel med et mangfoldigt by- og handelsliv og en bydel med stedsspecifikke bykvarterer med egenart, karakter og byrumshierarki.
- En masterplan, som viser en klar sammenhæng mellem den kommende metroplads, de større rekreative områder samt gader og byrum på bykvartersniveau.
- Et planudsnit, der viser, hvordan metroplads og arealer under metroen kan udformes som attraktive og aktive byrum, blandt andet for skolen, der ønskes placeret øst for metrotracéet.

Det grønne og det blå

Vi vil som grundejer have fokus på, hvordan vi kan udvikle en tæt bydel, hvor bynatur og biodiversitetsfremmende løsninger er integreret i byrum, på bygninger og på kanten mellem byen og vandet. Hvor naturen er mærkbart til stede i oplevelsen af bydelen, og hvor idræt og bevægelse tænkes sammen med de rå, blå og grønne kvaliteter.

Masterplanen skal vise, hvordan udviklingen af en tæt bydel på Refshaleøen kan gå hånd i hånd med fokus på biodiversiteten på land og til vands.

Da tætheden til vandet er helt unik for området, er det vigtigt, at der sikres adgang til vandkanten. Der skal arbejdes med et promenadeareal langs kanterne i en bredde på minimum 8 meter, der dels giver adgang til vandkanten, dels sikrer luft omkring vandet. Bredden på en promenade kan variere fra de 8 meter, så de lokalt foreslås smallere eller bredere, hvor det giver mening f.eks. ift. eksisterende bebyggelse eller eksisterende beplantning.

Opgavebesvarelsen skal vise:

- Hvordan der kan skabes et byrumshierarki med byrum af høj kvalitet, der understøtter biodiversiteten gennem en mangfoldig og mærkbar bynatur, der er mere vild end velplejet, og som kombinerer en adaptiv klimatilpasning med rekreative muligheder.
- Principper for, hvordan vi kan understøtte den blå biodiversitet langs Refshaleøens kanter.

Gader og forsyninger

I den første etape af udviklingen forudsættes det, at forsyninger i udgangspunktet etableres i vejarealerne. Vi har haft indledende dialog med nogle af forsyningsvirksomhederne, og der er udarbejdet et bilag, der oplister skønnede arealkrav til eksempelvis rensning af regnvand (bilag 13).

Vi ser som grundejer gerne, at gaderummene bliver så grønne som muligt, men også at der i masterplanen tages realistiske hensyn til afvikling af lovmæssige krav som brandredning (brandarealer og kørekurver for brandbiler), affaldshåndtering samt forsyninger.

Opgavebesvarelsen skal vise:

- En vej- og forsyningsinfrastruktur, der er koblet optimalt til strukturplanens overordnede layout mht. metrolinjeføring, hovedledningstracéer, overordnede vej- og stiforløb, eksisterende bygninger og anlæg samt til større sammenhængende grønne områder.
- Principper for, hvor overjordiske forsynings-anlæg/ arealreservationer kan placeres, og hvordan der i videst mulige omfang kan arbejdes med dobbeltprogrammering af anlæg/ arealreservationer.
- Hvordan der i planen anvises plads til brandredning, affaldsafhentning i molokker, cykelparkering i gaderummene og i en blandet karré. Der ønskes i den forbindelse principsnit af gaderum, der helt principielt viser forsyninger og deres placering.
- Et planudsnit efter eget valg, der viser, hvordan de lokale gader udformes, så de fungerer på de gåendes og cyklisternes præmisser.
- Robuste og differentierede principper for håndtering af cykelparkering, hvor der sondres mellem forskellige typer af adfærd, parkering i kortere og længere tid, parkering for beboere og andre brugere samt for større attraktioner og offentlige rum med mange cykler.

Forudsætninger

Ejerforhold

Refshaleøens Ejendomsselskab og By & Havns samlede arealer på Refshaleøen udgør 80 hektar, hvoraf By & Havn ejer 35 procent, og Refshaleøens Ejendomsselskab ejer 65 procent.

BIOFOS, der ejes af 15 hovedstadskommuner, er med Renseanlæg Lynetten den tredje store grundejer på området med 35 hektar. Ejerkredsen beslutter forventeligt i 2026, om renseanlægget bliver på eller fraflytter Refshaleøen. Hvis BIOFOS flytter fra området, kan strukturplanområdet blive udvidet med dette areal.

