

CHRISTIANSHOLM

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



Lokalplanområdet omfatter Christiansholm. Lødfoto 2014.

Projektet

Bygherre	By og Havn A/S
Hovedgreb	At udvikle et mangfoldigt bykvarter med en markant offentlig funktion samt boliger og serviceerhverv
Etagereal	ca. 45.000 hvoraf optil 10.000 m ² anvendes til offentlige funktioner bl.a. i stueetagerne
Bebyggelsespct.	ca. 150 %
Parkering - cykler og biler	1 bilparkeringsplads pr. 150 m ² , svarende til ca. 300 parkeringspladser og 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m ² svarende til ca. 1500 cykelparkeringspladser. Ved byggeri til brug for offentlige og almene formål, herunder f.eks. kulturelle og rekreative funktioner (museer, biblioteker, koncerthuse m.v.) fastsættes parkeringsdækningen efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens/områdets anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende m.v. Parkeringspladser etableres i kælder. Der skal tages konkret stilling til antallet af pladser ved kultur- og fritidsfunktioner.

Baggrund og stedet

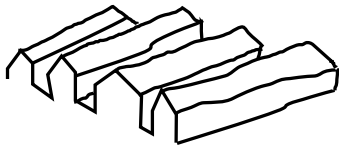
Christiansholm og Grønlandske Handels Plads er nogle af de sidste arealer i Inderhavnen, der ikke er omdannet til bymæssige formål, mens de planlagte boligkarréer på Dokøen ikke er realiseret og evt. nye planønsker for Kuglegården på Arsenaløen endnu ikke er afklaret.

Omdannelsesprocessen er nu blevet igangsat med Københavns Kommunes idékonkurrence for en kultur- og fritidsfunktion på Christiansholm og en forudgående høring af ændringer til kommuneplanen for områderne.

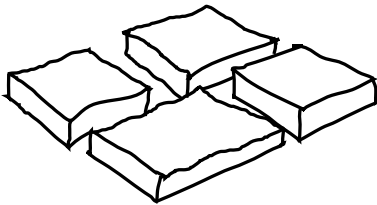
Den 29. maj 2015 blev vinderne af idékonkurrencen offentliggjort. Fem forslag blev præmieret, herunder tre meget forskellige forslag til et svømmebad: 'Art Swim', 'Mad, Bad og Perspektiv' og 'Folkebadet', mens forslaget 'Maker-City' er en værkstedsby for alle og 'Livet mellem kajene' er en vision om et mangfoldigt liv. Der er nu igangsat en proces, hvor Københavns Kommune går i dialog med mulige interessenter og fonde, for at komme tættere på en beslutning om, hvad den ny kultur- og fritidsfunktion ud over en evt. udendørs og indendørs svømmefacilitet på Christiansholm kan indeholde.



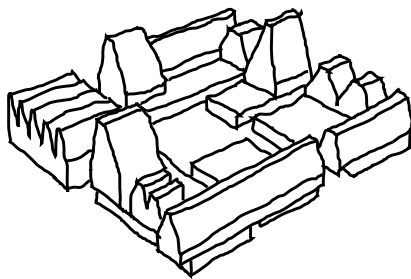
Holmens og Christianshavns pakhus



Papirøens haller



Papirøen - Københavns kulturelle kronjuvel



I forbindelse med den forudgående høring er der modtaget 17 henvendelser. Det foreslås bl.a., at der etableres en oplevelsesstrand, et kolonimuseum og en park på Grønlandske Handels Plads. Christianshavns Lokaludvalg og Indre By Lokaludvalg anbefaler, at stedet udvikles med respekt for historien, og at området skal være grønt, folkeligt og tilgængeligt med æstetiske, kulturelle og miljømæssige kvaliteter, og det skal være et sted med aktiviteter året rundt.

