

STRUKTUR- OG MASTERPLAN FOR

KLØVER PARKEN & QUINTUS

INDBUDT
KONKURRENCE
2026

INDHOLD

INVITATION

1. OVERBLIK

2. VISION

3. STEDET

4. OPGAVEN

5. FORUDSÆTNINGER

KONKURRENCETEKNISKE BETINGELSER



INVITATION

KÆRE KONKURRENCEDELTAGER

Velkommen til konkurrencen om Kløverparken & Quintus – det første byudviklingsområde i Københavns Østhavn, der realiseres, og som på sigt vil blive en central og markant udvidelse af bystrukturen på Amagerbro mellem Kløvermarken og Øresund. Visionen er at skabe en tæt og levende bydel, som forbinder på tværs af gamle og nye bykvarterer og skaber attraktive rammer for hverdagslivets gøremål i en bydel med mangfoldige boligkvaliteter, lokalt liv, natur og fællesskaber i centrum.

Konkurrenceområdets grundejere, By & Havn, Skanska A/S, Kløvermarken A/S og Raffinaderivej 10 A/S, inviterer fem tværfaglige teams af landskabsarkitekter, arkitekter og trafikplanlæggere til at udarbejde forslag til en strukturplan og masterplan for den nye bydel. Med afsæt i den politisk indgåede byudviklingsaftale for Østhavnen skal konkurrenceområdet udvikles med ca. 830.000 etagemeter og en kommende metrolinje M5. Vinderprojektet skal være et robust og visionært afsæt for efterfølgende lokalplanlægning samt udvikling af projekt for infrastruktur.

Konkurrenceområdet har en unik beliggenhed og potentiale for at blive en af byens mest attraktive tætte bydele med en egen karakter og kvalitet. Bydelen skal rumme ca. 7.000 boliger, kreative erhverv, butikker og caféer, idrætsfaciliteter og grønne områder. Alt sammen blot en kort cykeltur fra det centrale København og Amager Strandpark, omgivet af himmel, vandkant og Kløvermarkens store åbne landskabsrum, der sikrer uhindret kig mod tårnene i Indre By. Det tidligere industriområde rummer landskabelige kvaliteter, kulturhistoriske spor og markante erhvervsbebyggelser med bevaringsværdier, der kan bidrage til områdets særlige identitet. Samtidig skaber kreative

erhverv, eventaktiviteter og et aktivt forenings- og idrætsliv allerede nu et varieret byliv året rundt.

Opgaven er at udvikle en robust bystruktur, der kan realiseres i etaper over de kommende år, og som samler landskab, bebyggelse og infrastruktur i et klart hovedgreb med høj arkitektonisk kvalitet. Der ønskes forslag, som omsætter områdets særlige kvaliteter til levende og vel fungerende bykvarterer med tydelig identitet og gode rammer for hverdagsliv, fællesskab og fysisk aktivitet.

Det er en grundlæggende præmis for udviklingen, at den tager afsæt i en helhedsorienteret bæredygtighedsstrategi, som integreres i det arkitektoniske hovedgreb – med fokus på klimapåvirkning og CO₂, bynatur og biodiversitet, mikroklima, mangfoldighed og fællesskaber samt grøn mobilitet.

Vi ser frem til at modtage jeres bud på, hvordan visionen omsættes, og Kløverparken & Quintus udvikles til en ny, sammenhængende bydel for københavnere og områdets besøgende.

God arbejdslyst!

Rita Justesen
Chef for Planlægning & Byrum

1

OVERBLIK

OMRÅDET

60 ha

ETAGEMETER

830.000

BOLIGER

7.000

AMAGER RESSOURCECENTER (ARC)
SET FRA KONKURRENCEOMRÅDET

BAGGRUND

Den kommende byudvikling sker på baggrund af den politiske aftale "Byudvikling og infrastruktur til Lynetteholm", som den daværende regering og Københavns Kommune indgik i marts 2025.

Kløverparken & Quintus udgør et ca. 60 hektar stort område, og det er politisk forudsat, at området ved fuld udbygning skal rumme ca. 870.000 etagemeter. Idet der inden for konkurrenceområdet er arealer, som ikke indgår i "Opgaven", skal bydelens disponering rumme 830.000 etagemeter, hvoraf de første 530.000 etagemeter skal realiseres frem mod 2035, inden den nye metrolinje M5 efter planen åbner i området i 2036.

Byudviklingen skal sikre passagergrundlaget for metroudbygningen. I Kløverparken & Quintus skal der derfor opføres ca. 7.000 boliger, hvoraf ca. 2/3 skal realiseres i første fase. De resterende forventes realiseret efter 2035.

Arealerne, som ikke indgår i "Opgaven", omfatter et eksisterende byg-gemarked og en række tekniske anlæg. Arealerne fremgår af figur 5, Konkurrenceområdet.

LUFTFOTO MED AFGRÆNSNING
AF KONKURRENCEOMRÅDET.
SKRAVEREDE AREALER SKAL IKKE
BEARBEJDES OG ER IKKE OMFATTET
AF KONKURRENCEOPGAVEN



OPGAVEN

Deltagerne skal udarbejde et forslag til en struktur- og masterplan, der fastlægger de overordnede principper for områdets organisering og konkretiserer de nye bykvarterer med klar identitet og mest mulig bylivskvalitet i et tydeligt byrumshierarki. Forslaget skal opsummeres i et overordnet hovedgreb/koncept og et antal byarkitektoniske hovedgreb/koncepter, der vil være de bærende elementer i den langsigtede byudvikling over flere årtier og kan rumme uforudsigelige forhold og nye tendenser. Vinderprojektet skal danne grundlag for kommende lokalplaner og infrastrukturprojekt for konkurrenceområdet.

Struktur- og masterplanen skal tage afsæt i en helhedsorienteret bæredygtighedsstrategi, der understøtter konceptet og de byarkitektoniske hovedgreb og bl.a. er baseret på områdets eksisterende bebyggelsesstrukturer og kulturhistoriske særkender. Deltagerne skal således tegne rammerne for en tæt, blandet bydel – opdelt i bykvarterer med klar stedsidentitet, boliger, erhverv, institutioner, idræt og kultur i en struktur med sammenhængende grønne arealer.



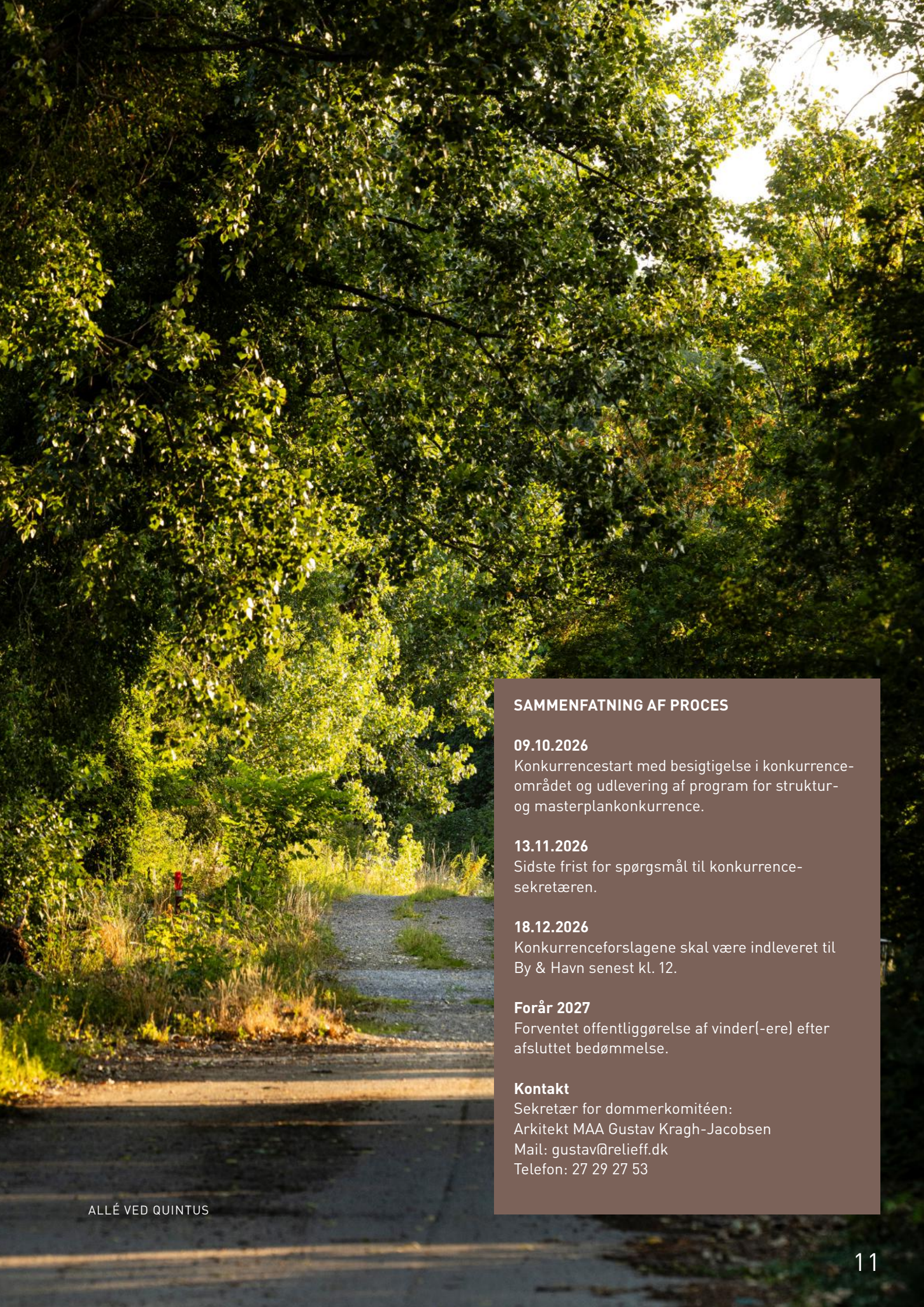
DEN SYDLIGE BYGNINGSENKLAVE OG BYKANTEN MOD SYD SET FRA LUFTEN

FEM MÅLSÆTNINGER

- Samlende og forbindende
- Tæt og landskabelig
- Den gode hverdagsby
- Aktiv og mobilitetsfremmende
- Identitetsrig

Konkurrenceopgavens løsning skal tage afsæt i visionen for udvikling af Kløverparken & Quintus, der er opsummeret i 5 målsætninger for bydelen.

Forslagene skal både afspejle visionens målsætninger og vise tværgående og sammentænkte løsninger ud fra både byarkitektoniske, landskabelige, trafikale og bæredygtighedsmæssige vinkler. Opgaven er udfoldet med konkrete delopgaver under ”Opgaven”, 1. Strukturplan, 2. Masterplan samt tre særlige fokusområder: Transformation og stedsidentitet, Metro i byen og Byens kanter.



ALLÉ VED QUINTUS

SAMMENFATNING AF PROCES

09.10.2026

Konkurrencestart med besigtigelse i konkurrenceområdet og udlevering af program for struktur- og masterplankonkurrence.

13.11.2026

Sidste frist for spørgsmål til konkurrencesekretæren.

18.12.2026

Konkurrenceforslagene skal være indleveret til By & Havn senest kl. 12.

Forår 2027

Forventet offentliggørelse af vinder(-ere) efter afsluttet bedømmelse.

Kontakt

Sekretær for dommerkomitéen:
Arkitekt MAA Gustav Kragh-Jacobsen
Mail: gustav@relieff.dk
Telefon: 27 29 27 53

VISION

KIG OVER KLØVERMARKEN MOD
CHRISTIANSHAVNS TÅRNE

RETNING FOR BYUDVIKLINGEN

Grundejerne bag projektkonkurrencen har formuleret en vision for bydelens langsigtede udvikling. Visionen tager bl.a. afsæt i et bredt omverdenengagement, hvor både lokaludvalget, områdets brugere og Københavns Kommune har været aktive deltagere.

Visionen er koncentreret i fem målsætninger for den nye bydel og til, hvad den skal kunne i fremtiden. Visionen, de fem målsætninger og en opsummering af hovedpointer fra omverdenengagementet er præsenteret på de næste sider.

