

Hørings svar til ”Forslag til Kommuneplanstrategi 2023”

Refshaleøens Ejendomsselskab A/S (RE) har med interesse læst Forslag til Kommuneplanstrategi 2023. Selskabet, der ejes af Sampension, PKA, PenSam og PFA, ønsker i samarbejde med By & Havn (B&H) at udvikle de to selskabers arealer på Refshaleøen til et nyt, tæt byområde med blandede bolig- og erhvervsfunktioner. RE vedhæfter de to selskabers vision for den fremtidige udvikling til høringssvaret.

Det er grundejernes ønske, at Refshaleøens eksisterende kvaliteter tages med videre i en fremtidig bydel, og vi ser det som en afgørende forudsætning for dette, at der skabes en tæt bydel med sikring af en udviklingstakt, som muliggør etablering af bl.a. forsyninger, lokal infrastruktur og andre grundlæggende tiltag med store initialomkostninger.

Projektområdet, der i Kommuneplan 2019 er udlagt som perspektivområde, udgør i alt 80 hektar, med potentiale til at kunne udvides til i alt 115 hektar, såfremt BIOFOS skulle vælge at fraflytte området.

Det er RE's ønske, at projektområdet vil blive fremrykket i rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2024, så denne udvikling vil kunne igangsættes i den første halvdel af den kommende kommuneplanperiode, og det er i den kontekst, at nærværende høringssvar er udarbejdet.

Tema 1: Hovedstadens byudvikling og mobilitet

RE er enige med Københavns Kommune (KK) i, at de tætte byområder er de mest klimavenlige bydele, og de bydele der bedst understøtter en bæredygtig livsstil. I selskabets egen vision for den kommende byudvikling er ønsket om at tage et medansvar for den grønne omstilling et væsentligt element, og RE konstaterer, at der er mange sammenfald med de ambitioner, der beskrives i strategiens afsnit om byudvikling og mobilitet.

RE ønsker således sammen med B&H at udvikle en tæt bydel, hvor kollektiv trafik, cykling og gang mobilitetsmæssigt er de naturlige og attraktive førstevalg. Samtidig har de to selskaber ambitionen om at udvikle inden for den frivillige bæredygtighedsklasse og med tiden at kunne skabe ny by inden for de planetære grænser.

Med en forventet befolkningstilvækst i KK på over 60.000 indbyggere frem imod 2035, og med KK's ønske om at arbejde for at imødekomme den lokale efterspørgsel på boliger og arbejdspladser, ser vi gode muligheder for som en større grundejer at kunne bidrage væsentligt til realiseringen de nødvendige kvadratmeter på en ansvarlig vis.

Dette understøttes af KK's ambition om at udvide metrosystemet med yderligere en linje, M5, der ligeledes forventes at få et stop på Refshaleøen. Således vil der i området også kunne bygges stationsnært og med den fortætning omkring stationerne, der er et centralt element i kommuneplanstrategien.

Det vil i den forbindelse være afgørende for den bymæssige kvalitet, at en kommende metrolinje over Refshaleøen planlægges, så den ikke opdeler bydelen på uhensigtsmæssig vis. Her vil en tunnelløsning klart være at foretrække eller alternativt en højbane med underliggende rekreative og erhvervs mæssige funktioner. Et scenarie med brug af dæmninger vil i særligt væsentlig grad skade den bymæssige sammenhæng og kvalitet samt københavnernes mobilitet på tværs af bydelen.

Endelig ser RE positivt på, at KK med den nye kommuneplanstrategi peger på behovet for, at boligudbygningen sker på baggrund af udvikling af bl.a. det regionale supercykelstinet samt af generelt forbedrede vilkår for cykling og gang.

Med etablering af en cykel- og gangforbindelse mellem Refshaleøen og Langelinie/Nordre Toldbod vil den kommende byudvikling af Refshaleøen kunne understøtte disse ambitioner på bedst mulig vis, ligesom

forbindelsen, hvis den igangsættes snarligt, vil kunne fungere som et grønt åbningstræk, der understreger ambitionen om en fremsynet og ansvarlig byudvikling, hvor de klimavenlige transportformer har særlig høj prioritet.