Endelig ejer Forsvaret et mindre område på 0,25 hektar i det nordvestlige hjørne af søfortet Lynetten, som i opgavebesvarelsen skal medtages på strukturplanniveau, dog således at den aktuelle anvendelse kan fortsætte, såfremt Forsvaret ikke fraflytter området.

Kommuneplanramme

I Kommuneplan 2024 er Refshaleøen fortsat udlagt som Perspektivområde (bilag 26).

Vandarealer

Refshaleøen er kendetegnet ved den nære placering til vand. I det videre arbejde skal der ses på, hvordan denne relation også i det fremtidige kan opretholdes, og hvordan man kan arbejde med at fremme den blå biodiversitet ifm. vandkanterne.

Endvidere gælder, at vandarealet i den østligt beliggende byggedok er blevet forsynet med et vandudskiftningssystem, der gør, at denne potentielt kan få badevandskvalitet.

Terrænforhold

Arealerne på Refshaleøen er relativt flade og beliggende i omkring kote +2,0 og +2,5. På tværs af den østlige del af området ligger et jorddepot i kote +12,5. Vi forudsætter, at jorddepotet på sigt fjernes fra området. Lynetteholm vil generelt være beliggende i kote +4, og på sigt i ca. kote +5 (bilag 7).

Fredninger, bevaringsværdige bygninger og kulturspor

En del af de historiske værftsarealer blev i Kommuneplan 2019 udpeget som et værdifuldt kulturmiljø (bilag 14).

Ligeledes er en del af arealerne omfattet af beskyttelseslinjerne fra det fredede fortidsminde Søfortet Lynetten i den nordvestlige del, og beskyttelseslinjerne fra de fredede fortidsminder Christianshavns Vold, Qvinti Lynette samt Batteriet Sixtus i den sydvestlige del af området (bilag 15).

I nærværende parallelopdrag skal områder omfattet af beskyttelseslinjerne i udgangspunktet friholdes for bebyggelse og primært udlægges til friarealer, der kan understøtte biodiversitet og et aktivt liv for brugere og beboere på området.

I 2022 offentliggjorde Københavns Kommune en kampagne for bevaring af bygninger under navnet "Byens Sjæl", hvor også enkelte af Refshaleøens Ejendomsselskabs bygninger indgik (bilag 16).

De udpegede bygninger var Sektionshallerne (BBR bygningsnummer 106 og 107), Gl. Hovedvagtsbygning, der huser La Banchina (BBR bygningsnummer 77) og Hal 2, der huser Skabelonloftet (BBR bygningsnummer 91). Alle indgår i den siden delvist gennemførte SAVE-registrering.

Luftforurening (emissioner)

Amagerværket har udført målinger og beregninger for værkets luftforurening, der ikke nødvendigvis inkluderer receptorhøjder, der kan være relevante i forbindelse med byudviklingen på Refshaleøen. Refshaleøens Ejendomsselskab har ikke foretaget målinger af luftforurening af området eller af virksomhederne på naboområderne.

Naboforhold: Støj og lugt

Refshaleøen har to naboer, der er kategoriseret som virksomheder af national interesse og derfor nyder en særlig beskyttelse: Renseanlæg Lynetten og Amagerværket. Begge har godkendelser, der i betydeligt omfang begrænser en byudvikling på Refshaleøen. For begge virksomheder gælder det dog, at de både støjer og lugter markant mindre end de planmæssige begrænsninger i deres respektive miljøgodkendelser for så vidt angår Refshaleøen.

Da vi har behov for at afklare, hvordan det kan sikres, at der kan bygges boliger i skel, pågår der en dialog med begge virksomheder herom. Da udviklingen er på et tidligt stade, er der pt. ikke en afklaring eller indgået aftaler med de to virksomheder.

BIOFOS
BIOFOS er på Renseanlæg Lynetten i gang med at opgradere nogle af deres forhold, og de har færdiggjort et projekt for bundbeluftning. Herudover arbejder BIOFOS med det nordre indløb, som er en af de største lugtkilder.

