



Ajourføring af antal beboere og arbejdspladser mv. i Østhavnen

Resume

Siden principaftalen om Lynetteholm fra 2018, som indeholdt en vision om 35.000 beboere og 35.000 arbejdspladser, er forventningen til antal beboere og arbejdspladser justeret til 50.000 beboere (afrundet fra 48.000) og knap 30.000 arbejdspladser (afrundet fra 29.000), hvilket er ca. 13.000 flere beboere og ca. 6.000 færre arbejdspladser.

03-04-2025

Til brug for miljøundersøgelsen af metrolinje M5 i 2023 blev udarbejdet nye prognoser for befolkning og arbejdspladser, som blev baseret på, at der planlægges for flere boliger og mindre erhverv, som det ses i Nordhavn og andre byudviklingsområder. Det resulterede i en forventning om 44.000 beboere og 26.000 arbejdspladser. Men stadig med en uændret total på 70.000 beboere og arbejdspladser.

I aftalen om byudvikling og infrastruktur til Lynetteholm i 2025 planlægges en samlet bebyggelsestæthed på Lynetteholm på 115 pct., hvilket vil give en oplevet tæthed, som svarer til Nordhavn, når denne er fuldt udbygget inkl. naturparken. Det øger etagearealet på Lynetteholm med ca. 10 pct. fra miljøundersøgelsen, hvilket giver den sidste vækst i det forventede antal beboere og arbejdspladser op til de nu ca. 50.000 beboere og 30.000 arbejdspladser.

Derudover er der fastlagt arealer til byudvikling i den resterende Østhavn, som ligeledes følger den bebyggelsestæthed og fordeling mellem bolig og erhverv, som en række af Københavns byudviklingsområder har.

Udvikling i tallene fra Principaftale 2018 til Aftale om byudvikling og infrastruktur til Lynetteholm 2025

Den estimerede byudvikling i Østhavnen, herunder antal etagemeter og afledte antal beboere og arbejdspladser, er blevet korrigeret og kvalificeret af flere omgange siden lanceringen af principaftalen om Lynetteholm i 2018 og frem til den aftale om byudvikling i Østhavnen, der nu foreligger.

Overordnet er det estimerede antal beboere og arbejdspladser på Lynetteholm justeret fra den oprindelige formulerede vision om 35.000 beboere og 35.000 arbejdspladser til 48.000 beboere og 29.000 arbejdspladser. Antallet af beboere er således øget med ca. 13.000 og antallet af arbejdspladser er reduceret med ca. 6.000. Det skyldes hovedsageligt følgende:

- En justeret fordeling mellem boliger og erhverv, hvor der planlægges for flere boliger og mindre erhverv, som det ses i Nordhavn og andre byudviklingsområder.

- En nedjusteret parkeringsnorm besluttet med Kommuneplan 2019, hvor de frigjorte etagemeter til parkeringshuse er omdisponeret til bolig- og erhvervsformål.
- Beslutningen om at øge bebyggelsesmulighederne på Lynetteholm. Bebyggelsestætheden på Lynetteholm fastlægges til 115 pct., hvilket vil give en oplevet tæthed, som svarer til Nordhavn, når denne er fuldt udbygget inkl. naturparken.

Fsva. de øvrige delområder i Østhavnen er der desuden foretaget en række arealmæssige korrektioner, som har givet anledning til justering af antal beboere og arbejdspladser. De væsentligste arealmæssige korrektioner er:

- Renseanlægget Lynetten forudsættes ikke længere byudviklet.
- Tilføjelse af byudviklingsmulighed på matr. 695 Christianshavns Kvarter, København, på den sydlige del af Refshaleøen
- Justering af anvendelsen af Quintus på den vestlige del af Kraftværkshalvøen, hvor der nu kan planlægges for en lille tilførsel af boliger.
- Fejlretning af opgjorte grundes størrelse på Kløverparken.

Nedenstående tabel 1 viser udviklingen i de forudsatte antal beboere og antal arbejdspladser i Østhavnen.

Tabel 1: Beboere og arbejdspladser i Østhavnen, fuldt udbygget

	Principaf- tale/ vision*	MKV M5	MKV justeret med 115 B% på Lynette- holm, matr. 695 og Quintus
Beboere			
Lynetteholm	35.000	44.200	48.400
Østhavnen samlet	-	74.600	81.500
Arbejdspladser			
Lynetteholm	35.000	26.000	28.500
Samlet Østhavn	-	42.300	46.300

* Principaftalen indeholdt ikke tal for de øvrige delområder i Østhavnen.