Tema 2: Boliger og sammenhængende by

KK lancerer dels ambitionen om at tilvejebringe det nødvendige antal boliger til at imødekomme efterspørgslen med et tilstrækkeligt udbud samt at tilvejebringe en variation i boligudbuddet, der matcher de forskellige socioøkonomiske baggrunde og nye familiekonstellationer, et stigende antal enlige samt ældre.

RE ser som KK et behov for, at der bygges flere mindre boliger, hvorfor selskabet gerne ser disse muligheder indarbejdet allerede i Kommuneplan 2024 i stedet for den foreslåede fastholdelse af Kommuneplan 2019-bestemmelserne.

I RE's vision for den fremtidige byudvikling er det i øvrigt fremhævet, at videreudviklingen af Refshaleøen skal bidrage til at sikre et varieret boligudbud til mennesker i alle faser af livet, der samtidig bidrager til at øge antallet af betalbare boliger i København. Vi ønsker derfor sammen med B&H at arbejde for, at videreudviklingen af Refshaleøen skal ske med en varierede ejerformer og forskellige boligstørrelser, ligesom vi ønsker at sikre, at de forskellige ejerformer opføres sideløbende for at sikre de bedste forudsætninger for en reelt blandet by.

Vi noterer os med tilfredshed, at en cykel- og gangforbindelse på tværs af havnen fremhæves som et af flere eksempler på forbindelser, der kan forbedre byens sammenhæng.

Projektet vil i væsentlig grad forbedre vilkårene for cykler og gående i det nye byområde, særligt i forhold til sammenhængene med kommunens nordlige kvarterer, og det vil dermed bidrage til at skabe gode forudsætninger for en sammenhængende, sund og klimavenlig byudvikling.

Med forventeligt knap 100.000 nye københavnere frem imod 2050, og et behov for yderligere minimum 64.000 boliger, er der brug for den rummelighed, som Refshaleøen repræsenterer. RE konstaterer derfor med tilfredshed, at området er beskrevet som et blandt flere potentialeområder for byudvikling i den kommende kommuneplanperiode. Selskabet har et ønske om at igangsætte udviklingen i første halvdel af den kommende kommuneplanperiode.

Tema 3: En by med erhverv og studiemiljø

På Refshaleøen findes i dag et særegent miljø af blandt andet kreative virksomheder, kulturelle aktiviteter og studieboliger. Området har en ungdommelig og eksperimenterende kant, der særligt i sommerhalvåret tiltrækker tusindvis af københavnere og turister. Der er i dag flere arbejdspladser på området, end da B&W lukkede sine værftsaktiviteter i midten af 1990'erne.

I RE holder vi oprigtigt af det Refshaleøen, vi har skabt sammen med vores lejere, KK og andre aktører gennem de seneste over 25 års midlertidige aktiviteter. Vi ser store styrker i at fastholde det kreative miljø som en del af den fremtidige videreudvikling af området. Det første af vores visions fire dogmer lyder derfor også: "Vi vil kunne genkende Refshaleøen i den nye bydel!".

Vi deler med andre ord mange af KK's ambitioner, som de kommer til udtryk i kommuneplanstrategien.

Det er spændvidden i aktiviteterne og det økosystem, de indgår i, som tilsammen udgør en væsentlig del af Refshaleøens særlige DNA og skaber det attraktive miljø, som øens faste brugere, københavnere, turisterne og de studerende med bopæl i området tiltrækkes af.

I realiseringen af ambitionen om at fastholde denne mangfoldighed på området, får vi brug for gode idéer til, hvordan vi løser de mest oplagte lokaliseringsproblemer, især hvad angår håndværksvirksomhederne.

Vi er derfor interesserede i at komme i yderligere dialog med KK om, hvordan vi i fællesskab kan finde de redskaber, som gør, at iværksætteriet, håndværket og den kreative virksomhed via nytænkning og fleksibilitet kan indpasses i en tæt bydannelse.

Vi kvitterer derfor også for KK's idé om at arbejde med at udnytte stueetagerne i parkeringshuse til lettere produktions-, værksteds- og håndværksvirksomhed ud over den maksimale bebyggelsesprocent, ligesom det som anført vil være oplagt at udnytte arealer under en evt. kommende metrohøjbane til erhverv og rekreative formål.