BIOFOS har tidligere fået udarbejdet rapporter, der viser, at der kan ske dæmpning af såvel støj som lugt, således at der kan bygges boliger på projektområdet. Vi vil, når BIOFOS er færdige med opgraderingen, udføre nye lugt- og støjmålinger, som forventes at vise et forbedret scenarie for de tiltag, der skal udføres på anlægget for at minimere støj og lugtgener.

Amagerværket
HOFOR, som ejer værket, må i henhold til deres godkendelser støje op til 70 dB ind mod Refshaleøen. Dette støjniveau (virksomhedsstøj) kommer Amagerværket dog langt fra op på, idet værket i dag støjer i niveau 46 dB ind mod Refshaleøen (bilag 15).

Amagerværket må ind mod bebyggelsen på Margretheholm maksimalt støje 50/45/40 dB(A) hhv. dag/aften/nat. HOFOR arbejder med en række fremtidsscenarier, der bl.a. omfatter carbon capture, vindmøller mv. HOFOR er i gang med en akkumuleret støjberegning, hvor disse ønsker lægges ind. Foreløbige beregninger viser, at disse fremtidsønsker medfører et støjniveau på op til ca. 52 dB. Uanset hvilke fremtidsscenarier, HOFOR ender med at beslutte, skal kravene ind mod Margretheholm overholdes, idet der er tale om eksisterende beboelse.

Amagerværket er en risikovirksomhed i klasse 7, hvilket endvidere medfører afstandskrav for nærheden til bl.a. boliger.

Det skal i det videre afklares, hvordan man planmæssigt forholder sig til de 2 virksomheder og den ønskede byudvikling – ikke kun i forhold til støj, men i forhold til alle miljøforhold.

I parallelopdraget forudsættes det, at der findes løsninger med de to virksomheder, som medfører, at der kan bygges boliger tæt på virksomhederne. Det kan dog i den forbindelse være nødvendigt at placere erhverv og p-huse særligt ind mod Amagerværket for at skærme den bagvedliggende bebyggelse (bilag 15). Ligeledes skal der, når man har en plan for området, ses ind i friarealer og støjforhold.

Med hensyn til Renseanlæg Lynetten gør det samme sig gældende, da det vil have en større negativ effekt på boliger at have udsigt til et renseanlæg.

Jordforurening

Refshaleøen er svært forurenet af tidligere tiders anvendelse som værft. Region Hovedstaden har oplyst, at forureningen er omfattet af offentlig indsats, men at regionen ikke kan oplyse, hvornår en oprensning forventes foretaget. Både Refshaleøens Ejendomsselskab og By & Havns arealer på Refshaleøen er V2-kortlagt for størstedelens vedkommende. Området ved jordvolden vil blive kortlagt på V1-niveau, når den reviderede afgørelse for kortlægning fra Region Hovedstaden kommer, forventeligt i 2025.

Der er flere steder på Refshaleøen et overlap mellem større koncentrationer af forurening og værdifuld natur, hvilket særligt gør sig gældende for opfyldsområdet på den sydøstlige del af

Refshaleøen. I området findes store koncentrationer af tungmetaller og olieprodukter, både som immobile stoffer over afskæringskriteriet og flygtige stoffer over jordkvalitetskriteriet.

Samtidig har dette område en stor koncentration af træer og beplantning, som scorer højt i den foretagne naturkortlægning (bilag 17).

Der skal på strukturplansniveau ikke tages hensyn til den eksisterende forurening på området (bilag 18, 19 og 20).

Tekniske anlæg og forsyningsforhold, der skal respekteres

Der henvises til bilag 13, der viser eksisterende samt kommende hovedtracé for ledninger, som skal respekteres i opgavebesvarelsen.

Varmeforsyning

Vi forestiller os, at varmeforsyning til området bliver en kombination af forskellige forsyningsformer som eksempelvis lavtemperaturfjernvarme, som produceres hos vores naboer, Amagerværket og ARC, spildevandsvarmepumper (hvis BIOFOS bliver på området), geotermi mv. Nogle af disse forsyninger vil først være klar om en årrække, og det vil derfor i det videre arbejde være afgørende at afklare, hvilke etaper der kan kobles på hvilke forsyninger.