Christiansholm er omfattet af lokalplan nr. 331 'Holmen II'. Ny bebyggelse forudsætter tillæg til lokalplanen. I dag bruges øen midlertidigt af Eksperimentarium City, diverse erhverv og et succesfuldt streetfood marked i de gamle papirhaller. By & Havn ønsker at udvikle området til et bykvarter med boliger og serviceerhverv samt til offentlig kultur- og fritidsfunktion. Det forventes, at der vil kunne etableres op mod 45.000 m² etageareal på Christiansholm, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 150. Heraf skal op til 10.000 m² anvendes til en kultur- og fritidsfunktioner hvoraf mindst 6.000 m² skal være i stueetagen. Mindst 2.000 m² private udadvendte funktioner placeres også i stueetagerne, mens omkring 33.000 m² forventes at blive boliger.

Det forudsættes, at det eksisterende 'kedelhus' vil blive fastlagt som bevaringsværdig, mens den øvrige bebyggelse kan indgå i ny bebyggelse. Der skal reserveres areal til en kultur- og fritidsfunktion i områdets nordøstlige hjørne samt almene boliger.

By og Havn udskrev i efterår 2015 en arkitektkonkurrence for området. Vinderforslaget blev offentliggjort den 11. februar 2016. Forslaget erstatter de eksisterende bygninger på terrænen med en række nye haller, der omkranser et indre grønt rum kaldet 'Den Grønne Hal'. Stueetagen udgør ca. 8.500 m² etageareal og rummer publikumsorienterede funktioner og erhverv herunder bl.a. et svømmeanlæg, placeret i det nordvestlige hjørne.

På de øvre etager rummes boligerne i en randbebyggelse, der i sin skala og i forholdet til det indre grønne rum kan give mindelser om arkitekt Kay Fiskers "Dronningegården" i det centrale København. Boligerne har stort set alle vandudsigt, og der illustreres en række varianter der giver et varieret udbud og mulighed for en tilsvarende varieret beboersammensætning. Hele strukturen udviser et let aflæseligt hierarki med en klar deling mellem offentlige og private områder i tråd med forslagens mantra "boligliv og byliv i balance".

Udformningen af den nord- og sydvendte kaj med mindre bygninger tilfører variation og kontrasterer den øvrige bebyggelses store skala. Det indre grønne rum giver med sit beskyttede klima gode forudsætninger for byliv og kan være et ligeværdigt alternativ til havnekanternes udsigter.

Parkering sker i en sammenhængende kælder, der rummer både cykel- og bilparkering i to parallelle systemer med velgennemtænkte adgangsveje.

Egenart

Området indeholder stor variation i skala og typologier. Operaen, Skuespilhuset og pressens tidligere papirhaller er en kontrast til Holmens små kanonbådshuse og masteskure. Blandingen mellem bolig/erhverv, historisk byggeri, kultur- og uddannelsesinstitutioner samt vand som det alt overskyggende element gør, at kvarteret har en meget særlig egenart.

Operaen og Skuespilhuset er væsentlige landmarks i byen og havnerummet i kraft af deres skala og udformning og placering ud til vandet. Kanalerne er vigtige elementer i områdets karakter.

Holmens øer er alle forbundet via broer eller dæmninger og kendetegnet af den gammel pakhus typologi. Broerne rummer potentialer som udsigtspunkter og kontakt til livet på vandet.

Mobilitet

Christiansholm er trafikalt forbundet til det overordnede vejnet via Danneskiold-Samsøes Allé og Prinsessegade. Med stibroer over Inderhavnen og kanalerne vil området blive centralt for cyklister og gående. Metrostationerne på Kongens Nytorv og Christianshavn ligger i en afstand af henholdsvis 1,1 km og 800 m fra øen, mens området i dag betjenes af en buslinje via Prinsessegade. De trafikale konsekvenser vil blive håndteret i planlægningen.



Perspektiv af øen med skuespilhuset i forgrunden

Konkurrencen har ikke omfattet trafikken til og fra øen, og derfor skal der gives forslag til en løsning, idet der skal lægges vægt på de mange bløde trafikkanter, der passere stedet.