Vi har derudover med interesse bemærket, at KK har igangsat en detailhandelsanalyse. Refshaleøen vil i fremtidens København få en dobbelt centerplacering med samme nærhed til Indre By som byens brokvarterer og en central placering i det nye østhavnsområde, hvilket vi mener bør afspejles kommuneplanens kommende detailhandelsbestemmelser.

Det vil i den forbindelse være afgørende, at bestemmelserne muliggør varierede størrelser af butikker, og at de tilrettelægges med en høj grad af fleksibilitet, så konvertering til andre formål muliggøres, hvis udviklingen i detailhandlen nødvendiggør dette.

Det er således grundejernes ambition, at det kommende byområde udvikles som en tæt og blandet bydel med et mangfoldigt by- og handelsliv, hvor der både er plads til de traditionelle kontorerhverv og detailhandlen, men i høj grad også til iværksætteren, håndværksvirksomheden og den kreative virksomhed.

Tema 4: En sund klimaby med plads til natur, kultur og fritid

Der er mange behov, der skal mødes, når byen udvikles – og for vores vedkommende, når Refshaleøen skal videreudvikles.

Vi har som nævnt ambitioner i forhold til at begrænse CO²-forbruget ved byggeri og omdannelse, men vi har også ambitioner i forhold til biodiversitet og bynatur. Ikke blot står vi i en global biodiversitetskriser, men nærheden til de grønne områder er også vigtige for vores fysiske og mentale sundhed.

Vi er allerede i dialog med KK om biodiversitet og klimaplan og ser frem til det videre samarbejde herom – herunder til den kommende dialog om et eventuelt partnerskab inden for biodiversitet. På samme måde ser vi frem til dialogen om, hvordan Refshaleøens energiforsyning kan passe ind i klimaplanens målsætninger og virkemidler.

Vi deler desuden KK's ambitioner om at arbejde med at skabe rekreative og attraktive byrum ved vandet. Det vil allerede nu være oplagt at drøfte ønskerne om grønne områder i sammenhæng med anvendelsen af arealer inden for beskyttelseslinjerne i både nord og syd. På samme måde vil det være relevant at drøfte de rekreative og grønne potentialer i en tilkobling til Lynetteholms kommende kystlandskab.

Vi bemærker i den forbindelse, at kommuneplanstrategien angiver et nuværende jorddepot under ukrudtsdug som et eksisterende offentligt tilgængeligt grønt område på Refshaleøen. Som en væsentlig forudsætning for den kommende byudvikling vil jorddepotet dog blive nedlagt.

På kultur- og fritidsområdet har RE et ønske om at arbejde med en stedsspecifik kultur- og fritidsprofil, der tager udgangspunkt i de særlige forudsætninger på Refshaleøen, og hvor vi samtidig tænker på tværs, så de enkelte funktioner kan flere ting på én gang – klimatilpasning/ bynatur/ rekreative funktioner.

På kulturområdet er det fornuftigt, at KK vil kunne tillade, at lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent overskrides med 10 procent, såfremt arealer benyttes til kulturelle formål – også dette vil vi gerne i yderligere dialog omkring.

Tema 5: Udvikling med respekt for byens sjæl

De tidligere værftsarealer på Refshaleøen er allerede i Kommuneplan 2019 udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø, og i kampagnen Byens Sjæl er der på Refshaleøen udpeget tre konkrete bygninger, som vil blive udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2024, jf. kommuneplanstrategien.

På Refshaleøen er de historiske lag tydelige og allestedsnærværende som en væsentlig del af områdets kvalitet og iboende DNA. Vi er enige i, at disse kulturelle lag er med til at give identitet, egenart og sjæl til området. Derfor er det også vigtigt at arbejde med dem som et led i den kommende videreudvikling af området.

Gennem de senere års arbejde med midlertidighed har vi oparbejdet praktisk erfaring med at gøre historien levende ved at bringe stedet og bygningerne i anvendelse til nye funktioner, hvilket vi har oplevet som meget effektivt. Vi ønsker fortsat at arbejde med historien og skabe plads til nye anvendelser i de eksisterende bygninger, ligesom vi ønsker at være ambitiøse på klimadagsordenen. Derfor skriver vi i vores vision, at vi ønsker at bevare alle bygninger, med mindre særlige forhold taler imod.