Regnvand og spildevand

Regnvand skal håndteres, så det gør mindst muligt skade på bygninger og infrastruktur, og det skal i videst muligt omfang anvendes som en ressource, der skaber værdi for området. Vi vil tilbageholde og forsinke regnvand, hvor det er nødvendigt for at undgå urenset spildevand.

Det skal i det videre arbejde undersøges, om der er andre muligheder end at bruge grundvand af drikkevandskvalitet til toiletskyl og tøjvask.

Vi vil begrænse brugen af problematiske byggematerialer af hensyn til bl.a. vandmiljøet og vil i de kommende lokalplaner stille krav herom.

Det er forventningen, jf. Forslag til Plantillæg 2024 til Spildevandsplan 2018, at der skal ske separatkloakering efter det trestrengede system for spildevand, vejvand og regnvand.

Der henvises til bilag 13, der beskriver arealkrav til f.eks. rensning af regnvand mv. samt viser eksisterende samt kommende hovedtracé for forsyninger.

Elforsyning

Det er forventningen, at der skal være en stor mængde ladestandere i de kommende parkeringshuse. Der henvises til bilag 13, der viser arealreservationskrav for transformere mv.

Vandforsyning

HOFOR har oplyst, at der er et øget behov for drikkevand i Østhavnen på ca. 5 procent, som ikke kan imødekommes af grundvandskapaciteten i dag. Der er derfor igangsat analyser i HOFOR for at finde muligheder, der kan substituere op til 45 procent af drikkevandet på Refshaleøen med sekundavand til f.eks. toiletskyl og tøjvask. Sekundavand kan være havvand, salt grundvand, tagvand eller røgkondensat fra Amagerværket.

Opgavetekniske betingelser

Udskriver og form

Parallelopdraget er udskrevet af Refshaleøens Ejendomsselskab.

Parallelopdragets sprog er dansk, oplæg skal være på dansk, men der tillades dialog på engelsk i forbindelse med møder i processen. Det skriftlige materiale, der afleveres, skal udarbejdes på dansk.

Deltagere

Team Arkitema, EFFEKT Arkitekter, COWI, Beta Mobility samt konsulenter

Team COBE , Dorte Mandrup, WSP, Metropolitan Metaculture, Aiming Spaces, Culture Works, RAW Mobility, EY, Jenny Grettve Studio samt konsulenter

Team Henning Larsen, Rambøll, ADEPT, LOIDL, VOLCANO, BC Architects og Planscape

Team Tegnestuen Vandkunsten, Arcgency, Marianne Levinsen Landskab, EKJ, LINQ Trafikrådgivning, Cushman & Wakefield/RED samt advisory board

Team Tredje Natur, ARUP, BRIQ, Over Byen Arkitekter, Aaen Engineering og DGE

Følgende firmaer og personer er udelukket fra at deltage:

- Alle personer eller virksomheder, som har været med til at tilrettelægge parallelopdraget eller har ydet væsentlige bidrag til formulering af opgaven.
- Repræsentanter for udskriveren eller ansatte hos denne.
- Ansatte hos, kompagnoner til eller arbejdsgivere for noget medlem af vurderingskomitéen eller dennes rådgivere.
- Personer, der er i nær familie med eller har et nært familielignende forhold til noget medlem af vurderingskomitéen eller dennes rådgivere.
- Virksomheder, som er helt eller delvist ejet af personer, der er i nær familie med eller har et nært familielignende forhold til noget medlem af vurderingskomitéen eller dennes rådgivere.

Det er deltagerens ansvar at sikre sig sin habilitet i parallelopdraget jf. ovenstående kriterier. Hvis man er i tvivl, om man opfylder betingelserne for at kunne deltage, bør man straks kontakte parallelopdragets sekretær.

Parallelopdragets sekretær

Parallelopdragets sekretær er Grandville:

Inger Borchmann, partner i Grandville
Mail: inger@grandville.dk
Telefon 28115807

Svend Erik Rolandsen, partner i Grandville
Mail: se@grandville.dk
Telefon: 27288098

Spørgsmål og besigtigelse

Spørgsmål i forbindelse med parallelopdraget må kun stilles skriftligt til parallelopdraget sekretær.

Spørgsmålene, der skal være forfattet på dansk, forelægges i anonym udgave for udskriveren. De indkomne spørgsmål vil så vidt muligt blive besvaret løbende.