Mål og planer

Kommuneplan

København vokser ifølge de seneste prognoser til mere end 655.000 indbyggere i år 2025, svarende til en vækst på 33 procent på 20 år. Ved at bruge områdernes naturgivne og kulturhistoriske kvaliteter, skal der skabes mangfoldige kvarterer med stærk identitet.

Christiansholm skal udvikles som et blandet bolig- og erhvervsområde med fokus på at skabe en kulturel destination i København, og samtidigt fungere som et boligområde integreret i den omkringliggende by – Christianshavn, Holmen og Indre by. Christiansholm skal udvikles bæredygtigt – miljømæssigt og økonomisk.

Lokalplanområdet ligger i Christianshavn skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 0-20 %. Det betyder, at det i henhold til kommuneplanens retningslinjer er et område, hvor den almene boligandel med fordel kan øges.

Kommuneplantillæg

Det forventes, at kommuneplanrammen ændres til en C2-ramme (boliger og serviceerhverv) med en bebyggelsesprocent på ca. 150 for at skabe et blandet bykvarter. Den præcise rammeændring vil blive fastlagt i den videre proces.

Byliv

I Københavns Kommunes kultur- og fritidspolitik og 'Fællesskab København' er målet, at København skal være en

levende by med gode muligheder for at hverdagslivet kan udvikles i byens rum samtidig med at byen skal fremtræde gæstfri, at Københavnerne er med til at udvikle byen og at der er plads til forskellighed. Med forslaget til et nyt Christiansholm skabes der rammer for et mangfoldigt byliv med plads til både besøgende og boende på øen. Havnepromenaden, en kultur- og fritidsfunktion samt stuetager og kantzoner, der åbner op for publikumsorienterede funktioner henvender sig til mange mennesker samtidig med at de familier der bor på øen kan tage del heri eller trække sig tilbage til private friarealer. Adgangen til parkeringskælder via det offentlige rum er en vigtig brik i området bylivsstrategi og vil sikre at øen opleves som levende.

Omverdensinddragelse

Der har fra start været stor interesse omkring hvad der skal ske på Papirøen. Kommunens har i den anledning afholdt:

- Forudgående offentlig høring - 17 høringssvar
- Borgerpanel - 466 svar
- Åben idékonkurrence om offentlig funktion - 160 forslag
- Offentligt møde - ca. 100 deltagere
- Facebook opslag: 78 opslag, 255 kommentarer, 2143 likes, 1883 følgere, 55 delinger af opslag.

Herudover afholder By & Havn et offentligt møde om vinderprojektet for masterplankonkurrence den 25. februar 2016.

Offentlig høring og borgermøde, samt forsat orientering via Facebook arrangeres også om lokalplanforslaget.



'Københavns Haller' set fra syd fra indrehavn, 'Den Grønne Hal', øens centrale byrum

Anbefalinger

Forvaltningen anbefaler lokalplanforslaget, idet der i det videre arbejde bl.a. videreudvikles på følgende forhold:

Hele området:

- Områdets egenart – herunder bebyggelsens ydre fremtræden
- Boligkvalitet - herunder variation i beboersammensætning bl.a. ved at stille krav om almene boliger
- Byliv - herunder, hvordan boligernes friarealer spiller sammen med de offentlige byrum, sikring af frodighed i 'Den Grønne Hal', samt kantzoner inkl. mellem det bebyggede miljø og vandarealerne, herunder skabe mulighed for gennemsejling fra Trangraven til Arsenalgraven

- Flexibilitet - herunder anvendelsesmuligheder til både kulturfunktioner, erhverv og boliger i dele af stueetagerne
- Kultur- og fritidsfunktion - Rammer for en fremtidig konkurrence af eventuel svømmehal og med sammenhængende havnebad samt evt. yderligere kultur- og fritidsaktiviteter.
- Kulturarv - Genanvendelse af konstruktioner/ reminiscenser fra de eksisterende haller i ny kontekst
- Trafik og parkering -- Der skal sikre tilgængeligheden til og fra øen, samt sikre hensyn og påvirkning både lokalt og til omkringliggende områder inkl. internt cirkulation på øen.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 50 uger