En del af disse bygninger er dels af meget lav bygningsmæssig kvalitet, dels er de i størrelse bygget til industriformål. Det giver en række udfordringer i forhold til bl.a. bygningsreglementets krav, når de skal anvendes til nye, tidssvarende funktioner.

Derfor er det af afgørende betydning, at den bevaringsmæssige tilgang for alle bygninger, der ønskes bevaret, ikke står i vejen for de nødvendige transformativt tiltag. Det kan f.eks. være facadeændringer til sikring af dagslys, tilbygninger, indskudte dæk, partielle nedrivninger og håndtering af brandhensyn mv. Dette skal samlet set give bredere anvendelsesmuligheder og dermed den størst mulige arkitektoniske og bylivsmæssige kvalitet.

Vi vil i den forbindelse opfordre til, at KK tilvejebringer en løsning, der sikrer, at de berørte grundejere ikke omfattes af øget beskatning i transformations-/udbygningsperioden som følge af indsatsen for bevaring. RE ser den nuværende praksis som forældet, idet den stik imod klimamæssige og historiske hensyn ansporer til nedrivning fremfor det modsatte.

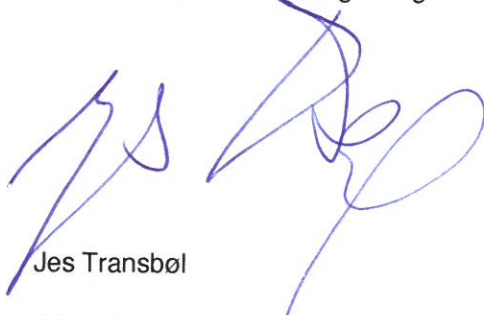
Vi ser derfor frem til at fortsætte dialogen med KK om, hvordan vi bedst muligt lander hensynet til historien, når vi fortætter og transformerer bygningerne til nye formål.

Afsluttende bemærkninger

Når vi i RE læser visionen for Københavns udvikling i "Fremtidens klimavenlige hovedstad", oplever vi kort sagt en høj grad af samklang med den vision, vi selv har fremlagt for videreudviklingen af Refshaleøen.

Vi ser et solidt grundlag for yderligere samarbejde om at realisere de fælles målsætninger som en del af København og Refshaleøens udvikling i de kommende år.

Med ønsket om et fortsat godt og konstruktivt samarbejde.

A blue ink signature consisting of stylized, overlapping letters.

Jes Transbøl

Administrerende direktør

A blue ink signature consisting of a large, stylized 'C' followed by 'HJ'.

Claus Hovmøller Jensen

Udviklingsdirektør



BY&HAVN

Refshaleøen gør
København større

Vision

Vision

I januar 2023 fremlagde Refshaleøens Ejendomsselskab og By & Havn sammen syv dogmer som en foreløbig vision for videreudviklingen af selskabernes samlede arealer på Refshaleøen. Offentliggørelsen blev startskud på første del af et toårigt udviklingsforløb for området.

Her blev alle interesserede inviteret til to store offentlige værkstedsmøder og til at give deres egne "Indspark til Refshaleøen", et åbent idéformat, hvor der kunne fremsendes forslag, tegninger, referencer, bud på principper, kommentarer til de syv dogmer m.v.. Imens blev 14 fageksperter i en nedsat visionsfølgegruppe for Refshaleøen opfordret til at udfordre den foreløbige vision og give deres egne faglige anbefalinger til videreudviklingen af Refshaleøen.

Grundejerne har læst, diskuteret og ladet sig inspirere af de mange bidrag fra både sagkyndige og almindeligt interesserede og fremlægger hermed en bearbejdet vision for videreudviklingen af Refshaleøen. Den bearbejdede vision vil fungere som centralt afsæt for en idékonkurrence i 2023 og en strukturplankonkurrence i 2024.

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.

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 CO₂-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 stedspecifikke 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.

1

Vi vil kunne genkende Refshaleøen i den nye bydel!

Gennem årtier er et stærkt og eksperimenterende kreativt miljø vokset frem på Refshaleøen. Det har givet en legende og uformel identitet samt bidraget til at gøre værftshistorien levende.

Øens nuværende økosystem af kreative virksomheder, iværksættere, håndværksvirksomheder og kunst- og kulturaktiviteter er centralt for områdets særlige DNA og skal i vid udstrækning tilbydes muligheder for at kunne fortsætte.