VISIONEN

Vi ønsker at skabe en ny, attraktiv bydel i København, der samler byområder på tværs og er tæt på både byliv, natur og fysiske aktiviteter. Med kort afstand til de mange attraktioner i Indre By, butikslivet på Amagerbro, Amager Strandpark og det levende miljø på Refshaleøen skal bydelens fremtidige karakter basere sig på det nære, lokale hverdagsliv med gode byrum og grønne områder, der sikrer mulighed for fysisk aktivitet, fritidsliv og stærke fællesskaber. De nye kvarterer vil indgå i en større samlet bydannelse på Østamager og vil gennem deres placering mellem Kløvermarken og Øresundskysten få en helt særlig profil, hvor den tætte by møder et åbent landskab, der tilbyder udsyn, luft og højt til himlen.

Med metrostationen centralt i bydelen skal der skabes en variation af tætte, blandede bykvarterer, som hver især har en tydelig identitet, der forholder sig til stedet, finder inspiration i den puls og lokale virkelyst, der allerede præger området. Bevaring og transformation af eksisterende industrielle bebyggelser og byrumsstrukturer skal sikre

stedets ånd og styrkes af nye bymæssige lag i en robust, hverdagsorienteret bystruktur med stærke grønne kvaliteter. Stedets industrihistorie og dets sammenhæng med Københavns historiske forsvarsværker samt den særlige beliggenhed på kanten af byen skal være synlig og nærværende i fremtidens Kløverparken & Quintus.



DEN NORDLIGE BYGNINGSENKLAVE
SET FRA LUFTEN



KLØVERMARKEN



DEN SYDLIGE BYGNINGSENKLAVE
VED TAP1

KLØVERPARKEN & QUINTUS SKAL VÆRE:

SAMLENDE OG FORBINDENDE

En bydel, der både strukturelt og funktionelt forbinder omkringliggende og kommende kvarterer langs kysten og i Østhavnen og samtidig tilbyder en ny ankomst og kant til både Kløvermarken og Prøvestenskanalen.

TÆT OG LANDSKABELIG

En tæt bydel, hvor bebyggelser og kvarterer disponeres omkring et landskabeligt hovedgreb med sammenhængende grønne områder, som kan håndtere klimatilpasning, sikre mod stormflod, styrke og bevare områdets biodiversitet – og understøtte menneskers sundhed og trivsel.

DEN GODE HVERDAGSBY

En funktionsblandet bydel, hvor bolig- og opholdskvaliteter og social diversitet er styrende for byens organisering. Bebyggelsesstrukturen og et klart hierarki af byrum, gader og knudepunkter organiserer bylivsfremmende funktioner, sikrer et komfortabelt mikroklima og fremmer et lokalt byliv, der bæres af et aktivt foreningsliv og nære fællesskaber.

AKTIV OG MOBILITETSFREMMENDE

En bydel, der inviterer til udeliv og fysisk aktivitet, og som fremmer grøn mobilitet, herunder nem adgang til metrostationen, gode forhold for bløde trafikanter og delvist bilfrie områder. Bydelen struktureres af vejnet, grønne byrum, pladser og attraktive cykel- og gangforbindelser.

IDENTITETSRIG

En bydel med en tydelig stedsidentitet, der gør historien nærværende og bygger videre på stedets særlige miljøer, hvor materialer, formgivning og detaljering skaber sanselige, robuste og trygge byrum, og hvor bevaring, transformation og ny byggeskik tilsammen skaber nye løsninger for minimering af bydelens CO₂-aftryk.



DELTAGERE VED ÅBENT HUS-ARRANGEMENT, JUNI 2026



BOLDSPIL PÅ KLØVERMARKEN

INPUT FRA OMVERDENEN

I sommeren 2026 har grundejerne inviteret omverdenen til at engagere sig i den kommende byudvikling af området Kløverparken & Quintus. Den 21. juni blev der afholdt et åbent hus-arrangement om byudviklingen med ca. 125 deltagere. Arrangementet omfattede dialog, præsentationer og rundvisninger. I samarbejde med Amager Øst Lokaludvalg blev der sendt et spørgeskema ud til lokaludvalgets borgerpanel om byudviklingen. Omkring 900 svar kom retur.

Formålet med åbent hus-arrangementet og spørgeundersøgelsen var at give borgerne mulighed for at komme med input til konkurrenceprogrammet. Hovedpointerne fra dialogen og undersøgelsen er beskrevet i bilag 1 og opsummeret på næste side.



1: Byg videre på det eksisterende miljø både på og omkring området. Det byggede, det sociale og naturen, særligt de store træer, anser flere borgere som værdifulde. Det industrielle udtryk og de eksisterende bygninger kan understøtte områdets karakter og historiske særegenhed. De nuværende forskellige kulturelle aktører og aktiviteter ønskes bevaret, så bylivet ikke skal 'genstartes' fra bunden.

2: Sikr gode forbindelser og infrastruktur, særligt med blik for bløde trafikanter. Der er en generel bekymring for tung trafik på de omkringliggende veje. For at sikre et velfungerende by- og boligområde ønskes det, at man prioriterer cyklister og fodgængere og sikrer gode forbindelser mod Amager, Christianshavn og til Kløvermarken. Her ses særligt Raffinaderivej som en udfordring, fordi den skaber en fysisk barriere, og der findes således et behov for at sikre en fredeliggørelse af vejen.

3: Hav særligt fokus på at skabe en tryk og sikker by for børn og unge. Der ønskes et særligt fokus på yngre målgrupper og på at sikre gode forbindelser til de mange rekreative tilbud på bl.a. Kløvermarken. Desuden ønsker flere, at der er fokus på by og byrum, hvor der gøres ordentlig plads til børn og unge. I denne forbindelse nævner flere et behov for at tænke daginstitutioner, skoler og fritidsklubber ind i udviklingen fra start.

4: Udvikl med respekt for den eksisterende åbenhed, udsyn og industrielle identitet. Flere oplever Kløvermarken som et meget unikt sted i København.

Der er generelt stor påskønnelse af den landskabelige åbenhed, som også kan komme Kløverparken & Quintus til gode som en stærk oplevelseskvalitet. Derfor udtrykker flere, at man i udviklingen af området i så høj grad som muligt sikrer åbenhed og udsyn.

5: Skab blå og grønne rum. Der er et stort ønske om sammenhængende, grønne rum til både ophold, leg og ro. Derudover udtrykker flere ønsker om stiforløb i det grønne, som er afskærmet fra anden trafik. Flere nævner således afskærmede, grønne områder med fokus på biodiversitet, stier til fodgængere samt plads til rolige og mindre pladskrævende aktiviteter.

6: Udvikl en blandet by med diversitet i funktioner og boligtyper. Både ift. aktiviteter og boligtyper findes et ønske om, at området udvikles med fokus på mangfoldighed. Dette inkluderer bl.a. almene boliger, ungdoms- og studieboliger samt plads til generations- og seniorbofællesskaber. Generelt ønsker mange fokus på fællesskabende rum og aktiviteter som fx medborgerhus, fælleshus samt fællesarealer og -lokaler.

7: Arbejd aktivt for levende og inviterende funktioner i byrummet, så bylivet koncentrerer. Udover at udvikle et boligområde udtrykker mange generelt et ønske om fokus på det offentlige rum, så det bliver en levende bydel for både beboere og besøgende. Her nævner flere attraktive byrum med plads til erhverv i stueetagerne, så de kan bidrage til livet på gaden. Her nævnes også kunst i byens rum som et virkemiddel til at skabe identitet og aktivitet.

DELTAGERE VED ÅBENT HUS-ARRANGEMENT, JUNI 2026

3

STEDET

KLØVERMARKEN SET FRA LUFTEN, CA. 1917

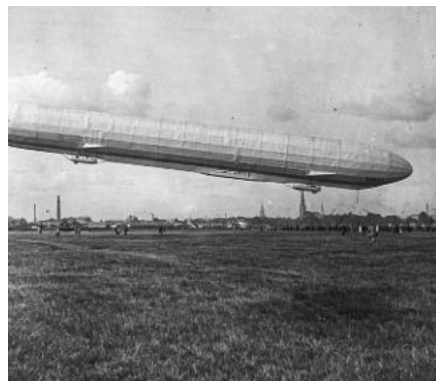
HISTORIEN

Konkurrenceområdet og de omkringliggende arealer udgør et kulturhistorisk landskab, hvor Københavns udvikling fra kystnært forland til moderne by stadig kan aflæses. Gennem tiden har området lagt grund til en række forskellige funktioner. Mange historiske anlæg er forsvundet, men spor fra tidligere brug står fortsat frem i terræn, strukturer og områdets anvendelse i dag.

Siden middelalderen er København gradvist blevet udvidet gennem opfyld, og Kløverparken er i høj grad et resultat af disse landskabelige transformationer. Kystlinjen mod Øresund og det, vi i dag kender som Prøvestenskanalen, bestod af blød strandeng, men blev i slutningen af 1700-tallet omlagt til en vej, der forbandt områdets krudthuse. Vejen hed oprindeligt Krudttårnsvej, men blev senere omdøbt til Amager Strandvej. Fra midten af 1800-tallet blev lavvandede områder udtørret og anvendt til affaldshåndtering. Senere blev arealerne omdannet til haveforeninger og mindre industrianlæg, der fortsat præger området. Opfyldningerne i området fortsatte helt frem til 1970'erne.



PYROLYSEVÆRKET MED KRUDTHUSET I FORGRUNDEN, 1965



LUFTSKIBET "HANSA" LANDER PÅ KLØVERMARKEN, 1912



PYROLYSEVÆRKET SET FRA LUFTEN, 1965

Oprindeligt udgjorde Kløvermarken en del af Christianshavns Fælled, et græsningsareal for borgernes kreaturer. Omkring 1910 skiftede anvendelsen, og området lagde grund til Danmarks første lufthavn. Senere, i 1945, blev Kløvermarken omdannet til en stor flygtningelejr for tyske flygtninge efter Anden Verdenskrig. Siden 1950'erne har området fungeret som idrætsareal. I dag er Kløvermarken fredet for at bevare det åbne landskab og de historiske sigtelinjer mod byen.

Spor fra Københavns historie kan i dag findes rundt om i området. Langs den oprindelige kystlinje lå fra 1801-1950'erne Strickers Batteri, der var en del af

Københavns forsvar. Batteriet blev fjernet til fordel for Mærsk Raffinaderiet (Pyrolyseværket), der var aktivt indtil 1970'erne. Vest for Pyrolyseværket blev der i 1955 opført et fabriksanlæg for De Danske Spritfabrikker. Strukturen fra fabriksanlægget står stadig i dag og udgør en af to større bygningsenklaver i området. Den anden bygningsenklave mod nord er en del af et fabriksindustri anlæg fra 1960'erne.

Samlet fremstår konkurrenceområdet som et sted, hvor skiftende militære, industrielle, infrastrukturelle og rekreative funktioner har aflejret sig i landskabet.

OMGIVELSER OG STEDSIDENTITET

Områderne omkring Kløverparken & Quintus er præget af stor variation i skala, funktioner og rumligheder. I omgivelserne til konkurrenceområdet finder man både et naturpræget landskab i de tidligere forsvarsanlæg, store tekniske anlæg, åbne rekreative landskabsrum og små intime byrum. Variationerne skaber et fragmenteret landskab, bundet sammen af grønne strukturer og vandets gennemgående tilstedeværelse.

Mod nord danner Margretheholm med sin nyere boligbebyggelse et bindeled mellem områderne Quintus og Refshaleøen. Her finder man tydelige spor fra det tidligere militære fæstningsværk, der i dag fremstår grønt og frodigt.

Mod nordøst domineres landskabet af de store tekniske anlæg Amagerværket og Amager Ressourcecenter (ARC). Anlæggene fremstår som markante, storskala-strukturer med en tydelig funktionel logik, der adskiller sig fra de omkringliggende

bolig- og rekreative områder. ARC fremstår visuelt markant med sin høje skibakke i det flade landskab.

Mod Øresund i øst ligger Prøvestenskanalen og Prøvestenen. Den nordlige del af Prøvestenen er et industrialiseret landskab domineret af tankanlæg og oplag af materialer som sten og grus. Den sydlige del af Prøvestenen er et åbent græsareal. Langs Prøvestenskanalen findes rekreative kvaliteter, der kan indgå i et samlande grønt strøg i fremtiden.

Mod syd og sydvest møder området byen. Prags Boulevard udgør en overgang til Amagerbros sammenhængende bystruktur af transformerede industrikvarterer og karrebebyggelser.

Kløvermarken udgør en stor, åben flade med klare sigtelinjer mod byens tårne. Det flade, ubebyggede areal fremhæver himmel og horisont.

