

APPLEBYS PLADS KARRÉEN

PLACERING I BYEN

Applebys Plads karréen ligger indenfor gåafstand af 500 m til Christianshavns Torv med indkøbsmuligheder, metro og gode busforbindelser.

Langs med Christianshavns Kanal er der et attraktivt byliv med en række publikumsorienterede serviceerhverv. Amager Boulevard, en af de store trafikale forbindelser på tværs af byen, ligger også indenfor 500 m. Fra Langebrogade er der adgang til voldanlægget, som tilbyder et varieret grønt rum langs med stadsgraven.

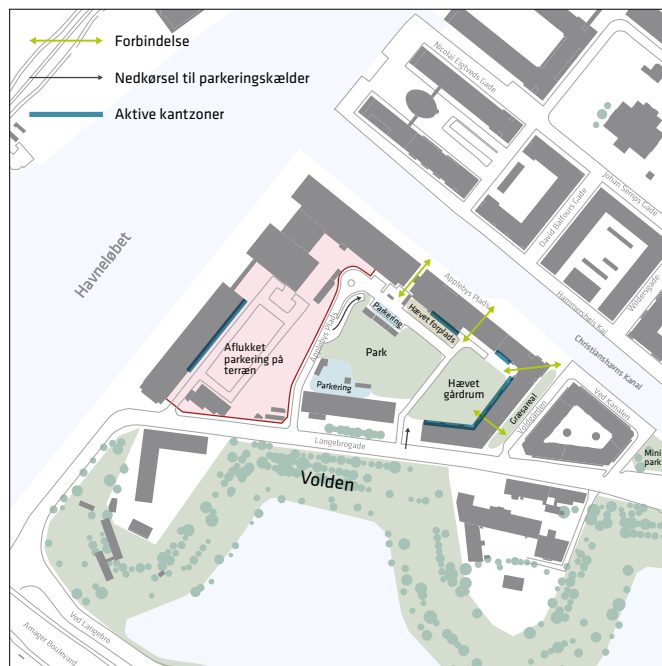
To kommende cykelbroer (Cirkelbroen og ny cykel- og gangbro ved Vestervoldgade) vil indenfor de kommende år give mere cykeltrafik og byliv til området. Applebys Plads karréen ligger i krydsningen mellem de to nye cykelruter.

Niveauet for trafikstøj er relativt lavt i området, da voldanlægget skærmer for trafikstøjen fra Amager Boulevard.

GÅRDRUMMET

Gårdrummet i karréen er opdelt i tre zoner. Den vestlige zone er et privat parkeringsanlæg på terræn, der er lukket mod resten af gården med en murstensmur.

Den midterste zone er et åbent rum med græs, små træer og grusområder. Afgrænset af murstensmuren mod vest, parkering og bagfacade til Langebro-

