Faktaark

28. marts 2025

Byudvikling

Lynetteholm skal efter planen huse ca. 50.000 indbyggere og ca. 30.000 arbejdspladser samt rekreative områder og forventes fuldt udbygget omkring 2070. Den samlede Østhavn skal huse ca. 80.000 beboere og ca. 45.000 arbejdspladser.

De samlede byudviklingsområder i Østhavnen og på Lynetteholm omfatter op til ca. 4,1 mio. m^2, heraf 2,7 mio. m^2 på Lynetteholm, *jf. tabel 1*. Ved udvikling af Østhavnen vil der geografisk set blive udviklet et område, der svarer til et nyt brokvarter i København. Lynetteholm vil blive udbygget med en gennemsnitlig bebyggelsestæthed på 115 pct. Den oplevede tæthed på halvøen vil dermed ligeledes minde om de københavnske brokvarterer, idet der kan varieres på tværs af arealet.

Københavns Kommune anlægger senest i 2045 en cykelbro fra Østerbro til Refshaleøen. Det bliver således muligt at komme hurtigt til og fra Østhavnen på cykel, med bil via 1. etape af Østlig Ringvej og med kollektiv transport via M5.

Tabel 1
Forudsætninger for arealer og etagemeter i Østhavnen

Område	Byudviklings-område (m^2)	Bebyggelsestæthed* (pct.)	Etagemeter (m^2)
Lynetteholm	2.710.000	115	3.120.000
Refshaleøen	800.000	150	1.200.000
Quintus	40.000	110/185	60.000**
Kløverparken	540.000	150	810.000
Totalt	**4.090.000**	**-**	**5.190.000**

Anm.: Udbygning som forudsat i MKV for M5 inkl. nye aftaleforudsætninger om 115 i bebyggelsestæthed på Lynetteholm samt udvikling af matr.nr. 695 Christianshavns Kvarter, København og Quintus. Arealer er afrundet til nærmeste 10.000 m^2. *Bebyggelsestætheder er opgjort inklusive etagemeter til parkering. **Fordelt over to arealer til hhv. bolig og blandet erhverv med hhv. ≈185 B-pct. og ≈110 B-pct.
Kilde: Københavns Kommune.

Byudviklingen på Lynetteholm vil følge Københavns Kommunes normer, dvs. at byggeretterne fordeles med 64 pct. til boliger, 26 pct. til erhverv og 10 pct. til parkering. En fjerdedel af de kommende boliger skal være almene.

Det skønnes, at udvikling af Lynetteholm og resten af Østhavnen vil reducere fremtidens boligomkostninger centralt i København med 3-4 pct. i årene mellem 2050-2070 ift., hvis en tilsvarende mængde boliger blev bygget i omegnskommunerne til København. Lægges det til grund, at der ikke foretages en tilsvarende udbygning, men udbygningen alene følger befolkningsudviklingen i København, vil udviklingen af Lynetteholm og den øvrige Østhavn reducere boligomkostningerne

i København med 7-9 pct. i 2050-2070. Byudviklingen af Østhavnen vil dermed bidrage til at give en bredere adgang til boligmarkedet i hovedstaden.

Byudviklingen af Lynetteholm, Refshaleøen, Quintus og Kløverparken forventes med de forudsatte bebyggelsestætheder at generere indtægter frem mod 2070 med en nutidsværdi på ca. 21 mia. kr.