Deltagerne inviteres til en besigtigelsestur på Refshaleøen den 2. september 2025.

Vurderingskomité

Der er nedsat en vurderingskomité, som består af følgende medlemmer:

- Jes Transbøl, RE
- Louise Panum Baastrup, RE
- Carsten Rasmussen, RE
- Nikolaj Heltoft, RE
- Rita Justesen, By & Havn
- Ingvar Sejr Hansen, By & Havn
- Trude Mardal, fagdommer
- Tom Nielsen, fagdommer

Vurderingskomitéen har Jes Transbøl, RE som formand.

Der udarbejdes en vurderingsrapport efter gennemførelse af parallelopdraget.

Rådgivere for vurderingskomitéen

Rådgivere fra Københavns Kommune:

- Lars Jensen og Lise Laurberg fra Teknik- og Miljøforvaltningen
- Jonas Sangberg og Tue Rex fra Økonomiforvaltningen

Yderligere rådgivere kan blive inddraget i forbindelse med vurderingen af forslagene.

Bemærkninger fra lokaludvalg

Grundejerne har inviteret repræsentanter fra de relevante Lokaludvalg til midtvejs i processen at afgive spørgsmål og bemærkninger til de foreløbige opgavebesvarelser. Der holdes et møde med repræsentanter for lokaludvalgene få dage efter midtvejsdialogen. De fem teams deltager ikke i møder med medlemmerne af lokaludvalgene. Inden vurderingen får lokaludvalgsmedlemmerne desuden mulighed for at afgive kommentarer til brug for vurderingskomitéens arbejde. Der indgås aftale om fortrolighed med lokaludvalgsmedlemmerne.

Materiale

Parallelopdragets samlede materiale består af:

- Nærværende program
- Bilag i digital form i henhold til bilagsliste
- Noter fra besigtigelse og midtvejsdialog
- Spørgsmål og svar

Program og bilag er tilgængelige i digital form på Ibinder fra den 2. september 2025.

Ikke anonymitet

Parallelopdraget gennemføres som en proces, hvor de fem teams deltager i et fælles opstartsmøde. I midtvejsdialogen deltager de fem teams hver for sig og hører således ikke oplæg, dialog og feedback til de øvrige teams. Der er ikke krav om anonymisering ved aflevering.

Spørgemøde

Der kan stilles spørgsmål i forbindelse med opstartsdagen den 2. september 2025 på Refshaleøen. Der bliver lavet en skriftlig opsamling på spørgsmål stillet ifm. opstartsdagen, som udsendes til alle teams.

Spørgsmål

Spørgsmål kan stilles skriftligt løbende til parallelopdragets sekretær Grandville via Ibinder. Disse vil blive besvaret hurtigst muligt og delt anonymiseret med alle teams via Ibinder. Fristen for spørgsmål er den 12. december 2025 kl. 12.00, og det tilstræbes, at sidste svar afgives senest den 19. december 2025.

Krav til afleveringsmateriale

Nedenstående afleveringskrav er gældende for den endelige aflevering. Der tages forbehold for, at der kan ske justeringer undervejs i forløbet.

Der må kun afleveres ét forslag pr. team.

Forslaget skal rumme:

Strukturplan – ét greb i to scenarier	**150B%**	Uden BIOFOS
		Med BIOFOS
	160B%	Uden BIOFOS
		Med BIOFOS
Masterplan – ét greb i to scenarier	**150B%**	
	160B%	

Et forslag eller et udsnit af forslaget må ikke have været offentliggjort tidligere.

Følgende afleveringskrav er gældende for den samlede opgavebesvarelse:

Fysisk afleveringsmateriale
Der skal indleveres op til otte stk. opklæbede A0 plancher (840×1200 mm. Højformat). Plancherne skal som minimum indeholde en strukturplan i 1:5000 og en masterplan for første etape i 1:1000 samt de vigtigste diagrammer, illustrationer, visualiseringer, isometrier og tekster. Desuden skal der afleveres 12 fysiske A3-hæfter jf. nedenstående. Tekst på plancher og i A3-hæftet skal være størrelse 12.