Talgrundlag anvendt i miljøundersøgelser

En miljøkonsekvensproces strækker sig over en længere periode, hvor et projekts forudsætninger kan blive justeret undervejs. I forhold til metro-linje M5 er forventningerne til den kommende byudvikling, herunder det forventede antal af kommende beboere og arbejdspladser i Østhavnen, blevet justeret i forbindelse med indgåelse af Aftale om byudvikling og infrastruktur til Lynetteholm mellem regeringen og Københavns Kommune. Den mindre opjustering af det forventede antal beboere og arbejdspladser kan ses af forskellen mellem kolonne 2 og 3 i ovenstående tabel 1. Opjusteringen skyldes, at der i aftalen forudsættes en øget bebyggelsestæthed på Lynetteholm (fra 105 pct. til 115 pct.) samt nye

byudviklingsmuligheder på den sydlige del af Refshaleøen (matr. 695) og på mindre delarealer på Kraftværkshalvøen (Quintus).

Hvis ændrede forudsætninger ikke har betydning for et projekts forventede væsentlige indvirkning på miljøet, har det ikke betydning for den udarbejdede miljøkonsekvensrapport. Økonomiforvaltningen vurderer, at de justerede forudsætninger ikke har et omfang, der vil medføre ændringer i de foretagne vurderinger og konklusioner i miljøkonsekvensrapporten om M5s forventede væsentlige indvirkninger på miljøet.

Metroselskabet vil foretage en nærmere vurdering af ændrede forudsætninger, der er sket undervejs i miljøkonsekvensprocessen, og denne vil indgå i den politiske behandling, før grundlaget for miljøkonsekvensrapporten for M5 endeligt vedtages.

Indhold af beboere og arbejdspladser i kronologisk rækkefølge

Principaftale 2018:

- Oprindelig formuleret vision lød på et estimat på 2,5 – 3,0 mio. etagemeter på Lynetteholm og forholdt sig ikke til de øvrige områder i Østhavnen.
- Vision om 35.000 beboere og 35.000 arbejdspladser på Lynetteholm.
- Lynetteholm blev oprindeligt planlagt med et opfyld på ca. 2 mio. m² i grundareal, som senere ved anlægsloven blev udvidet til 2,71 mio. m² i grundareal.

EY finansieringsanalyse 2020:

- Der blev fastlagt indbyggere og arbejdspladser i de øvrige delområder i Østhavnen pba. en anvendelsesfordeling mellem bolig- og erhvervsetagemeter på 60 pct. bolig, 25. pct. erhverv og 15 pct. parkering.
- Principaftalens tal for antal beboere og arbejdspladser på Lynetteholm blev ikke opdateret i den forbindelse, da den finansielle analyse var en baggrundsanalyse.

Miljøvurdering af metrolinje M5 og Østlig Ringvej:

- Københavns Kommune udarbejdede i 2023 opdaterede prognoser for udviklingen i antallet af beboere og arbejdspladser til brug for miljøundersøgelserne af M5 og Østlig Ringvej.
- Fremskrivningen af indbyggere og arbejdspladser på Lynetteholm skete på samme måde som for de øvrige byudviklingsområder, dvs. man gik bort fra visionstallene om de 35.000 hhv. beboere og arbejdspladser, som fremgik af principaftalen fra 2018. Tallene for forventede antal beboere (bolig-etagemeter) og arbejdspladser (erhvervs-etagemeter) blev dermed bragt bedre i overensstemmelse med forudsætningerne om arealanvendelse i EY-finansieringsanalysen.
- Forudsætninger om byudviklingsmulighederne blev desuden justeret:
 - o Anvendelsesfordelingen blev justeret som følge af beslutning i Kommuneplan 2019 om en lavere parkeringsnorm, hvorefter boliger og erhverv kunne opskrives til 64 hhv. 26 pct, mens parkering blev nedskrevet til 10 pct.
 - o Rummeligheden på Refshaleøen blev nedskrevet, da renseanlægget Lynetten ikke længere blev forudsat flyttet.

- Rummeligheden på Kløverparken blev opskrevet som følge af en fejl i EY-rapportens opgørelse af grundarealer.

Aftalen om byudvikling og infrastruktur til Østhavnen:

- Estimerterne for forventede antal beboere og arbejdspladser ajourføres med de byudviklingsmuligheder, der forudsættes i aftalen som er offentliggjort i marts 2025:
 - Bebyggelsestætheden på Lynetteholm opjusteres fra 105 til 115 pct.
 - By & Havns matr. 695 Christianshavns Kvarter, København og arealer på Quintus indgår som byudviklingsområder.

De ajourførte tal vurderes at give det mest retvisende billede af den forventede sammensætning af beboere og arbejdspladser i Østhavnen, når Østhavnen er fuldt udbygget. Den samlede Østhavn ventes således at komme til at rumme i størrelsesordenen 82.000 beboere og 46.000 arbejdspladser, heraf 48.000 beboere og 29.000 arbejdspladser på Lynetteholm.