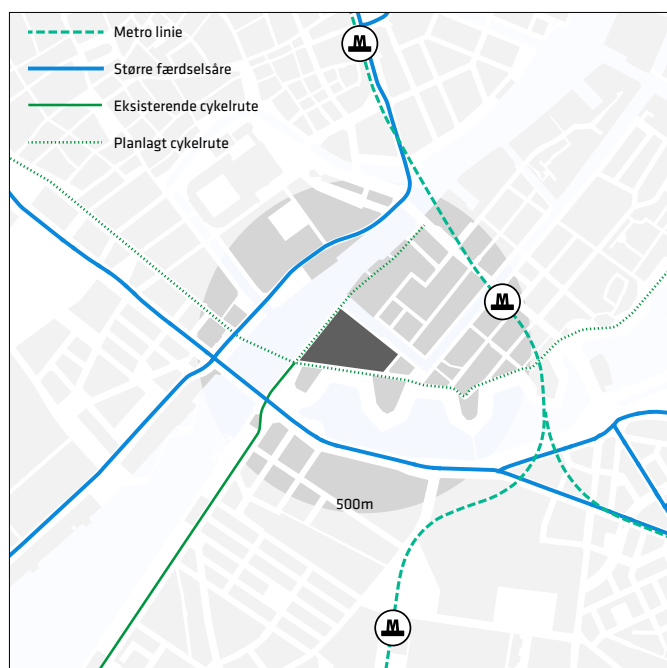


Applebys Plads karréen

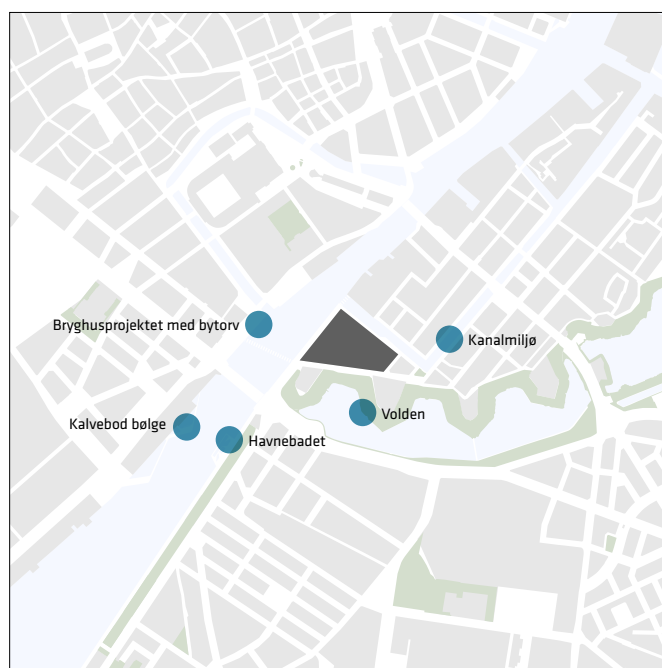
gade 7 mod syd og et hævet terrasse mod nord, har parken ikke en klar relation til nogen af de omkringliggende bygninger.

Placeret inde i karréstrukturen uden særlige naturmæssige eller kulturelle kvaliteter, der kan konkurrere med de mange nærliggende attraktioner, formår rummet ikke at tiltrække et offentligt liv, der gør den levende.

Det sidste gårdrum mod øst er et velfungerende semioffentligt areal, der har en veldefineret afgrænsning og en klar relation til boligerne i den østlige del af karréen, der bruger det som rekreativt område med plads til ophold og leg.



Nærliggende offentlige attraktioner



Infrastruktur

NÆRLIGGENDE KARRÉER

Applebys Plads karréen er omgivet af nye og gamle karréer, der fremstår velfungerende med en levende blanding af funktioner og beboere.

En undersøgelse af en række udvalgte karréer i nærområdet ligger til grund for en byplanmæssig analyse af Applebys Plads karréen.

KARRÉSTRUKTUREN

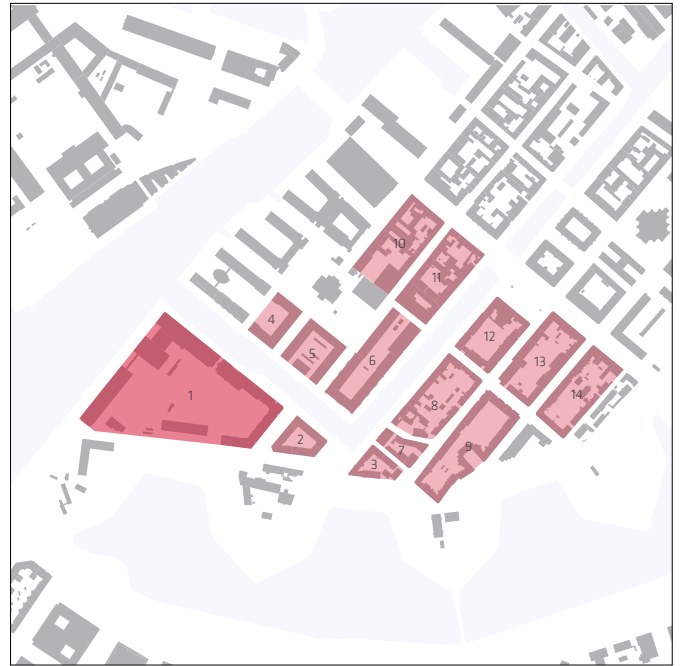
Karréen er som bygningsstruktur i byen meget robust og dynamisk. Muligheden for at udskifte funktioner og hele bygninger indenfor den enkelte karré uden at ændre på den overordnede struktur, har gjort den tilpasningsdygtig til forskellige tiders behov.