Digitalt afleveringsmateriale
Der skal afleveres pdf-filer i høj og lav opløsning med henholdsvis plancher og A3-hæfte. Hæftet skal indeholde alle tegninger og illustrationer fra plancherne. A3-hæftet må maksimalt bestå af 20 ark eksklusive omslag (trykt på begge sider af arket).

Udover plancher og A3-hæftet skal der også afleveres en afsluttende præsentation af forslaget. Den afsluttende præsentation skal afleveres som formidlingsegnet PowerPoint eller pdf-præsentation. Præsentationen indleder vurderingen af forslaget.

Det samlede afleveringsmateriale skal indeholde følgende:

— *Forslag til strukturplan for Refshaleøen*

Strukturplanen skal rumme et samlet strukturplangreb for Refshaleøens Ejendomsselskabs og By & Havns samlede arealer på Refshaleøen eksklusive BIOFOS' areal. Grebet skal illustreres ved to bebyggelsestætheder på henholdsvis 150% og 160% inklusive parkeringshuse og eksklusive yderligere indskudte etager i eksisterende bebyggelse. Hvert forslag skal ligeledes vises med varianter ved 150% og 160%, hvor BIOFOS' areal medtages i byudviklingen. BIOFOS-arealet skal have samme bebyggelsestæthed og gennemsnitlige anvendelsesfordeling som den øvrige del af strukturplanområdet.

Strukturplanen (mål 1:5000) skal vise de overordnede strukturer og principper for, hvordan arealerne på Refshaleøen disponeres, så de stemmer overens med grundejernes fælles vision for Refshaleøen, så bydelen får en god sammenhæng og helhed.

Forslaget til strukturplanen skal besvare programmets krav og ønsker. Strukturplanen skal visualiseres som en illustrationsplan, herunder med en samlet landskabsplan, der viser de bymæssige kvaliteter, der er indeholdt i planen.

— *Forslag til masterplan for udviklingens første etape*

Masterplanen skal rumme et greb for masterplanområdet, der illustreres ved to bebyggelsestætheder på henholdsvis 150% og 160% inklusive parkeringshuse og eksklusive yderligere indskudte etager i eksisterende bebyggelse.

Masterplanen (mål 1:1000) skal vise den detaljerede, konkrete plan for et afgrænset masterplanområde. Forslaget til masterplanen er teamets bud på et åbningstræk i udviklingens første etape, der afspejler grundejernes vision for den fremtidige videreudvikling af Refshaleøen til et tæt, blandet og attraktivt byområde. Forslaget til masterplanen skal besvare programmets krav og ønsker til masterplanen.

— *Planudsnit (mål 1:500)*

Forslaget til masterplanen suppleres med to planudsnit alene for masterplanområdet samt med snit i relevant omfang, som i videst mulige omfang skal beskrive forslagets besvarelse af grundejernes vision samt programmets krav og ønsker. Herunder bebyggelsesstruktur, transformationsgreb, boligformer, grønne og blå strukturer samt øvrige funktioners integration i planen.

— *Tekst, diagrammer og isometrier*

Som supplement til tegningsmaterialet skal forslaget indeholde tekst og principdiagrammer samt isometrier, der bl.a. beskriver forslaget til strukturplan og masterplan.

— *Visualisering*

Der skal afleveres én hovedvisualisering, der illustrerer forslaget til masterplanen, samt en anden visualisering med fokus efter eget valg.

— *Arealskema*

Der skal afleveres et arealskema med angivelse af etage-m^2 fordelt på områder og anvendelser. En skabelon for dette vil fremgå af programmets bilagsmateriale (bilag 21).

Aflevering ved midtvejsdialog

Der stilles ingen formelle krav til indholdet af afleveringen ved midtvejsdialogen, men det forventes, at teamet medbringer en præsentation, som illustrerer hovedlinjerne i udkastet til teamets samlede opgavebesvarelse. Der er afsat 30 min. til præsentationen og 30 min. til opfølgende spørgsmål fra vurderingsudvalget.

Spørgsmålet om tætheder vil blandt andet blive genstand for drøftelse i forbindelse med midtvejsdialogen.

Aflevering af det endelige forslag

Afleveringen (fysisk og digitalt) skal være Refshaleøens Ejendomsselskab i hænde senest den 27. januar 2026 kl. 12.00.