På Refshaleøen vil vi fortsat tage ansvar for at kuratere anvendelser og aktiviteter, give frihed til nytænkning og plads til fortsat 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.

Værftshistorien giver dybde og identitet til Refshaleøen i dag, og vil også være et væsentligt aktiv og en kreativ ressource i skabelsen af den nye bydel. Vi vil gøre transformation til en stærk og drivende kraft i udviklingen, hvor vi bevarer og transformerer alle eksisterende bygninger, medmindre særlige forhold taler imod det.

Med sin organiske vækst, talrige aktiviteter og stærke identitet har Refshaleøen vist os, at vi skal give plads til at lære undervejs for at skabe de bedste løsninger.

2

Vi vil gå ambitiøst til den grønne omstilling!

Videreudviklingen af Refshaleøen er så stort et projekt, at det vil kunne præge den måde, vi bygger og udvikler byer på. Den position vil vi bruge til at bidrage positivt til den grønne omstilling.

Vi vil skubbe på for de nødvendige ændringer, der understøtter 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 vil derfor også skabe plads til eksperimenter samt forsknings- og udviklingsprojekter, der bidrager til at begrænse klimabelastningen.

Vi vil sætte ambitiøse krav om genanvendelse, cirkularitet og certificeringer som f.eks. DGNB, så vi sætter handling bag ordene, både når det gælder plan, nybyggeri og transformerede bygninger.

Vi tænker Refshaleøen som del af en større sammenhæng, også når vi udstyrer området med kollektive og lokale forsyningsløsninger, der understøtter CO₂-reduktion.

På transportområdet skaber vi en delvist bilfri bydel, hvor cyklen og den kollektive trafik er attraktive og naturlige førstevalg.

3

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

På Refshaleøen skal vandkanten være attraktiv, tilgængelig for alle og tænkes sammen med de grønne kvaliteter. Vi etablerer sammenhængende blå og grønne strukturer med byrum af høj kvalitet, der kombinerer klimatilpasning med rekreative muligheder og inviterer til ophold, aktivitet og fordybelse.

Vi skaber en bydel med en mangfoldig og mærkbar bynatur, der bygger videre på øens selvgroede natur, som er mere vild end velplejet. På Refshaleøen giver vi bynaturen plads, og har fokus på biodiversitet, samtidig med at vi skaber gode rammer for den mentale trivsel, for fællesskaber og for fysisk udfoldelse.

Vi giver plads til idræt og bevægelse og tænker dette sammen med klimatilpasning og de blå, blå og grønne kvaliteter, så vi udvikler en særegen idræts- og fritidsprofil med udgangspunkt i de særlige forudsætninger på Refshaleøen.

Vi udvikler med fokus på fællesskab og foreningskultur, understøtter social diversitet og ser et potentiale i at styrke båndet mellem mennesker og natur. De blå og grønne kvaliteter skal kunne ses og mærkes i den nye bydel. Det skaber kvalitet i planen og trivsel for den enkelte.

4

Vi vil skabe en ærke-københavnsk bydel!

Med inspiration fra byens brokvarterer skaber vi en tæt bydel, man kan gå på opdagelse i. En bydel med skæve gadeforløb, et mangfoldigt by- og handelsliv samt mindre bykvarterer med byrumshierarki og egen særlige karakter.

Vi ønsker at udvikle med variation og arkitektonisk kvalitet og ser mindre byggefelter som et af flere redskaber til at nå denne ambition.

En blandet by skaber gode rammer for at udvikle stærke fællesskaber, ligesom et blandet erhvervsliv skaber gode forudsætninger for et by- og handelsliv af høj kvalitet.

Med videreudviklingen af Refshaleøen bidrager vi til at skabe diversitet i boligudbuddet til mennesker i alle faser af livet, øge antallet af betalbare boliger i København og give plads til en betydelig andel af almene boliger. Vi arbejder målrettet på at variere ejerformer og boligstørrelser og opfører de forskellige boligtyper samtidig for at skabe de bedste forudsætninger for en reelt blandet by.

Vi skaber et blandet erhvervsliv på Refshaleøen ved at udbyde erhvervslokaler i forskellige størrelser og anvendelser. Vi arbejder 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.