Vest for Kløverparken ligger et sammenhængende område af haveforeninger, der skaber en finmasket grøn struktur. Området danner en blød overgang til Christianshavns

voldanlæg, der understreger den historiske grænse og kant til det øvrige København.

LANDSKABELIGE SÆRKENDER

Kyststrækningen på Østamager indgår i et planlagt, større landskabeligt sammenhængende forløb fra Kastrup i syd til Lynetteholm i nord. I området omkring Kløverparken udgør kyststrækningen i dag en smal kant langs Prøvestenskanalen med kig mod de eksisterende industri anlæg på Prøvestenen. Kløvermarken i vest er kendetegnet ved det åbne landskabsrum og omkranset af trafikstrukturer.

Kløverparkens landskab rummer udbredt ruderal bevoksning, hvor pionerarter danner tætte krat, særligt langs flere matrikelskel.

Quintusarealet indeholder flere rumskabende bevoksninger. På arealet findes blandt andet mindre rækker af nåletræer, en allé og tæt ruderal bevoksning.

Se også bilag 2, Stedets særkender.



KIG OVER KLØVERMARKEN MOD AMAGERBRO



AMAGERVÆRKET SET FRA KONKURRENCEOMRÅDET

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Kløverparkens bygningsenklaver repræsenterer tilsammen et stærkt og sammenhængende industrikulturmiljø fra efterkrigstiden, hvor områdets rolle som produktionslandskab stadig tydeligt kan aflæses. Begge enklaver er opført i 1950–70’erne i forlængelse af den industrielle udbygning af Amagers østkyst. Mod syd ligger et krudthus samt enkelte fritstående bygninger.



KIG FRA NORDLIG BYGNINGSENKLAVE MOD KLØVERPARKEN

DEN NORDLIGE BYGNINGSENKLAVE

Den nordlige enklave fremstår som et homogent og velbevaret anlæg, hvor den oprindelige struktur, skala og arkitektoniske logik i høj grad er intakt. Bygningerne er karakteriseret ved en klar modulopbygning, synlige betonkonstruktioner og gentagende facaderytmer i rød tegl og industrielle facadeelementer. Området har gennemgået en funktionel transformation fra industri til primært kreative erhverv, uden at det arkitektoniske udtryk er væsentligt ændret. Den rumdannende beplantning og den klare afgrænsning understøtter oplevelsen af en samlet enklave.



NORDLIG BYGNINGSENKLAVE SET FRA LUFTEN MED KIG OVER KOLONIHAVERNE MOD INDRE BY

DEN SYDLIGE BYGNINGSENKLAVE

Den sydlige enklave udspringer af industrialiseringen i 1950’erne, hvor De Danske Spritfabrikker opførte et markant fabriksanlæg tegnet af Alf Cock-Clausen og Preben Hansen. Anlægget er et tidligt eksempel på dansk montagebyggeri i beton, der rummede kunstnerisk integreret udsmykning. Strukturen af det oprindelige industrikompleks kan fortsat aflæses i vej- og sporforløb og enkelte bygninger. Området er organiseret i en tydelig grid-struktur med sammenbyggede volumener, hvor større bygningskroppe, herunder Tap1, markerer enklavens afgrænsning.



DEN SYDLIGE BYGNINGSENKLAVE SET MOD AMAGER STRAND



GADEFORLØB I SYDLIG BYGNINGSENKLAVE



FREDET KRUDTHUS

ENKELTSTÅENDE BYGNINGER

Krudthuset fra 1779 er en fredet, enkeltstående bygning opført i massiv murkonstruktion med stejlt, ubrudt tegltag og en portåbning. Den lukkede form og klare symmetri vidner om en funktionelt betinget arkitektur, hvor sikker opbevaring af krudt har været styrende.

Ved Prøvestensbroen ligger tre mindre industribygninger med erhverv og en større kontorbygning. Kontorbygningen anvendes i dag til kreative erhvervslejemål, hvor bygningens arkitektur fremstår bevaret. Bygningerne er enkeltstående og fremstår uden nærmere tilknytning til hinanden, men udgør et kulturbærende potentiale.



BYGNINGER VED PRAGS BOULEVARD/ PRØVESTENSBRØEN

4

OPGAVEN

SYDVESTLIG DEL AF KONKURRENCEOMRÅDET OG
DEN TILGRÆNSENDE BYKANT SET FRA LUFTEN

INTRODUKTION

Konkurrencens formål er at tilvejebringe en struktur- og masterplan for Kløverparken & Quintus – og dermed skabe det bedst mulige grundlag for en bystruktur, der sætter rammen for udviklingen af attraktive og velfungerende bykvarterer. Konkurrencens forudsætninger omfatter en høj bebyggelsestæthed samt en række tekniske, arealmæssige og infrastrukturelle bindinger, som stiller krav til disponeringen af både infrastruktur, bebyggelse, byrum og landskab. Den høje bebyggelsestæthed i kombination med områdets mange bindinger stiller ydermere krav til, at ambitioner for bæredygtighed indtænkes strategisk fra start (se delopgave 2.16).

Konkurrenceforslagene skal tegne rammerne for "den gode by" for københavnernes – med høje ambitioner ift. byrums- og boligkvaliteter, klimapåvirkning og CO₂, bynatur og biodiversitet, mikroklima, mangfoldighed og fællesskaber samt grøn mobilitet. Forslagene skal på strukturplanniveau fastlægge de overordnede principper for områdets organisering og på masterplanniveau konkretisere de nye bykvarterer med klar stedsidentitet og mest mulig bylivskvalitet. Planen vil danne grundlag for efterfølgende lokalplaner og infrastrukturprojekt.

Konkurrencens vision og krav til løsning af opgaven skal belyses ud fra både arkitektoniske, landskabelige og bæredygtighedsmæssige vinkler.

STRUKTURPLAN

Strukturplanen skal fastlægge de overordnede principper for bydelens organisering og dens sammenhæng med naboområder. Bydelen skal både være genkendelig og sin egen, den skal forbinde sig til brokvarterer, kulturarvsstrukturer samt fritids- og industrilandskaber. Bystrukturen skal med et klart byarkitektonisk hovedgreb, en overordnet trafikal struktur og en overordnet grøn struktur give rum for hverdagsliv i den tætte by og sikre god adgang til den kollektive transport.

Konkurrenceområdet rekreative og landskabsmæssige attraktioner omfatter en fremtidig offentlig park, landskabet langs Prøvestenskanalen samt forbindelser for gående og cyklende internt i bykvartererne og til omkringliggende, rekreative destinationer som Kløvermarken,

Christianshavns voldanlæg og Amager Strand.

Strukturplanforslaget skal indeholde sammenhængende løsninger på de krav og ønsker, der er beskrevet i de følgende delopgaver.



KONKURRENCEOMRÅDET MED KIG MOD AMAGER RESSOURCECENTER (ARC)

OPGAVE 1.1: BYARKITEKTONISK HOVEDGREB

Der lægges vægt på, at struktur- og masterplanens disponering baseres på et klart arkitektonisk hovedgreb for bydelen, dens kvarterer og byrum. Det overordnede hovedgreb/koncept opsummeres i et antal byarkitektoniske hovedgreb/koncepter, som vil være de bærende elementer i den langsigtede byudvikling af konkurrenceområdet over flere årtier og kan rumme uforudsigelige forhold og nye tendenser.

DELTAGERNE SKAL VISE:

- Et planmæssigt og arkitektonisk hovedgreb/koncept for bydelen, som opsummeres i en række byarkitektoniske koncepter/hovedgreb, der strategisk adresserer og integrerer projektets bæredygtighedsprincipper.
- En kortfattet introduktion og diagrammatisk skitse der beskriver forslagets hovedgreb/koncept.

OPGAVE 1.2: HOVEDSTRUKTUR

Strukturplanen skal fastlægge de overordnede rammer for bydelens organisering og programmering. Deltagerne skal udarbejde principper for konkurrenceområdet disponering på strukturplanniveau, der svarer på visionen for bydelen – og som forholder sig til konkurrencens funktionskrav samt tekniske og planmæssige bindinger.

Bydelens hovedstruktur udgøres af en overordnet vejstruktur og af et sammenhængende, rekreativt landskab, der sammen med pladser, byrum og gaderum skal danne rammer om det fælles byliv i Kløverparken & Quintus. Hovedstrukturen skal være afsæt for kvartersdannelser, disponering og programmering af byfunktioner i Masterplanen.

Projektområdet på ca. 60 ha skal udvikles med samlet set **ca. 830.000** etagemeter + 10% – idet omsætningen af en struktur- og masterplan til en byggeretsgivende lokalplan erfaringsmæssigt medfører et svind svarende til 10%.

I opgaveløsningen skal der være fokus på, at området vil blive udviklet i etaper over en længere årrække. Desuden skal der være fokus på, at disponeringen tager afsæt i konkurrenceprogrammets funktionskrav.

DELTAGERNE SKAL VISE:

- Principper for bydelens overordnede programmering og bystruktur herunder et byrumshierarki, der viser placering og samspil mellem boliger, erhverv, detailhandel, kommunale funktioner, metro- og andre bylivsskabende funktioner.
- En overordnet trafikal struktur for veje (overordnede veje og lokalveje), stier og promenader, herunder hvordan den trafikale struktur sikrer både gode forbindelser til naboområder, grøn mobilitet og den nødvendige kapacitet og sikrer plads til forsynings-tracéer.
- En overordnet grøn struktur for sammenhængende grønne områder i bydelen, som giver adgang til bynatur af høj kvalitet og som bearbejder terrænet, håndterer regnvandet, sikrer mod stormflod og styrker biodiversiteten i området.
- At den grønne struktur hænger sammen med naboområder, sikrer god tilgængelighed fra boliger til større, offentlige tilgængelige, rekreative arealer, tilgodeser sigtelinjer mod byens tårne og indpasser et 2 ha sammenhængende offentligt tilgængeligt grønt område (se faktaboks).
- At den samlede overordnede struktur for bydelen disponeres ud fra, at der skal indpasses 830.000 etagemeter blandede byfunktioner.

OMFANG OG BYFUNKTIONER

Konkurrenceområdet hovedstruktur skal muliggøre indpasning af 830.000 etagemeter med fordelingen 70% bolig, 20% erhverv og 10% parkering (i parkeringshuse).

Det svarer til følgende fordeling på anvendelser: 581.000 etagemeter boligbebyggelse (inkl. almene boliger samt kommunale funktioner jf. opgave 2.4), 166.000 etagemeter erhverv, herunder butikker og serviceerhverv jf. opgave 2.3 samt kommunale funktioner (jf. opgave 2.4).

I ovenstående indgår programkrav til indpasning af kommunale funktioner jf. opgave 2.4, bl.a. multihal, plejehjem, skæve boliger, botilbud og daginstitutioner. Derudover skal der bl.a. indpasses et sammenhængende offentligt tilgængeligt grønt område på 2 ha (herefter benævnt park).

Programkrav er nærmere beskrevet under Masterplan.

MASTERPLAN

Masterplanen skal konkretisere hovedstrukturen og disponere nye bykvarterer med klar stedsidentitet og mest mulig bylivskvalitet i bebyggelsesstrukturer, arkitektur, veje, byrum, grønne områder og øvrig infrastruktur. Desuden skal programmering og byrumshierarki i de nye bykvarterer kvalificeres og disponeres.

Bykvartererne, som i høj grad vil rumme boliger, skal bygge på stedets iboende kvaliteter og skal rumme varierede, gode boligkvaliteter og blandede byfunktioner. Byens rum skal sikre opholdskvaliteter, tryghed og understøtte grøn mobilitet, biodiversitet og bynatur.

Masterplanen skal danne grundlag for udarbejdelse af forventeligt to lokalplaner og infrastrukturprojekt

for hele konkurrenceområdet på overordnet niveau og på detaljeret niveau for samme område, som dækker første lokalplan. Afgrænsning af lokalplanområder vil ske efter projektkonkurrencen.

Forslaget skal på denne baggrund indeholde sammenhængende løsninger på de krav og ønsker, der er beskrevet i de følgende delopgaver.

ETAGEMETERFORDELING

Disponering af bebyggelse kan som udgangspunkt med fordel sigte mod en høj oplevet tæthed omkring metrostationen og op mod åbne, ubebyggede områder. Bygningskroppe må ikke disponeres hen over ydre matrikelstel på eksisterende nordlig og sydlig bygningsenklave ved Raffinaderivej, se figur 5 samt bilag 9, Digitalt kortgrundlag.