Forslag, der ikke er rettidigt afleveret, vil ikke blive optaget til vurdering. Det er deltagerens ansvar, at tidsfristen overholdes.

Fysisk indlevering skal ske i receptionen hos Refshaleøens Ejendomsselskab, Refshalevej 153, 2. sal, 1432 København K.

Ved indlevering vil der blive udstedt en kvittering.

Digital indlevering skal ske via Ibinder. Det digitale materiale må ikke være zippet og skal indeholde:

— To pdf-filer med plancherne i henholdsvis høj og lav opløsning
— To pdf-filer med A3-hæftet i henholdsvis høj og lav opløsning
— Excelfiler med de angivne arealskemaer
— Alle illustrationer som særskilte filer i høj opløsning / ikke låst CAD-, pdf, psd- eller jpg-format.

— Fil med navneseddel til vurderingsrapport mv. Firmanavn på hovedrådgiver, alle underrådgivere og eventuelle konsulenter / angivelse af ophavsret og teamets kontaktperson: Adresse, telefonnummer og e-mail.

Navnesedlen bruges blandt andet til korrekt kreditering i vurderingsrapporten mv.

— Præsentation til præsentationsmødet afleveres i PowerPoint eller pdf-format via Ibinder senest den 3. februar 2026 kl. 12.00. Præsentationen må ikke indeholde materiale, der ikke indgår i det endelige forslag.

Vurderingskriterier

Inden vurderingen går i gang, bliver alle forslag vurderet med henblik på at konstatere, om de er konditionsmæssige. Kun konditionsmæssige forslag tages til vurdering.

På baggrund af præsentationen og det afleverede forslag foretager vurderingskomitéen en helhedsvurdering af de enkelte forslags samlede kvaliteter. Der vil i vurderingen blive lagt særligt vægt på:

— At forlaget giver overbevisende svar på, hvordan grundejernes vision kan omsættes til en samlet og robust strukturplan for Refshaleøen.
— At forslaget giver overbevisende svar på, hvordan strukturplanen kan konkretiseres i en masterplan for udviklingens første etape, som vil være et åbningstræk, der afspejler visionen for den fremtidige videreudvikling af Refshaleøen til et tæt, blandet og attraktivt byområde.
— At forslaget giver overbevisende svar på programmets krav, ønsker og forudsætninger.
— At masterplanforslaget i forhold til en kvalitativ vurdering fremstår planmæssigt, teknisk, markedsmæssigt og økonomisk realiserbart.

Honorar

Der udbetales et honorar på i alt 850.000 kr. (ekskl. moms) til hvert team for deltagelse i parallelopdraget og aflevering af et konditionsmæssigt forslag, der lever op til programmets krav. Beløbet kommer til udbetaling umiddelbart efter vurderingens afslutning. Eventuel viderebearbejdning af forslagene honoreres særskilt.

Forsikring

De indleverede forslag vil ikke blive forsikret, idet det forudsættes, at forslagsstillerne opbevarer originaler af det indleverede materiale. Der ydes ikke erstatning for evt. beskadigelse af det indkomne materiale.

Tavshedspligt

Deltagerne forpligter sig til at vente med at kommunikere om/offentliggøre deres endelige forslag til efter, at Refshaleøens Ejendomsselskab måtte have offentliggjort resultatet af vurderingen. Det står endvidere Refshaleøens Ejendomsselskab frit for at udskyde eller helt undlade offentliggørelse.

Rettigheder og ansvar

Forhold vedr. rettigheder og ansvar er beskrevet i rådgivningsaftalen.

Tidsplan

— Opstartsdag: 2. september 2025
— Midtvejsdialog: 25. november 2025
— Sidste frist for at stille spørgsmål: 12. december 2025
— Aflevering af endeligt forslag: 27. januar 2026 kl. 12.00
— Præsentation: 3. februar 2026
— Vurdering: 3. februar – marts 2026

Der tages et generelt forbehold for, at der kan ske ændringer i tidsplanen.

Offentliggørelse af resultatet

Processen afsluttes med, at de fem teams afleverer deres endelige forslag, og vurderingskomitéen vurderer forslagene. Der udarbejdes en vurderingsrapport, og resultatet af vurderingen forventes offentliggjort i april 2026.