Den store spredning i bygningsalder indenfor de enkelte karréer på Christianshavn, er et klart vidnesbyrd for en løbende tilpasning. Med deres store diversitet i funktioner og beboere og sin evne til udvikle sig, har karréerne på Christianshavn været i stand til at nivellere sociale og økonomiske udsving og skabt stabilitet igennem perioder med samfundsmæssige forandringer.

FUNKTIONER

De undersøgte karréer på Christianshavn har alle sammen en blanding mellem erhverv og bolig, der gør dem levende og trygge, og gør det muligt at dobbeltudnytte parkeringspladser.

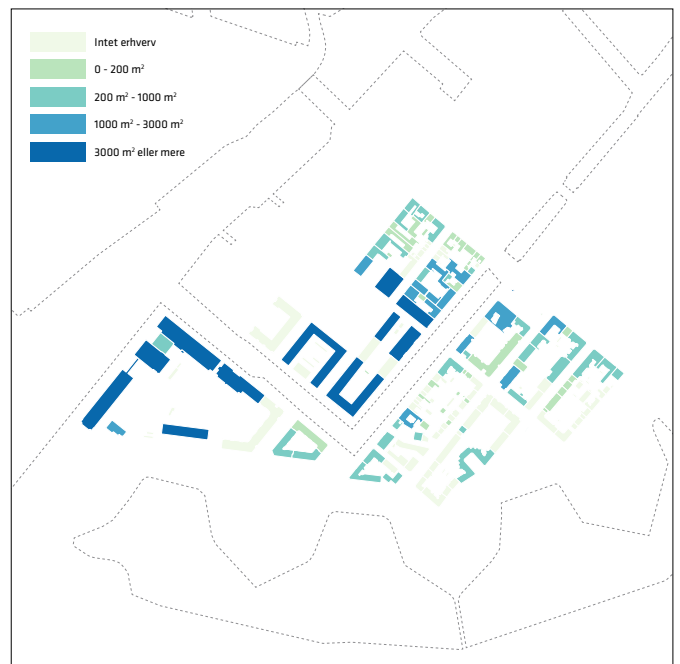
Applebys Plads karréen har dobbelt så mange erhvervskvadratmeter pr. grundareal, som gennemsnittet af de sammenlignede karréer.



Nærliggende undersøgte karréer



Bygningsalder indenfor karréerne

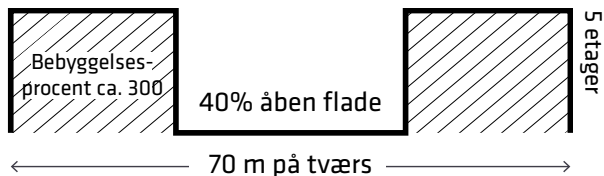


Erhvervskvadratmeter pr. bygning indenfor karréerne

TÆTHED

I forhold til nærliggende velfungerende karréer på Christianshavn, har karréen omkring Applebys Plads en bebyggelsesprocent, der er halvt så høj som gennemsnittet og et åbent areal indenfor karréen, der er mere end 50% højere. Det samlede areal af karréen er mere end fem gange så stort som gennemsnittet af de nærliggende undersøgte karréer.

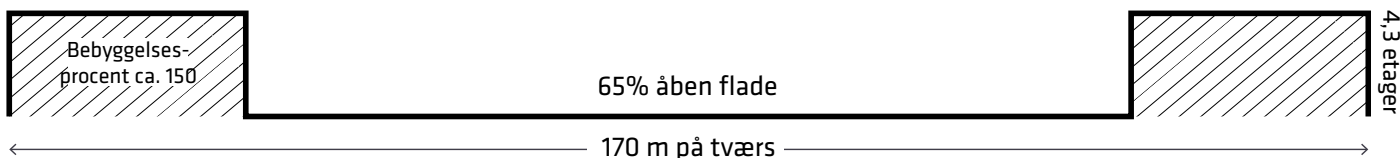
Gennemsnit for nærliggende karréer



Snit gennem forsimplet kvadratisk karré lavet ud fra grundareal, bebygget areal og etageareal for de forskellige karréer.