DEN SYDLIGE BYGNINGSENKLAVE SET FRA LUFTEN

OPGAVE 2.1: BYKVARTERER MED STEDSIDENTITET

På baggrund af principperne for "Den tætte by" skal deltagerne udarbejde en masterplan, som beskriver bykvarterernes arkitektoniske stedsidentitet og fastlægger den overordnede bystruktur, herunder bebyggelse, landskab, byrum og trafik. Masterplanen skal skabe robuste langtidsholdbare rammer for et velfungerende byliv, sammenhængende grønne, rekreative rum, hvor der er mulighed for både aktivitet samt ophold, ro og fordybelse, understøttet af en afbalanceret sammensætning af boliger, serviceerhverv, offentlige institutioner, rekreative områder m.v.

OPGAVE 2.2: ARKITEKTUR

Masterplanen skal formulere en række arkitektoniske principper, der eksemplificerer og konkretiserer formgivningen af bebyggelsernes ydre fremtræden. Principperne skal dokumentere, at de foreslåede bygningsvolumener kan indrettes til arbejdspladser, boliger og øvrige funktioner. Principperne kan udformes som diagrammer, skitser eller visualiseringer.

Desuden skal masterplanen definere den arkitektoniske karakter i de lokale bykvarterer, så Kløverparken & Quintus får en tydelig stedsidentitet, samtidig med at området forbindes godt til naboområderne.

Kløverparken & Quintus skal rumme tætte og variationsrige bykvarterer med en urban, grøn identitet. Dette kan blandt andet komme til udtryk gennem variation i tæthed, blandede byfunktioner og en stedsspecifik arkitektonisk identitet i de enkelte kvarterer og byrum. Bystrukturen skal understøttes af landskaber og byrum, der tydeliggør kvaliteten ved at bo og arbejde på Østamager og muliggøre sammenhængen til større rekreative områder tæt på Øresund.

Bebyggelsesstrukturen skal tilrettelægges med henblik på at styrke lokal forankring samt ejer- og fællesskabsfølelse.

BYGNINGSHØJDER OG DYBDER

Grundet miljøforhold er der fastlagt generelle, maksimale bygningshøjder i konkurrenceområdet, som skal overholdes, se udbredelseskort bilag 5, Tekniske forundersøgelser samt digitalt kortgrundlag, bilag 9.

Kommuneplan 2024 fastlægger en maksimal bygningshøjde på 24 meter (eksklusive tagopbygninger og tekniske installationer) som en typisk københavnerskala. Som i andre nyere bydele forventer konkurrenceudskriver en større variation i bygningshøjder.

Den maksimale husdybde er 10 meter for rækkehuse, 12 meter for boligbebyggelse eksklusive altaner og karnapper. Erhvervsbebyggelse kan opføres med en maksimal husdybde på 18 meter.

DELTAGERNE SKAL VISE:

- En disponering af masterplanen i flere underområder, der bidrager til at opdele konkurrenceområdet i lokale kvarterer med egen karakter og stedsidentitet og samtidig levere bud på et sammenbindende greb på tværs af kvartererne.

DELTAGERNE SKAL VISE:

- En bebyggelsesstruktur og bebyggelsestypologier, der på én gang understøtter inddelingen i flere kvarterer med en egen stedsidentitet og samtidig danner slægtskab på tværs af bydelen.
- Arkitektoniske principper for kvarterernes/bebyggelsens ydre fremtræden, bl.a. facade-modulering, materialer, tagformer og volumenopbygning.
- Overvejelser om, hvordan bydelens bebyggelsesstruktur, typologi, transformation og materialevalg kan bidrage til reduktion af CO₂.

OPGAVE 2.3:
BUTIKKER OG SERVICEERHVERV

Masterplanen skal an vise 8.000-10.000 etagemeter detailhandel fordelt på lokal dagligvareforsyning og et begrænset udvalgsvareudbud. Derudover skal masterplanen an vise 3.000-5.000 etagemeter publikumsorienterede serviceerhverv, herunder caféer og restauranter og lignende funktioner. Butikkerne skal primært lokaliseres i nærheden af metrostationen og langs hovedstrøg. Det er op til deltagerne at disponere zoner for hovedstrøg i sammenhæng med deltagernes forslag til byrumshieraki og trafikal struktur.

Den lokale dagligvareforsyning skal disponeres med to-tre supermarkeder i nærheden af metrostationen

og et i det nordlige delområde/ Quintus, som skal placeres under hensyntagen til varelevering. Øvrige butikker samt publikumsorienterede serviceerhverv skal ligeledes primært placeres i nærheden af metrostationen samt i tilknytning til bydelens byrumshierarki for at understøtte byliv over døgnet.

Andre erhvervsanvendelser end publikumsorienterede serviceerhverv (liberale erhverv, kontorer og domiciler) kan bidrage til bydelens byliv ved at arbejde med principper for aktive stueetager, fx med placering af udadvendte funktioner (kantiner og mødelokaler), ved udformning af facader (nicher, transparens etc.) og ved etablering af opholdselementer i kantzoner.

OPGAVE 2.4:
KOMMUNALE FUNKTIONER

Københavns Kommune ønsker at opføre en række bygninger med kommunale funktioner i konkurrenceområdet, som skal indpasses i bystrukturen. Det er hensigten, at de kommunale funktioners placeringer

kan medvirke til at understøtte byliv og arkitektonisk variation ved at nogle af dem tiltrækker brugere/ besøgende fra den øvrige by og på den måde medvirker til at skabe byliv og flow på tværs.

Figur 1 opgør arealbehovet for funktionerne.

DELTAGERNE SKAL VISE:

- Lokaliseringen af dagligvare- og udvalgsvarebutikker, herunder hvordan de indgår i bebyggelses- og mobilitetsstrukturen i området.
- Placering af caféer, restauranter og lignende funktioner, så de bidrager til at skabe lokalt miljø og byliv.
- Overvejelser om aktivering af stueetager for øvrige erhvervsfunktioner.

DELTAGERNE SKAL VISE:

- Hvordan de kommunale funktioner indpasses i bykvartererne, så de bedst muligt medvirker til at skabe byliv og rekreative arealer – og eventuelt samtænkes med andre byfunktioner.



OMRÅDET VED TAP1

FAGFORVALTNING	FUNKTION	AREALBEHOV	BEHOVSTIDSPUNKT
Kultur- og Fritidsforvaltningen	1 multihal (erhverv)*	10.000 etagemeter (4.500 m² fodaftryk) 10% friareal	I takt med byudviklingen
Børne- og ungdomsforvaltningen	35 daginstitutionsgrupper fordelt på institutioner med hver 5-7 grupper (erhverv)*	8.300 etagemeter 100% friareal	Den første daginstitution skal etableres samtidigt med de første boliger i brugtages. De resterende grupper i takt med byudviklingen
Socialforvaltningen	1 boligtilbud til borgere med sindslidelse med 35 pladser (erhverv)*	3.580 etagemeter 20% friareal	I 2035
	12 Skæve boliger (boliger)*	2.000 m² grundareal (500 m² fodaftryk)	Hurtigst muligt
Sundheds- og Omsorgsforvaltningen	1 plejehjem med 200 pladser (boliger)*	19.500 etagemeter 20% friareal	I 2040
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen	1 offentligt tilgængeligt grønt område	2 ha. kommunalt ejet park	I takt med byudviklingen
	1 nærgenbrugsstation (erhverv)*	700 m² grundareal 530 etagemeter (530 m² fodaftryk)	

* Kategorisering af funktionens anvendelseskategori i konkurrencen til brug for arealopgørelse jf. afleveringskrav

FIGUR 1, KOMMUNALE FUNKTIONER OG AREALBEHOV I KONKURRENCEOMRÅDET

BILAG 3, KOMMUNALE FUNKTIONER, BESKRIVER GENERELLE VISIONER OG SPECIFIKATIONER FOR DE KOMMUNALE ANVENDELSER OG ER VEDLAGT KONKURRENCEN SOM BAGGRUNDSNOTAT



NORDLIG BYGNINGSENKLAVE

OPGAVE 2.5:
ØVRIGE FUNKTIONER

Københavns Motorbådsklub
I konkurrenceområdet nordøstlige område ligger Københavns Motorbådsklub – KMK. Klubben har et aktivt foreningsliv med værksteds- og sejlsportsaktiviteter.

Motorbådsklubben er en blivende funktion i bydelen og skal indarbejdes i masterplanen som et bylivsskabende, offentligt tilgængeligt og rekreativt element på et lidt mindre areal end det nuværende. Klubhuset og havnebassinets udformning forudsættes bevaret, og der skal samlet indpasses et areal, der programmeres til motorbådsklubbens aktiviteter som principielt illustreret på figur 2.

Arealet skal i sin disponering og programmering spille sammen med den rekreative grønne promenadeforbindelse langs Prøvestenskanalen.

Stormflodssikring skal forløbe vest om motorbådsklubbens areal. Se Særligt fokus: Byens kanter.

Byggemarked
Det eksisterende byggemarked Bygma beliggende ved Prøvestensbroen er omfattet af konkurrenceområdet, men indgår alene i ”Opgaven” med henblik på at sikre vejadgang til ejendommen samt at sikre sammenhængende løsninger på offentlig adgang langs Prøvestenskanalen. Det forudsættes, at der er offentlig adgang på østsiden af byggemarkedet. Se figur 4.

DELTAGERNE SKAL VISE:

- At motorbådsklubbens areal indgår i bydelen som et bylivsskabende, rekreativt og offentligt tilgængeligt område med eksisterende klubhus og havnebassin med bådebroer.
- At blivende funktioner jf. ovenfor samtænkes med ny bebyggelse, samt at vejadgange opretholdes eller sikres omlagt.

OPGAVE 2.6:
FÆLLESANLÆG

Til fællesanlæg for boliger skal der afsættes 1% af boligetagearealet. Den ene % beregnes som en del af det samlede boligareal i bykvarteret og udlægges som udgangspunkt pr. bebyggelse. Det kan overvejes at pulje et antal fællesanlæg i én eller flere bygninger i konkurrence-

området med henblik på at skabe mødesteder og synergi mellem funktioner.

Som fællesanlæg for boliger betegnes indendørsfaciliteter, der understøtter fællesskabet for beboerne, såsom festlokaler, værksteder, væksthuse m.m. Et fælleshus i en selvstændig bygning vil i BBR optræde som erhverv – ikke bolig.

DELTAGERNE SKAL VISE:

- Placering af fællesanlæg i bebyggelserne som fællesskabsfremmende og bylivsunderstøttende elementer i de enkelte bykvarterer.



HAVNEBASSIN VED KØBENHAVNS MOTORBÅDSKLUB



FIGUR 2: MOTORBÅDSKLUBBEN, PRINCIPIELT AREAL



AKTIVITET PÅ KLØVERMARKEN

OPGAVE 2.7:
INFRASTRUKTUR

Med metrostationen i Kløverparken og gode cykel-/gangforbindelser er der optimale forhold til stede for at fremme grøn mobilitet i området. Parkeringshuse i bykvarterernes periferi skal fredeliggøre lokal-gaderne og sikre, at bykvartererne i højere grad kan indrettes på de bløde trafikanters præmisser. Se også Særligt fokus: Metro i byen

DELTAGERNE SKAL VISE:

- Et vejhierarki og en trafikstruktur, der understøtter god mobilitet i bydelen, understøtter kvartersinddelingen og medvirker til at fredeliggøre lokalveje og boligområder. Vejhierarki og trafikstruktur skal sikre hensigtsmæssig integration imellem bydel og metro.
- Hvilken fleksibilitet og justeringsmuligheder der kan indtænkes.

- Fordelingsgade
- Bydelsgade
- Eksisterende bydels-/ lokalgader i konkurrenceområdet
- — Vejtillslutning overordnet vej, fastlagt
- — Vejtillslutning lokalgade, principiel placering
- Konkurrenceområde
- BIOFOS - mulig fremtidig placering
- M Metrostation
- Indgår ikke i konkurrence

TRAFIKALE PRINCIPPER

Der er fastlagt en række vejkrøds, der giver vejadgang til konkurrenceområdet. Der er ikke taget stilling til, hvilken klassifikation bydelens overordnede veje vil få i Københavns Kommunes system af vejklasser. I den sydlige del kan der arbejdes med to scenarier for gennemkørende overordnede veje, enten én vej A-B eller to veje A-B og C-D. De to veje skal tilsammen kunne afvikle en ÅDT på 20.000, vej C-D dog maks. 5.000 ÅDT. Det er ikke en binding, at gaderne følger lige linjer i forlængelse af

Amager Strandvej eller Raffinaderivejs nuværende linjeføringer, men der gøres opmærksom på, at ledningstracéer jf. delopgave 2.14 er bindinger for projektet. Delta-gerne må gerne foreslå vejforløb, der kombinerer vejtilslutningerne på andre måder end A-B og C-D, forudsat, at de krævede trafik-mængder kan afvikles. Den nordlige del af konkurrenceområdet har vejadgang via Kraftværksvej og Vindmøllevej.