Det står som nævnt Refshaleøens Ejendomsselskab frit for at udskyde eller helt undlade offentliggørelse.

Det videre forløb

Efter vurderingen vil der forventeligt skulle ske en bearbejdning, uddybning og justering af et eller flere af de afleverede forslag med henblik på at videreudvikle materialet til et grundlag for dialog med de relevante parter om udvikling af et plangrundlag.

Et eller flere af forslagene vil ligeledes kunne danne baggrund for specifikke strategier for delemner og delområder.

På grund af projektets kompleksitet kan der blive behov for supplerende analyser, strategier og koncepter forud for udarbejdelsen af plangrundlaget.

Bilag

1 Idékatalog – Indspark til Refshaleøen *Refshaleøens Ejendomsselskab og By & Havn (2023)*

2 Præmieringer – Idékonkurrence for Refshaleøen *Refshaleøens Ejendomsselskab og By & Havn (2024)*

3 Forslag – Idékonkurrence for Refshaleøen *Refshaleøens Ejendomsselskab og By & Havn* (2024)

4 Oversigtskort (DWG) *Skel.dk Landinspektører (2024)*

5 3D terrænmodel (webviewer) *COWI (2023)*

6 Refshaleøen gør København større – Vision *Refshaleøens Ejendomsselskab og By & Havn (2023)*

7 Bystrategisk stedsanalyse – Refshaleøen *(inklusive matrikelkort) Arkitema og COWI (2023)*

8 Forstudier, Østhavnen – Refshaleøen *SLETH (2023)*

9 Tæthed – Forstudier Østhavnen – Refshaleøen – En kvalitativ sammenfatning *SPOLIA STUDIO (2023)*

10 Refshaleøens historiske identitetsmarkører *Over Byen Arkitekter, Refshaleøens Ejendomsselskab, By & Havn (2023)*

11 Analyse og kortlægning af Refshaleøens kunst og kulturforhold *Kulturens Analyseinstitut (2024)*

12 Videreudvikling af Refshaleøens kreative miljø – kortlægning af det kreative miljø og de kulturelle aktiviteter *Refshaleøens Ejendomsselskab & By & Havn (2023)*

13 Refshaleøen – Fremtidens forsyning *NIRAS (2024)*

14 Københavns Kommuneplan 2019 (https://kp19.kk.dk/) *Københavns Kommune (2020)*

15 Faktiske begrænsninger ved boligbebyggelse på Refshaleøen *COWI (2023)*

16 Slutrapport – Byens Sjæl – Resultatet af bedømmelsen (SLUTRAPPORT – BYENS SJÆL.pdf (kk.dk)) *Københavns Kommune (2022)*

17 Byudvikling og natur på Refshaleøen – baggrundsviden og inspiration til idékonkurrencen *Habitats (2023)*

18 Refshaleøen – undersøgelsesrapport jord og grundvand *COWI (2023)*

19 Tekniske undersøgelser Refshaleøen – Miljøteknisk undersøgelse af jord og grundvand matr. 695 *Rambøll (2022)*

20 Tekniske undersøgelser Refshaleøen – Miljøteknisk undersøgelse af jord og grundvand matr. 432 *Rambøll (2022)*

21 Arealskema *Grandville (2024)*

22 Delundersøgelse af sikringsniveauer for stormflodssikring af København. *Kystdirektoratet med bidrag fra Danmarks Meteorologiske Institut (2024)*

23 Lynetteholm Kystlandskab (præsentation) *COWI, Arkitema og Third Nature (2025)*

24 Terrænplan, kystlandskab, foreløbig version *COWI, Arkitema og Third Nature (2025)*

25 SAVE-vurderinger – oversigtskort indmeldt til FBB *Københavns Kommune (2025)*

26 Københavns Kommuneplan 2024 (https://kp24.kk.dk/) *Københavns Kommune (2024)*

Refshaleøens Ejendomsselskab
September 2025

Fotos:
Janus Engel, Anette Sønderby,
Niklas Vindelev, Rune Johansen
og We Do Film

Ortofotos:
Klimadatastyrelsen

Grafisk tilrettelæggelse:
Rasmus Koch Studio

Refshale
øen