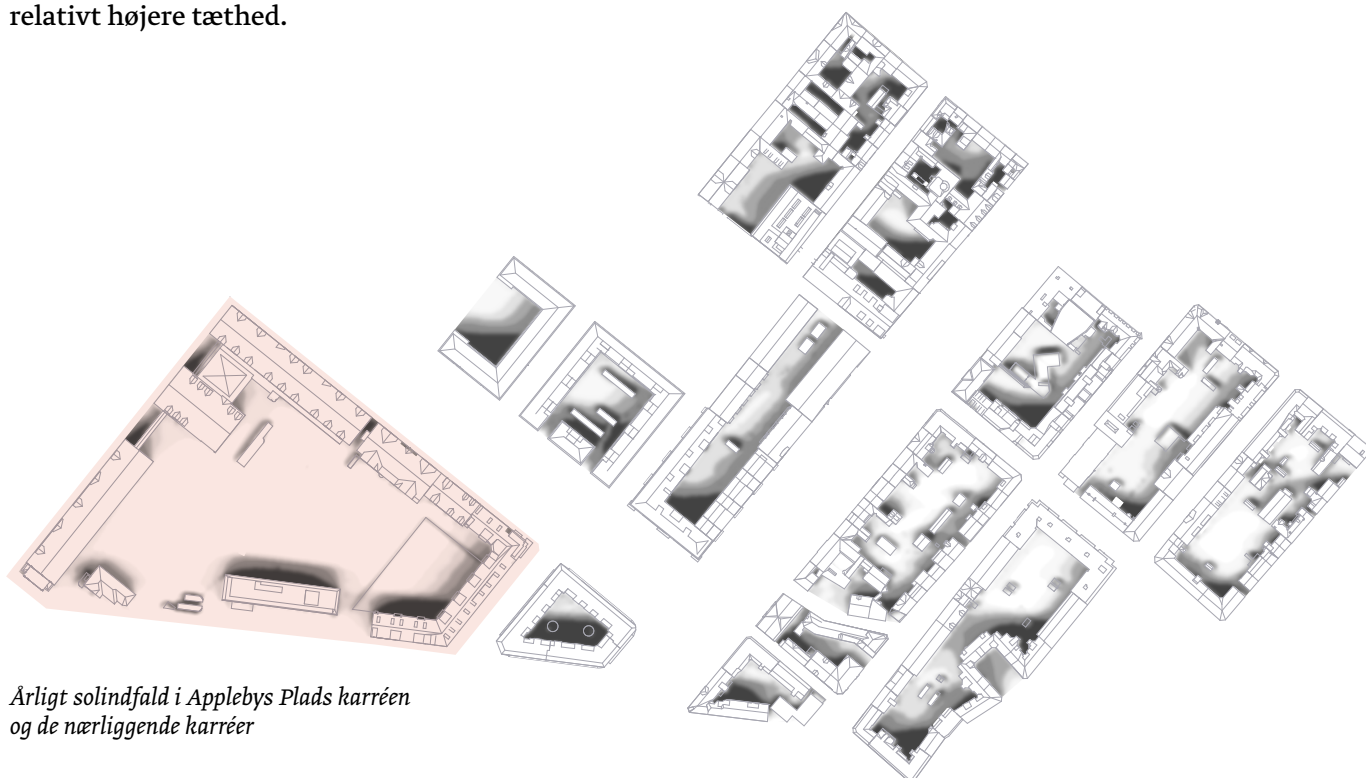
Bebyggelsesprocenten er beregnet for hele karréen i gennemsnit og ikke pr. matrikel.

Applebys Plads karréen



ÅRLIGT SOLINDFALD I KARRÉERNE

En analyse af det årlige solindfald viser, at de fleste af gårddrømmene har store attraktive zoner med et højt årligt solindfald på trods af de undersøgte karréers relativt højere tæthed.