Forudsætninger er nærmere beskrevet i bilag 6, Trafiktekniske forudsætninger.



FIGUR 3: PRINCIP FOR VEJADGANGE

KIG LANGS KLØVERMARKSVEJ MOD VEST





CYKLISTER LANGS RAFFINADERIVEJ

**OPGAVE 2.8:
VEJ- OG GADERUM**

Det overordnede trafikale princip for vejadgange og kapaciteter er fastlagt, men deltagerne skal afsøge, hvordan der inden for den givne ramme kan skabes varierede, trygge og attraktive gadeforløb for bløde trafikanter, som understøtter det ønskede byliv, områdets landskabskvaliteter og kvartersdannelser.

Dimensionering af veje skal følge funktionskrav defineret i bilag 6 og ske under hensyntagen til de forventede etagearealer, forventede trafikmængder samt standardmål for vejprofiler.

DELTAGERNE SKAL VISE:

- Hvordan overordnede veje og lokalgader understøtter planens kvartersdannelser med fokus på bylivs-, byrums- og landskabskvaliteter.
- At tilgængelighed og tryghed integreres i det overordnede design, så by- og vejrum fremstår samlende og helhedstænkte.

**OPGAVE 2.9:
BYRUMSKVALITETER, -HIERARKI OG KANTZONER**

Der lægges vægt på et veldefineret byrumshierarki, der understøtter bykvarterets funktioner, regnvands-håndtering og grøn mobilitet samt på en klar sammenhæng mellem bydelens særlige byrum: metro-pladsen, de større rekreative områder og kvarterspladserne samt de lokale byrum og forbindelser til de særlige byrum og til de omkringliggende destinationer.

Deltagerne skal have en særlig opmærksomhed på det centrale byrum ved metrostationen, grøn promenade langs Prøvestenskanalen, gaderummet i relation til metrotracéet samt kanten mod Kløvermarken. Se også Særligt fokus: Metro i byen samt Særligt fokus: Byens kanter.

DELTAGERNE SKAL VISE:

- Et klart byrumshierarki, der understøtter visionen om en tæt og urban bydel og mere rolige, rekreative bykvarterer.
- En disponering af byens rum og bylivsfunktioner, under hensyntagen til det lokale mikroklima.
- Udformning af masterplanens gader og kantzoner med fokus på byrumskvaliteter og begrønning samt fleksibilitet til at indpasse bl.a. cykelparkering og affaldshåndtering.

**OPGAVE 2.10:
CYKLER OG GÅENDE**

I Kløverparken & Quintus skal det være nemt at vælge cyklen til arbejde og i fritiden. Bydelen skal kobles til eksisterende cykelstinetværk i syd, vest og nord og skal være direkte forbundet til metrostationen. Specielt skal der være fokus på skolevejstrafikanter og børn og unge, der skal til områdets idrætsfaciliteter på cykel.

Trafiksikkerhed for bløde trafikanter og parkeringsmuligheder for cyklende skal være optimale. Bykanten mod Kløvermarken skal integrere trafikale forudsætninger, herunder hensyn til skolevej og adgang til fritidsaktiviteter på Kløvermarken. Kommunens generelle cykelparkeringsnorm skal følges, jf. 5. Forudsætninger og bilag 6, Trafiktekniske forudsætninger.

DELTAGERNE SKAL VISE:

- Hvordan bydelens stinetværk understøtter grøn mobilitet, sammenhængen imellem bydelens kvarterer, metroen og omkringliggende stinetværk.
- Principper for cykelparkering i det offentlige rum og/eller på byggefeltene, med minimal brug af kældre. Maks. 20% af cykelparkeringspladserne kan placeres på vejareal.
- Princip for udformning og placering af cykelparkering, som tilgodeser byrumskvaliteter.

**OPGAVE 2.11:
BILPARKERING**

Parkeringshuse skal være et aktiv i bydelen, som understøtter grøn mobilitet. Der ønskes forslag til, hvordan p-husenes stueetager eller tagetager kan aktiveres for at levendegøre p-husene og bruge dem som et aktiv for byrum og byliv – dog i overensstemmelse med den overordnede programmering og detailhandelsstrategien.

Der kan opføres ca. 830.000 etagemeter bebyggelse (inklusive p-huse) i Kløverparken & Quintus. Det betyder, at der med den gældende parkeringsnorm skal anlægges ca. 3.300 parkeringspladser, hvoraf 90% skal anlægges i konstruktion (p-huse) og ca. 10% på terræn. I forslaget skal der indpasses ca. 330 parkeringspladser på terræn, bl.a. til korttids- og handicapparkering. Disse pladser må ikke placeres på de overordnede veje.

P-huse skal som udgangspunkt rumme i størrelsesordenen 500 p-pladser og kan disponeres med en størrelse på enten 80 × 35 m og en højde på 23 m (stueetage samt 1-6 etager) eller en størrelse på 60 × 52 m og samme højde.

DELTAGERNE SKAL VISE:

- Placering af p-huse med maksimal afstand for brugere og beboere på 600 meter.
- Hvordan p-huse kan indpasses og bidrage til de lokale miljøer.
- Hvordan p-husene placeres i vejnettet på en måde, så biltrafikken belaster så korte strækninger af lokalgade-nettet som muligt. P-huse må ikke have direkte tilkørsel fra overordnede veje.



**OPGAVE 2.12:
FRIAREALER OG GRØNNE
OMRÅDER**

I Kløverparken & Quintus skal pladser, byrum og gaderum generelt have en urban karakter, men samtidig bearbejdes landskabeligt, så oplevelsen af nærhed til kystlandskabet og Øresund understøttes gennem landskabelige elementer. Der lægges vægt på, at de i strukturplanen fastlagte større grønne rekreative arealer etableres som

offentligt tilgængelige friarealer for bydelen og programmeres både til aktiv brug og med høj biodiversitet. Samtidig skal der etableres bolig-nære friarealer i tilknytning til boligerne, som programlægges tydeligt som semiprivate opholdsarealer. Friarealer skal placeres under hensyntagen til støj, se bilag 5.

Landskabelig bearbejdning af kanten mod Prøvestenskanalen er beskrevet under Særligt fokus: Byens kanter.

DELTAGERNE SKAL VISE:

- Fælles grønne friarealer og semiprivate friarealer med fokus på høj opholdskvalitet, bynatur og sammenhæng mellem bebyggelse og landskab – for de enkelte bebyggelser, kvarterer og området som helhed.
- Robuste koncepter for bynatur og biodiversitet, der understøtter gode opholdskvaliteter og stedsidentitet, med udgangspunkt i det stedsspecifikke klima og hjemmehørende arter.
- Det landskabelige koncept for en park på 2 ha (grønt areal), som skal placeres i bydelen og være en rekreativ attraktion for både lokale og besøgende. Samtidigt skal det styrke områdets biodiversitet og indgå som et element i håndtering af regnvand. Placeringen af parken skal medvirke til at indfri afstandskravet om maksimalt 500 m fra boliger til et større, offentligt tilgængeligt, rekreativt areal.

**FRIAREALER OG
GRØNNE OMRÅDER**

Friarealer:
Parken på 2 ha forudsættes at være kommunalt ejet og indgår derfor ikke i friarealberegningen. Alle øvrige friarealer, herunder stormflodssikringslandskab og motorbåds-klubbens grønne arealer ved havnen, indgår i friarealberegningen.

Krav til friarealer er fastlagt i kommuneplanens generelle rammer. Op til 30% af friarealerne til daginstitutioner kan placeres på tagflader.

**Afstandskrav til grønne
områder:**

I Københavns Kommune er der et planlægningsmæssigt krav og en målsætning i kommuneplanen om, at der i nye byudviklingsområder må være maksimalt 500 meters vejledende gåafstand fra boliger til et større offentligt tilgængeligt grønt eller blåt område på mindst 2 hektar (20.000 kvadratmeter). Store dele af konkurrenceområdet opfylder allerede dette krav – for de øvrige skal det sikres, at masterplanen lever op til målsætningen.

**Kommuneplanens definition
af grønne områder:**

- Store offentlige parker og lokale byparker.
- Natur- og rekreative områder samt strand- og havnearealer med offentlig adgang.
- Blå områder (søer og tilgængelige kyst-/havnemiljøer).



FIGUR 4: PRINCIPIEL PLACERING AF STORMFLODSSIKRING I KONKURRENCEOMRÅDET OG MULIGE FREMTIDIGE KOBLINGER TIL KYSTLANDSKABER I NORD OG SYD



VILD BEPLANTNING LANGS PRØVESTENSKANALEN



**OPGAVE 2.13:
REGNVANDSHÅNDTERING**

Konkurrenceområdet er karakteriseret ved lavt terræn, højtstående grundvand og nærhed til Prøvestenskanalen, hvilket betyder, at regnvand, skybrud og stormflod skal håndteres som et samlet system i den fremtidige planlægning.

Kapacitetskrav til regnvandshåndtering er endnu ikke afklaret, og der indgår derfor ikke en konkret designforudsætning for dette i konkurrencen. Deltagerne skal samtænke hovedstruktur og byrumshierarki med et overordnet blå-grønt greb, hvor regnvand håndteres som en integreret kvalitet i landskab, byrum og terræn.

Se forudsætninger vedr. regnvand og klimatilpasning i bilag 5.

DELTAGERNE SKAL VISE:

- Overordnet greb for integration af regnvandshåndtering i landskab, veje og byrum med fokus på biodiversitet, rekreativ og oplevelsesmæssig værdi.
- En principiel koterings af hele projektområdet, som tager højde for kotebindinger langs Prøvestenskanalen, blivende bygninger, omkringliggende veje og motorbådklubbens areal, samt giver bedst mulige forudsætninger for håndtering af overfladevand.

**OPGAVE 2.14:
LEDNINGSTRACÉER OG
TEKNISKE ANLÆG**

I Kløverparken & Quintus er der fastlagt ledningskorridorer jf. bilag 5. Korridorerne skal friholdes for byggeri og større træbeplantninger. I den videre realisering, skal der placeres pumpestationer og øvrige tekniske anlæg i og omkring konkurrenceområdet.

HOFOR har i konkurrenceområdet to arealer med tekniske anlæg, som er blivende funktioner i tilknytning til konkurrenceområdet. Anlæggene anvendes som serviceareal i forbindelse med drift, tilsyn, vedligeholdelse og akut afhjælpning af fejl på kritisk infrastruktur. Se placering i figur 5 samt bilag 9. For arealet i syd gælder det, at eksisterende adgangsvej skal opretholdes og at der må forventes opsat perimeterhegn og belysning. For arealet i nord forudsættes det, at der skal sikres adgang til arealet ifm. kommende vejstruktur. Arealet forventes ikke at blive hegnet.

DELTAGERNE SKAL VISE:

- Hvordan bystrukturen tager højde for og indtænker ledningskorridorer i disponeringen af veje, byrum og bebyggelse, med fokus på rekreativ udnyttelse og beplantning
- En bymæssig stillingtagen til gode overgange/sammenhænge mellem bykvarterne og blivende tekniske bygværker.

**OPGAVE 2.15:
AFFALDSHÅNDTERING /
NÆRGENBRUGSSTATION**

Kløverparken & Quintus skal bidrage til opfyldelse af Københavns Kommunes genanvendelsespolitik. Affaldshåndtering skal til boligbebyggelser ske gennem etablering af molokker med mulighed for håndtering af flere fraktioner. Andet affald, genbrugs- og byttecentral skal samles i en nærgenbrugsstation med et grundareal på 700 m². Se bilag 3, Kommunale funktioner.

DELTAGERNE SKAL VISE:

- Principper for indpasning af affaldshåndtering i den tætte by med let adgang fra det overordnede vejnet for renovationskøretøjer.