Årligt solindfald i Applebys Plads karréen og de nærliggende karréer

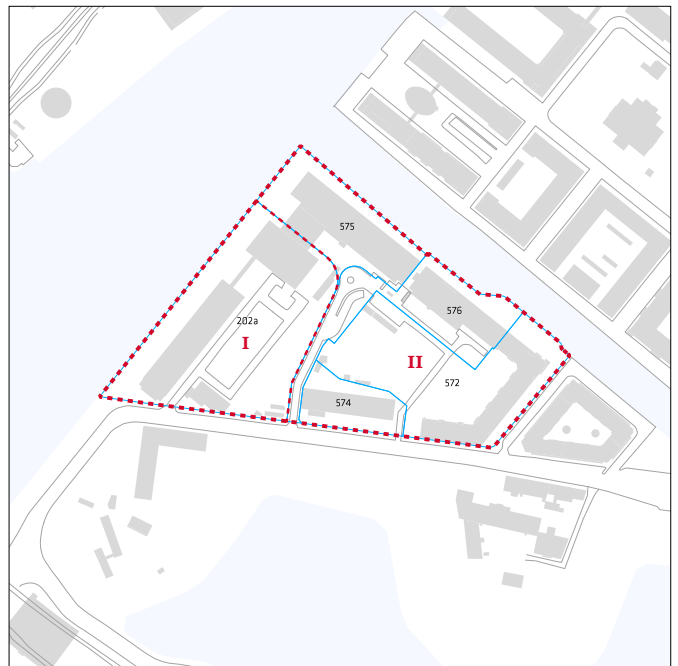
KOMMUNEPLANRAMME

Området, omfattet af lokalplan nr. 186 Langebrogade, er udlagt til et C2* område med en max bebyggelsesprocent på 150. Bebyggelsesprocenten er i dag på 127. Stjernebemærkningen angiver, at bebyggelsesprocenten er 120 for underområde I (matrikelnr. 202a) og 170 for underområde II (resten af matriklerne).

Boligandelen for et C2* område skal ikke udgøre under 40 procent, dog kan den ved nærmere vurdering kunne fastlægges til mellem 25 og 75 procent. Boligandelen for området er i dag på 20 procent.



Kommuneplanrammer med bebyggelsesprocent



Afgrensning af lokalplan 186 med underområder og matrikler

KONKLUSION

Kommuneplan 2011 har bl.a. som mål:

- At skabe plads til 637.000 københavnere i 2025.
- At skabe blandede og mangfoldige boligområder med boliger til alle københavnere.

Pladsen til de mange nye boliger skal findes gennem udviklingen af nye byområder og gennem en fortætning af den eksisterende by. Udviklingen skal bl.a. ske ud fra stationsnærhedsprincippet.

Både eksisterende lokalplan og kommuneplan giver mulighed for en fortætning indenfor Applebys Plads karréen. Analysen af det byplanmæssige potentiale peger på at stedet kan bære en fortætning, som vil bringe mere liv til området og give plads til flere københavnere.

Stedet er stationsnært og i øvrigt velserviceret trafikalt, uden at være udsat for nævneværdig trafikstøj. Karréens lave andel af boliger i forhold til erhverv gør det oplagt, at en fortætning kan ske med boliger.

Analyser af de omkringliggende karréer viser, at det skalamæssigt er muligt at lave en rummelig fortætning indenfor Applebys Plads karréen med gode sollysforhold.

En fortætning bør disponeres således, at den underopdeler det åbne gårdareal for at skabe veldefinerede og tilgængelige gårdrum, der styrker karréstrukturen og relaterer sig til bygningerne på en måde, der kan understøtte en positiv ejerskabsfølelse for friarealerne.

Kommunen har i mange år arbejdet målrettet på at tiltrække og fastholde børnefamilier. I retningslinjerne i kommuneplanen står bl.a. følgende omkring placeringen af familieboliger:

"Familieboliger skal placeres i tæt samspil med andre byfunktioner. Det skal tilstræbes, at boliger placeres nær god trafikbetjening, offentlig service, rekreative områder, kultur- og fritidsmuligheder og anden service."

Kvarteret har en række rekreative områder, kultur- og fritidsmuligheder, som gør det til et attraktiv boligområde.

Kajkanten mod havneløbet vil med de kommende cykelbroer blive et attraktivt byrum. Med sin orientering mod nordvest, vil der være god mulighed med ophold i aftensoen i sommerhalvåret.



Potentialer



I udarbejdelse af en eventuel ny lokalplan kan der fx arbejdes med publikumsorienterede serviceerhverv og aktive kantzoner i stueetagen af erhvervsbyggeriet mod havnen.

Der kan med fordel ses på potentialet i at nedlægge murstensmuren og se på en udnyttelse af den aflukkede parkeringsplads på matrikelnr. 202a.

Mod den østliggende nabokarré er der potentiale for at aktivere og kvalificere en eksisterende kantzone med græs.