KONKURRENCE-
OMRÅDET MED
KIG MOD AMAGER
STRANDVEJ

OPGAVE 2.16: BÆREDYGTIGHED

Den nye bydel skal være ambitiøs på bæredygtighed, og masterplanen skal efter konkurrencen plancertificeres til DGNB platin på bydelsniveau. Masterplanen skal tage afsæt i de følgende ambitioner for bæredygtighed og dermed have særligt fokus på klimapåvirkning, bynatur og biodiversitet, mikroklima, mangfoldighed og fællesskaber samt grøn mobilitet:

Klimapåvirkning og ressourceforbrug

Masterplanen skal bidrage til, at bydelens samlede klimapåvirkning minimeres. Design og hovedgreb skal understøtte bymæssige principper, der fremmer CO₂- og klimabevidst udbygning af både anlæg og byggeri, genanvendelse, transformation og lavemissionsbyggeri.

Bynatur og Biodiversitet

Masterplanen skal indeholde (by)natur af høj kvalitet, der styrker biodiversiteten og samtidigt understøtter optimale forhold for rekreation: Der skal være fokus på at sikre gode mikroklimatiske forhold og frisk luft alle steder. Alle beboere skal have umiddelbar adgang til mindre grønne arealer og korte afstande til større sammenhængende blå-grønne områder.

Mangfoldighed og fællesskaber

Den gode by skal være mangfoldig, inkluderende og fællesskabsorienteret. Bebyggelse, gader og byrum skal udformes på en måde, der sikrer et godt mikroklima, hvilket er et vigtigt grundlag for byliv og naboskab. For at skabe tilbud til mennesker med forskellige aldre, indkomster og familietyper skal masterplanen indeholde variation i typologier og boligstørrelser.

Grøn mobilitet og 5-minuttersbyen

Masterplanen skal indeholde et godt, trygt netværk af gader og stier, som sikrer gode forbindelser for gående og cyklister rundt i og ud af de nye bykvarterer, og som tilrettelægges på en måde, der binder byen sammen på tværs af trafikale barrierer. Målet er, at alle beboere får adgang til kollektiv transport, p-huse, dagligvarehandel og grønne områder inden for 5 minutter på cykel eller til fods.

DELTAGERNE SKAL VISE:

- Koncepter og redegørende tekst for, hvordan ambitioner for bæredygtighed er integreret i struktur- og masterplanenes hovedgreb.

FIGUR 5: KONKURRENCEOMRÅDET



SÆRLIGT FOKUS:

TRANSFORMATION OG STEDSIDENTITET

Konkurrenceforslagene skal vise, hvordan eksisterende bebyggelser og byrum kan udvikles og flettes sammen med den nye by under balanceret hensyntagen til områdets kulturhistoriske kvaliteter og den forudsatte bebyggelsestæthed.

Den finmaskede, varierede og ”rå” bygnings- og byrumskarakter samt variationen mellem åbne og mere lukkede byrum ønskes som udgangspunkt videreført som identitetsbærende og kontrastgivende elementer i den tætte, omgivende by. Samtidig skal der tilføjes ny bebyggelse, og byrumsforbindelser til de omgivende bykvarterer skal styrkes.

Bevaringsværdierne i konkurrenceområdet er vist i figur 6. Udpegningen er foretaget af konkurrenceudskriver på baggrund af en helhedsvurdering af bygningernes kulturhistoriske og arkitektoniske værdi, deres tilstand og potentielle ressourceudnyttelse. Se desuden tekniske forundersøgelser af bygninger samt en opsummering af Københavns Kommunes SAVE-registrering i bilag 7.

DELTAGERNE SKAL VISE:

- Udvikling, bevaring og transformation af eksisterende bebyggelse side om side med opførelse af nye bebyggelser og med afsæt i den oprindelige struktur.
- Bud på, om karakteristisk beplantning og eksisterende byrum i konkurrenceområdet kan indgå i eller inspirere til videreudviklingen.



BYGNINGSDETALJE I DEN SYDLIGE BYGNINGSENKLAVE

KATEGORISERING AF BEVARINGSVÆRDIER I KONKURRENCEN

Udpegningen af bevaringsværdier tager udgangspunkt i de følgende kategorier:

Bevaring/ombygning

Bygningernes ydre fremtræden skal som udgangspunkt bevares. Det overordnede volumen og udtryk forventes i store træk fastholdt. Der vil kunne foretages ændringer i facader og tilføjes mindre til- og påbygninger.

Mulighed for transformation

Bygningernes ydre fremtræden skal som udgangspunkt bevares,

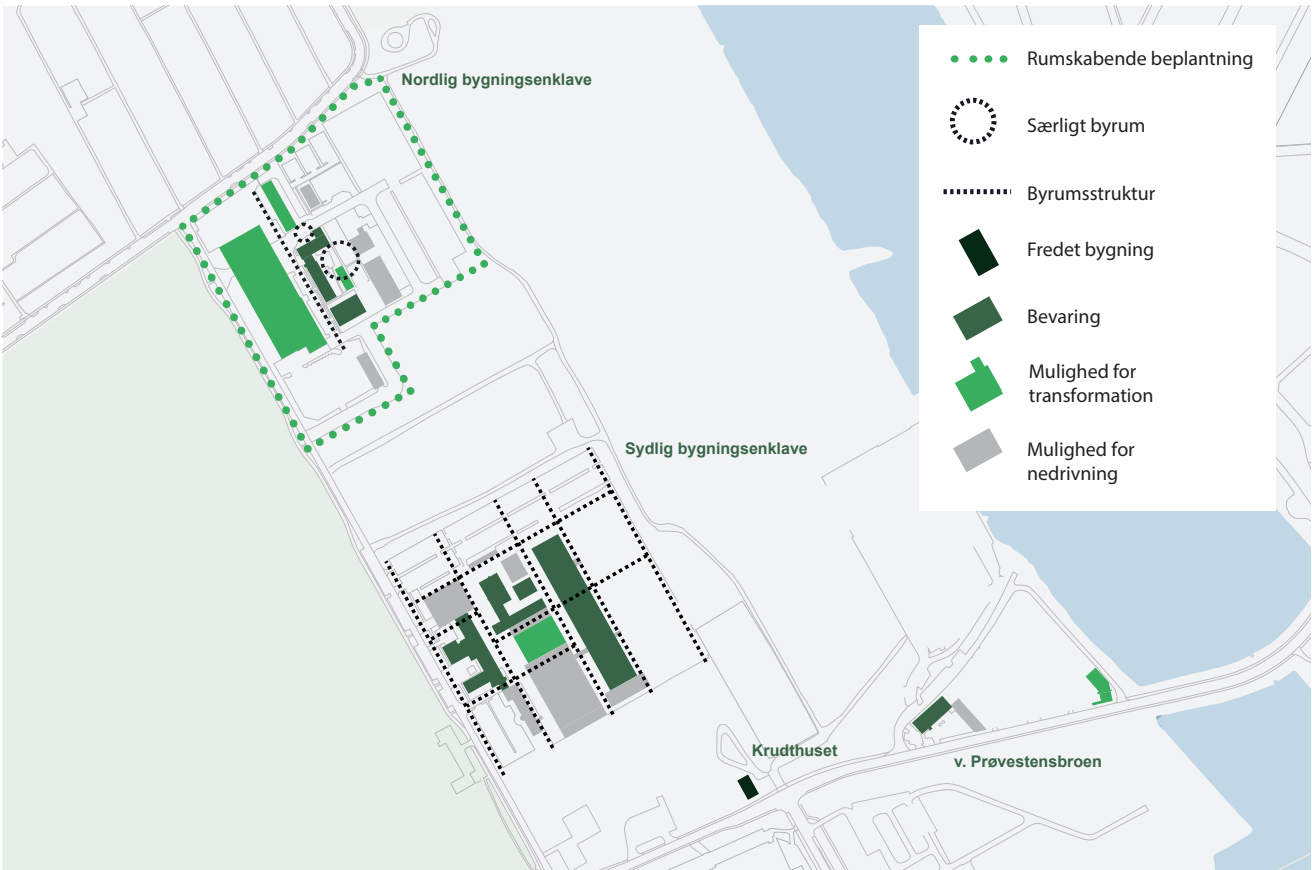
men med mulighed for større ombygninger. Der vil kunne foretages ændringer i facader og volumener med mulighed for delvis nedrivning og tilføjelse af nye etager eller andre bygningsdele. Nyt byggeri skal indpasses under hensyn til egenarten i det samlede miljø, herunder bærende byrum og eksisterende bygninger i omgivelserne.

Mulighed for nedrivning

Bygninger kan nedrives efter et ’bevar eller forklar’-princip. Materialer genbruges eller genanvendes i videst muligt omfang.



EKSISTERENDE BEBYGGELSE VED PRAGS BOULEVARD/PRØVESTENSBRØEN



FIGUR 6: BEVARINGSVÆRDIER I KONKURRENCEOMRÅDET

SÆRLIGT FOKUS:

METRO I BYEN

Centralt i den nye bydel, ca. 400 m nord for Prags Boulevard, placeres den kommende metrostation. Stationen skal indgå i bydelens mobilitets- og bebyggelsesstruktur, så den fungerer som det naturlige mødested i hverdagen og ankomst til bydelen samt de omkringliggende fritidslandskaber.

Byrummet omkring stationen skal være bydelens bylivsmæssige omdrejningspunkt og skal i masterplanen disponeres i sammenhæng med bydelens hovedstruktur og byrumshierarki. Nærmest metrostationen er det forudsat, at Metroselskabet disponerer et stationsareal på terræn.

Metroens linjeføring er en væsentlig forudsætning for bydelens disponering. I konkurrencen forudsættes det, at metroen udføres som højbane gennem hele konkurrenceområdet, fra rampeanlægget ved Prags Boulevard i syd til Margretheholm i nord. Højbanen, rampen og metrostationen vil, i kraft af deres størrelse og centrale placering, være markante infrastrukturelle byrumselementer, som skal integreres og aktiveres i forslagets strukturelle hovedgreb.

Den konkrete disponering af bykvartererne, vejhierarki og trafikstruktur skal have fokus på at modvirke barriereeffekt omkring højbanen og understøtte et godt flow, byliv og mobilitet. Cyklister og gående skal ubesværet og trygt bevæge sig til og fra stationen, samt på tværs af byen gennem attraktive langs- og tværgående forbindelser.

De samlede forudsætninger vedr. metro M5 i konkurrencen er beskrevet i bilag 4. Muligheder for at krydse metro M5 er beskrevet i bilag 6.

DELTAGERNE SKAL VISE:

- Disponering af det centrale byrum omkring metrostationen i sammenhæng med de omgivende bykvarterer som hele bydelens bylivsmæssige knudepunkt.
- Integration af metrotracé og højbane i bydelen, så der skabes optimal mobilitet, attraktive byrum og et aktivt byliv omkring og under højbanen, under hensyntagen til højbanens særlige vilkår ift. banesikkerhed og støjforhold.
- Muligheder for aktivering af arealer under højbanen med bylivsskabende funktioner.

FIGUR 7: METROTRACÉ M5



KONKURRENCEOMRÅDETS SYDØSTLIGE DEL MED KIG TIL BYGGEMARKED OG AMAGER STRAND

METROSELSKABETS BYSTRATEGISKE PRINCIPPER

Metroselskabets bystrategiske principper, **Fortæt, Forbind og Aktiver**, understøtter god sammenhæng mellem bydelen og metroen. Principperne peger på, hvordan prioriteringer i byplanlægningen i Metroens stationsopland, fx koncentration af bebyggelse og funktioner, der fremmer byliv, kan påvirke passagertallet positivt og dermed en god udnyttelse af de store investeringer i den kollektive infrastruktur. Læs mere her:

<https://metroselskabet.dk/da/projekter-og-udvikling/fremtidens-metro/bystrategiske-principper-for-nye-byomraader/>

TEKNISKE FORUDSÆTNINGER FOR METRO

Linjeføring

Det er endnu ikke besluttet, om metroen skal videreføres over eller under jorden i etape 2 (nord for metrostationen). I konkurrencen er det besluttet at arbejde ud fra en antagelse om, at metroen videreføres over jorden som højbane. Hvis der senere træffes beslutning om, at metroen skal videreføres under jorden, kan masterplanen tilpasses. Metrolinjeføringen over jorden samt dens arealmæssige afgrænsning er fastlagt jf. bilag 4.

Metrostation

Metrostationen omfatter selve højbanestationen, benævnt stationsboks, samt et stationsareal i terræn omkring stationen. Metroselskabet

er ansvarlig for design og anlæg af stationsarealet, som er defineret som 15 m fra stationsboksens yderste kant. Stationsarealet og dets funktioner skal indtænkes i disponeringen af det omgivende byrum.

Sikkerhedszone

Metroselskabet forventer at fastlægge en sikkerhedszone på 30 meter fra spormidte. Sikkerhedszonen forventes pålagt igennem en række servitutter, som hver har til formål at beskytte metroens konstruktioner. En nærmere beskrivelse af servitutbestemmelser og regler for sikkerhedszonen er vedlagt i Bilag 4.

Se bilag 4, Metro M5, forudsætninger for konkurrence.

SÆRLIGT FOKUS:

BYENS KANTER

Kanten mod det åbne er et særligt kendetegn for Kløverparken & Quintus. Bykvarterernes møde med de store, åbne arealer ved Kløvermarken med kig mod Indre By i vest og Prøvestenskanalen med himlen over Øresund i øst rummer stort potentiale for at skabe oplevelsesmæssig kvalitet i byrum og de nærliggende boliger. Forslaget skal kvalificere, hvordan udsigt, sigtelinjer, forbindelser og oplevelse af himmelrum, åbenhed og byens silhuet kommer flest muligt til gode og medvirker til at skabe stedsidentitet og bolig- og byrumskvaliteter i bykvartererne.

Kanter mod meget forskelligartede naboområder med stor variation i skala, funktioner og rumligheder er et andet særpræg for projektområdet. Spændet fra mødet med kolonihaver og voldanlæg til mødet med storskala industriarkitektur i nord og ankomsten til bydelen fra Prags Boulevard og Amagerbro i syd, skal kvalificeres arkitektonisk og programmatisk, så mødet med naboområderne integreres i konkurrenceforslagets arkitektoniske helhedsgreb og forslag til kvartersdannelser.

Se også bilag 2, Stedets særkender

DELTAGERNE SKAL VISE:

- Sammenhængen mellem konkurrenceområdet og de omkringliggende rekreative arealer og bykvarterer.
- En bymæssig og landskabelig bearbejdning af kanten langs Prøvestenskanalen, der integrerer en grøn promenade-forbindelse for gående og cykler fra syd til nord med rekreative funktioner samt tekniske krav til stormflodssikring.
- Bearbejdning af den bymæssige og landskabelige kant langs Kløvermarken der integrerer de trafikale forudsætninger, giver mest mulig adgang og udsigt for alle, og som understøtter byliv, fritidsliv, grøn mobilitet og sikker skolevej.

STORMFLODSSIKRING

Stormflodssikring af den samlede byudvikling i projektområdet skal placeres i konkurrenceområdet, langs den østlige bykant, hvor der skal sikres til en kote 3,7. Det forudsættes at løsningen samtænkes med en grøn forbindelse i mindst 8 meters bredde langs Prøvestenskanalen som illustreret i figur 4. Løsningen skal forløbe vest om motorbåds-klubbens arealer og forudsættes videreført langs kanten mod Prøvestenskanalen ved bygge-markedet.

RAFFINADERIVEJ

Raffinaderivej med tosporet vej, overkørsler til eksisterende veje, parkering og dobbeltrettet cykelsti udgør i dag kanten mod de fredede arealer og fritidslandskabet på Kløvermarken. I bilag 6 beskrives forudsætninger for fremtidig trafikal struktur.



KIG MOD PRØVESTENEN



KONKURRENCEOMRÅDETS CENTRALE DEL, HVOR METROSTATIONEN PLACERES MED KIG MOD KLØVERMARKEN

5

FORUDSÆT- NINGER

TAP1 – DEN SYDLIGE BYGNINGSENKLAVE



TEKNISKE OG PLANMÆSSIGE FORUDSÆTNINGER

På de følgende sider er planmæssige og tekniske forudsætninger med særlig betydning for konkurrencen opsummeret. Kapitlet skal læses som et supplement til kapitel 4, Opgaven.

Forudsætningerne er baseret på tekniske forundersøgelser i og omkring konkurrenceområdet samt dialog med myndigheder og interessenter.

Ledningsforhold

Inden for konkurrenceområdet er der store eksisterende ledningskorridorer, som forudsættes ikke flytbare, se bilag 5. Der kan ikke etableres bebyggelse ovenpå ledningskorridorer, til gengæld er det muligt at placere rekreative grønne arealer eller veje under hensyntagen til HOFORs guide til beplantning tæt på ledninger: <https://www.hofor.dk/erhverv/ledningsoplysninger/>

Natur

I forbindelse med feltundersøgelser i konkurrenceområdet forud for konkurrencen, er der ikke registreret beskyttede, fredede eller sjældne arter udover moderat aktivitet af fouragerende flagermus. Der er heller ikke registreret § 3-beskyttet natur. UrbanBioScore-vurdering giver meget lav score, men der er registreret bevaringsværdige træer, som der bør tages højde for i masterplanen. Se også bilag 5.

Jordforurening

Konkurrenceområdet omfatter arealer der tidligere har været anvendt til losseplads og industri. På baggrund af udførte forureningsundersøgelser må der forventes jordforurening samt lossepladsgas i varierende omfang. Dette håndteres i en senere anlægsfase samt ifm. design af de konkrete byggerier. Der forudsættes derved ingen bindinger ift. disponering af byggeri og anlæg i konkurrencen.

Grundkoter

Inden for konkurrenceområdet er der en række ufravigelige koter. Koten ved eksisterende bygninger, som bevares, samt motorbådklubbens areal og veje omkring konkurrenceområdet, skal opretholdes. Metroens stationsareal på terræn samt tracéet under højbanen er fastsat i kote +3,2 m. Langs Prøvestenskanalen, hvor der skal etableres stormflodssikring, er koten fastsat i +3,7 m.

Støjforhold

I konkurrenceområdet forventes støjpåvirkninger fra vejtrafik og metro samt fra virksomheder placeret på Kraftværkshalvøen og Prøvestenen. Det forudsættes i konkurrencen, at støjen fra vejtrafik, metro og virksomheder kan håndteres ved facadeløsninger. Udendørs arealer, hvor støjniveauet overskrider de tilladte grænseværdier, kan ikke disponeres til friarealer. Støjniveauer fremgår i bilag 5.

Luft- og lugtforurening

Grundet miljøforhold uden for konkurrenceområdet er der fastlagt generelle, maksimale bygningshøjder i konkurrenceområdet som skal overholdes. Disse er fastlagt på udbredelseskort vedr. luftforurening fra virksomheder i bilag 5, Tekniske forundersøgelser samt digitalt kortgrundlag, bilag 9.

Mulig flytning af BIOFOS

Rensningsanlægget BIOFOS på Refshaleøen skal inden for en årrække moderniseres og evt. flyttes. I konkurrencen forudsættes, at der opføres et nyt moderne rensningsanlæg på et opfyld i Prøvestenskanalen (scenarie B fra BIOFOS Hovedrapport). Det betyder, at Prøvestenskanalen i fremtiden forudsættes indskrænket til en ca. 25 m bred kanal mellem den eksisterende stenskråning langs Kløverparken og stenskråning langs kanten af opfyldet. Der forudsættes ingen bindinger ift. disponering af boliger og rekreative områder i konkurrencen.

Risikozone

Fremtidig planlægning i konkurrenceområdet, skal tage højde for miljøforhold ved Prøvestenen, herunder bl.a. en "risikozone", hvori der ikke kan byudvikles før 2035. Ved disponering af masterplanens funktioner, bør kommunale funktioner med behovsdato tidligere end 2035, så vidt muligt placeres uden for denne zone. Risikozone fremgår af digitalt kortgrundlag, bilag 9.

Stormflodssikring

Det forudsættes i konkurrencen, at der skal etableres stormflodssikring langs den østlige bykant/ Prøvestenskanalen. Der skal sikres til kote 3,7 i en løsning, der er integreret i en grøn forbindelse i mindst 8 meters bredde. Se principiel placering i figur 7 og bilag 9, jf. Sund & Bælts forundersøgelse af stormflodssikring omkring København, 2025.

OMRÅDETS NUVÆRENDE BEPLANTNING

KOMMUNEPLAN 2024

I Kommuneplan 2024 er udviklingen af Kløverparken & Quintus fremrykket som et nyt, centralt byudviklingsområde, der indgår i en langsigtet strategi for flere boliger i hovedstaden. Den konkrete udvikling forudsætter revision af kommuneplanens rammer.

Generelle bestemmelser i Kommuneplan 2024

Krav til boligstørrelser:
<https://kp24.kk.dk/rammer/generelle-bestemmelser/boligstoerrelser>

Krav til parkering:
<https://kp24.kk.dk/rammer/generelle-bestemmelser/parkering>

Krav til friarealer:
<https://kp24.kk.dk/rammer/generelle-bestemmelser/friarealer>

- Boliger skal have et friareal svarende til 30% af etagearealet.
- Erhverv skal have et friareal svarende til 10% af etagearealet.
- Plejeboliger og andre botilbud skal have et friareal svarende til 20% af etagearealet.
- Daginstitutioner skal have friarealer svarende til 100% af etagearealet.

Kommuneplan 2024 har fastsat et mål om at der arbejdes for maksimalt 500 meter i vejledende gåafstand fra boliger i nye bydele til et større grønt område (mindst 2 ha).



KONKURRENCE- TEKNISKE BETINGELSER



KONKURRENCEUDSKRIVER OG -FORM

Konkurrencen er udskrevet af Skanska A/S, Kløvermarken A/S, Raffinaderivej 10 A/S og By & Havn i fællesskab, som en indbudt projektkonkurrence om en struktur- og masterplan for Kløverparken & Quintus med et begrænset antal deltagere. Konkurrencen er bekendtgjort d. 4. maj 2026.

Konkurrencens sprog er dansk, og alt afleveret konkurrencemateriale skal være på dansk. Kontrakt-, forhandlings- og arbejds sproget ved gennemførelsen af den udbudte opgave vil være dansk.

KONKURRENCENS SEKRETÆR

Arkitekt MAA Gustav Kragh-Jacobsen
Mail: gustav@relieff.dk
Telefon: 27 29 27 53

Administrativ koordinator,
Anna-Katrine Hansen
Mail: AKH@byoghavn.dk
Telefon: 33 76 99 54

KONKURRENCEMATERIALE

Konkurrencens samlede materiale består af dette program med bilag samt spørgsmål og svar, eventuelle rettelsesblade og andre meddelelser til forslagsstillerne under konkurrenceperioden. Program med bilag findes digitalt på Ethics fra den 9. oktober 2026. Se bilagsliste.

BILAG

- 1. Opsamling på omverdensengagement
- 2. Stedets særkender
- 3. Kommunale funktioner
- 4. Metro M5, forudsætninger for konkurrence
- 5. Tekniske forundersøgelser, opsamlingsnotat
- 6. Trafiktekniske forudsætninger
- 7. Teknisk forundersøgelse af bygninger
- 8. Afleveringskrav til arealopgørelse og volumenmodel
- 9. Digitalt kortgrundlag (dwg)
- 10. Luftfotos (jpg)

SPØRGSMÅL OG BESIGTIGELSE

Spørgsmål i forbindelse med konkurrencen skal være anonymiseret og må kun stilles skriftligt via Ethics. Spørgsmål vil blive besvaret hurtigst muligt og delt anonymiseret via Ethics. Frist for spørgsmål er den 13. november 2026 kl. 12 og det tilstræbes, at de sidste svar afgives senest den 20. november 2026.

Deltagerne inviteres til en besigtigelsestur i konkurrenceområdet samtidig med offentliggørelse af konkurrenceprogrammet den 9. oktober 2026.

DELTAGERE

Team Arkitema Architects K/S, COWI, EFFEKT og Beta Mobility

Team SLETH A/S, LAUC, Thing Brandt og WSP

Team Tegnestuen Vandkunsten A/S, Arcgency ApS, Marianne Levinsen Landskab og LINQ Trafikrådgivning ApS

Team Urban Agency A/S, Buro Happold, Cityförster og Latz Partner

Team COBE A/S, NIRAS A/S, Oiko ApS og Aiming Spaces ApS

Følgende er udelukket fra at deltage i konkurrencen:

Personer som har været med til at tilrettelægge konkurrencen eller har ydet væsentlige bidrag til formulering af konkurrenceopgaven.

Repræsentanter for konkurrenceudskriveren eller ansatte hos denne.

Arbejdsgivere, kompagnoner, eller ansatte hos noget medlem af dommerkomitéen eller dennes rådgivere.

Personer, der er i nær familie med eller har et nært familielignende forhold til medlemmer af dommerkomitéen eller dennes rådgivere (ægtefælle/samlever, forældre, søskende, børn).

AFLEVERINGSKRAV

Forslaget skal besvare de krav og ønsker, der er formuleret i konkurrenceprogrammets kapitel 4, ”Opgaven”

FYSISK AFLEVERINGSMATERIALE:

Der må afleveres ét forslag pr. deltagerteam. Materiale ud over det der står nævnt i konkurrenceprogrammet vil ikke blive medtaget i bedømmelsen. Der skal i konkurrencen fysisk afleveres A0-plancher, projektmappe i A3 samt en forseglet navnekuvert.

A0-plancher:

8 stk. A0-plancher i højformat, 840 mm × 1200 mm. Alle plancherne skal markeres med et selvvalgt 6-cifret kendingstal i øverste højre hjørne. Plancherne må ikke have logoer eller anden tekst, der kan indikere, hvem forslagsstilleren er.

Plancherne skal indeholde følgende materiale:

- **Strukturplan**, mål 1:4000. Strukturplanen skal rumme et samlet greb for hele konkurrenceområdet, der svarer på visionen for bydelen og viser de overordnede principper for bydelens organisering og programmering samt overordnede trafikale og grønne strukturer.
- **Masterplan**, mål 1:1000 og 1:2000. Masterplanens kvartersdannelser skal vises individuelt 1:1000 og som samlet plan 1:2000. Masterplanen skal konkretisere strukturplanen og udfolde forslagets byarkitektoniske hovedgreb ved disponering af bykvarterer.
- **Udvalgte tegninger**, mål 1:500/1:200. Masterplanen skal suppleres af tegninger i relevant omfang (som planudsnit, opstalter, tvær- og længdesnit), som beskriver forslagets besvarelse af konkurrenceudskrivers vision samt konkurrenceprogrammets krav og ønsker. Der efterspørges særligt tegninger, der belyser de tre særlige fokusområder Transformation og stedsidentitet, Metro i byen og Byens kanter.
- **Visualisering**. Der skal i konkurrencen afleveres én hovedvisualisering, der illustrerer forslaget til strukturplan (hovedgreb) og én hovedvisualisering, der illustrerer forslaget til masterplan samt yderligere en visualisering med fokus efter eget valg.
- **Diagrammer, vignetter, referencefotos o.l.**, der tydeliggør de fremstillede forslag iht. de beskrevne punkter under ”Deltagerne skal vise” konkurrenceprogrammets kapitel 4, ”Opgaven”.
- **Arealopgørelse**. Der skal afleveres en arealopgørelse med angivelse af etagemeter fordelt på bykvarterer og anvendelser samt grønne og befæstede arealer. En skabelon for dette fremgår af programmets bilagsmateriale.
- **Kendingstal og ophængningsdiagram**. Selvvalgt 6-cifret kendingstal indsættes på alle plancher (øverste højre hjørne) samt et ophængningsdiagram, der indikerer planchens nummer i rækkefølgen, indsættes på samtlige plancher (nederste højre hjørne).

A3-mappe:

24 A3-mapper i lavformat, 297 × 420 mm. Hæfterne skal indeholde materialet fra plancherne, jf. ovenstående beskrivelser. Skalaen på tegninger må tilpasses det mindre format og skal være aflæselige i A3-format. Mapperne må derudover omfatte en grafisk opsat forside samt indholdsfortegnelse. Tekst fra plancherne indsættes i hæftet og skal være størrelse 12. Alle sider skal nummereres. Mapperne skal have det selvvalgte 6-cifrede kendingstal trykt på forsiden. Mapperne skal som alt andet materiale være anonymiseret.

Navnekuvert:

Der skal afleveres en forseglet og anonymiseret kuvert markeret med selvvalgt 6-cifret kendingstal. Kuverten skal indeholde oplysninger om:

- Navneseddel med forslagsstillers selvvalgte 6-cifret kendingstal samt kontaktinformation på konkurrenceforslagets hovedrådgiver.

DIGITALT AFLEVERINGSMATERIALE:

Digital aflevering skal ske via Ethics. Det digitale materiale må ikke være zippet og skal indeholde:

- 1. To pdf-filer med plancherne i henholdsvis høj og lav opløsning.
- 2. To pdf-filer med A3-hæftet i henholdsvis høj opløsning (opsat til print) og lav opløsning (opsat til skærmvisning).
- 3. Alle illustrationer som særskilte filer i høj opløsning (jpg eller tilsvarende).
- 4. Volumenmodel til brug for mikroklimaanalyse, der udarbejdes af konkurrenceudskrivers bæredygtighedsrådgiver. Geometrien skal afleveres i 3DM-format (alternativt DWG-format) placeret i DKTM3-koordinat-systemet, se specifikationer i bilag 8.
- 5. Terrænmodel der viser landskabsprojekt med overordnet koteri, herunder muligheder for håndtering af regnvand på terræn.
- 6. Excelfil med arealopgørelse, se specifikationer i bilag 8.

Konditionsmæssighed

Konkurrenceudskriver kontrollerer, om konkurrencematerialet er afleveret rettidigt og fyldestgørende samt om materialet er anonymiseret i overensstemmelse med konkurrenceprogrammets afleveringskrav. Såfremt et forslag ikke opfylder konkurrenceprogrammets væsentlige krav, kan forslaget afvises som ukonditionsmæssigt.

INDLEVERING

Det samlede fysiske konkurrencemateriale skal afleveres senest den **18. december 2026 inden kl. 12.00**. Plancher og mapper indleveres indpakket, anonymiseret og markeret med forslagsstillers kendingstal i receptionen hos:

By & Havn, Nordre Toldbod 7, 1259 København K.

Det samlede digitale afleveringsmateriale skal uploades via Ethics senest den **18. december 2026 inden kl. 12.00**.

BEDØMMELSE

Der er nedsat en dommerkomité, som varetager bedømmelsen af forslagene. Dommerkomitéen har Rita Justesen, By & Havn, som forperson og består af følgende medlemmer:

- Rita Justesen**, Chef for Planlægning & Byrum, By & Havn (forperson)

Helle Juul, Arkitekt MAA, fagdommer

Anders Lonka, Arkitekt MAA, fagdommer

Ole Schrøder, Arkitekt MAA, fagdommer

Ingvar Sejr Hansen, Udviklings- og salgsdirektør, By & Havn

Kirsten Højgaard Møllerup, Projektleder, Planlægning & Byrum, By & Havn

Daniel Bro Kristensen, Forretningsudviklingschef, Skanska A/S

Kaare Mølgaard Jørgensen, Projektudviklingschef, Skanska A/S

Karsten Kronborg, Grundejer, Raffinaderivej 10 A/S

Jan Elving, Grundejer, Kløvermarken A/S

Følgende personer vil fungere som rådgivere for dommerkomiteen under bedømmelsen:

- Mikkel Skovgaard**, Borgerrepræsentationen

Mette Reissmann, Borgerrepræsentationen

Mathilde Kastbjerg, Borgerrepræsentationen

Alexander Ryle, Borgerrepræsentationen

Lars Jensen, Stadsarkitekt, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen, Københavns Kommune

- Mads Monrad Hansen**, Økonomiforvaltningen, Københavns Kommune

Sara McKinley, Projektleder, Planlægning & Byrum, By & Havn

Jacob Deichmann, Rådgiver Infrastruktur, Rambøll

Repræsentanter, Grundejere

Repræsentanter, Københavns Kommune

Dommerkomitéen har ret til yderligere at indkalde særligt sagkyndige som rådgivere, såfremt der er enighed i dommerkomitéen herom.

Inden bedømmelsen går i gang, bliver alle forslag anonymiseret og vurderet med henblik på at konstatere, om de er konditionsmæssige. Kun konditionsmæssige forslag tages til bedømmelse.

Der udarbejdes en dommerbetænkning efter gennemførelse af konkurrencen.

BEDØMMELSESKRITERIER

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

- At forslaget giver overbevisende svar på, hvordan visionen kan omsættes til en robust strukturplan for Kløverparken & Quintus.
- At forslaget giver overbevisende svar på, hvordan strukturplanen kan konkretiseres i en masterplan med et klart arkitektonisk hovedgreb for bydelen, dens kvarterer og byrum.
- At forslaget imødekommer konkurrenceudskrivers forventninger og ambitioner om en funktionel, fleksibel og markant struktur- og masterplan, der demonstrerer projektets ambitioner for bæredygtighed. Der lægges vægt på, at forslaget viser en ny bydel med en tydelig identitet med fokus på visionens målsætninger samt at forslaget forholder sig specifikt til placeringen på kanten af Østamager, Kløvermarken og Øresund.

FORHANDLINGSRUNDE

Dommerkomitéen forbeholder sig ret til at udpege en til to vindere, der efterfølgende går videre i en forhandlingsrunde med konkurrenceudskriver, hvor der kan ske en projektbearbejdning efter anvisninger fra dommerkomitéen. Forhandlingen har til formål at belyse afgrænsede emner i forslagene nærmere og på den baggrund at udpege den endelige vinder af konkurrencen. Forhandlingsrunden følger tilbudsvilkår i prækvalifikationsannoncen.

HONORAR

Der udbetales et honorar på 800.000 kr. (ekskl. moms) til hvert team for deltagelse i projektkonkurrencen, som afleverer et konditionsmæssigt forslag, der lever op til programmets krav. Beløbet kommer til udbetaling umiddelbart efter vurderingens afslutning.

Den eller de deltagere, der afslutter evt. forhandlinger efter konkurrencen med et konditionsmæssigt tilbud, modtager yderligere et vederlag på 200.000 kr. (ekskl. moms).

Hvis konkurrencen stoppes inden forhandlingerne påbegyndes eller der ikke udpeges en endelig vinder efter forhandlingsrunden, vil der blive udbetalt en kompensation til den eller de udpegede vindere af projektkonkurrencen iht. tilbudsvilkår i prækvalifikationsannoncen.

OFFENTLIGGØRELSE AF RESULTAT

Bedømmelsen, uden en eventuel forhandlingsrunde forventes afsluttet og offentliggjort i marts 2027. Ved behov for en forhandlingsrunde, forventes der at kunne udpeges en endelig vinder i 2. kvartal 2027.

DET VIDERE FORLØB

Den endelige vinder af konkurrencen får til opgave at kvalificere struktur- og masterplanen for Kløverparken & Quintus til et niveau, der gør det muligt for Københavns Kommune at udarbejde en lokalplan og at godkende et myndighedsprojekt for infrastruktur i området. Denne opgave forventes påbegyndt umiddelbart efter konkurrencens afslutning og starter med en kvalificering af struktur- og masterplanen samt afgrænsning af lokalplanområder og infrastrukturprojekt.

Opgaven består af de delopgaver, som står beskrevet i tilbudsvilkår i prækvalifikationsannoncen. Opgaverne, som skal løses af vinderteamet i samarbejde med konkurrenceudskrivers tekniske rådgiver samt DGNB-auditor, omfatter:

- Lokalplangrundlag
- Infrastrukturprojekt
- Supplerende analyser og materiale i relation til plangrundlag og infrastrukturprojekt samt DGNB-certificering

Tidsplan, proces, rådgiversnitflader mv. aftales nærmere ved opstart af opgaven.

RETTIGHEDER

Ejendomsretten til de indsendte forslag tilhører konkurrenceudskriveren. Ophavsretten til et konkurrenceforslag forbliver dog altid hos konkurrencedeltagerne.

Konkurrenceudskriveren forbeholder sig retten til anonymisering af forslagsstillers materiale, i det omfang det vurderes nødvendigt forud for bedømmelsen.

Hvis der ikke indgås kontrakt med den endelige vinder inden for to år, regnet fra datoen for offentliggørelsen af resultatet af forhandlingsfasen, tilkommer der den endelige vinder en kompensation på 200.000 kr. (ekskl. moms). Hvis opgaven senere overdrages den endelige vinder, er det udbetalte kompensationsbeløb at betragte som en acontoudbetaling af rådgiverhonoraret.

FORSIKRING

Forslagene vil ikke blive forsikret, idet det forudsættes, at konkurrencedeltagerne opbevarer originaler af det indleverede materiale.



SELVGROET BEPLANTNING I
KONKURRENCEOMRÅDET

BY & HAVN, SKANSKA A/S, KLØVERMARKEN A/S
OG RAFFINADERIVEJ 10 A/S

Oktober 2026

Fotos:
Kontraframe
Fotos, side 16-17: Sehen
Historiske fotos på side 19-20 er udlånt af
Kbh billeder.dk / Københavns Museum

Grafisk tilrettelæggelse:
Fireball

BY&HAVN

KLØVERMARKEN A/S

SKANSKA



RAFFINADERIVEJ 10 A/S