

APPLEBYS PLADS KARRÉEN

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan nr. XXX navn



Luftfoto af Applebys Plads Karréen og dens omgivelser. Det aktuelle lokalplanområde er vist med hvid ramme.

Projektet

Hovedgreb	Fortætning af Applebys Plads karréen ved omdisponering af det indre gårdrum. Muliggørelse af publikumsorienterede serviceerhverv ud mod Inderhavnen og Christianshavns Kanal
Etageareal	Ca. 4. - 5.000 m ² boliger
Bebyggelsespct.	150
KP-ramme	C2* Stjernebemærkningen angiver, at bebyggelsesprocenten er 120 for underområde I (matrikelnr. 202a) og 170 for underområde II (resten af matriklerne).
Parkering	Bilparkering i størrelsesordenen og højst 1 pr. 200 m ² Cykelparkering 2,5 plads pr. 100 m ²

Baggrund

Den 2. februar 2015 godkendte Teknik- og Miljøudvalget forvaltningens indstilling om, at der overfor ejeren af Applebys Plads 9-31 varsles et § 14-forbud med henblik på at udarbejde et nyt plangrundlag for hele karréen, der omdisponerer bebyggelsesplanen i gården.

På den baggrund vil Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejde en ny lokalplan, der har til formål at arbejde med hensynet til byliv, byrum, kantzoner, sollys samt en anden fortætningsmulighed end den, der er gældende i lokalplan nr. 186 Langebro, tinglyst den 8. august 1991.

Der vil være et særligt fokus på, at skabe grønne, attraktive friarealer af høj kvalitet. Den nye bebyggelsesplan vil tage sit afsæt i en egenartsanalyse af karréen og området samt en dialog med de forskellige grundejere, beboere og øvrige interessenter. Den gældende lokalplan vil blive afløst med bekendtgørelsen af den nye lokalplan.



Stedet

Det sydlige Christianshavn

Den sydlige del af Christianshavn har historisk været præget af store industribygninger mod havnen omgivet af beboelseskarréer mod volden og kanalerne.

I dag er industribygningerne erstattet af kontorer og domiciler langs Inderhavnen og en række nye boligkarréer langs kanalerne. De nye erhvervsbygninger ligger langs med det attraktive havnerum i en pakhusstruktur, vinkelret på kajen.

De oprindelige beboelseskarréer er bevarede i deres ydre struktur, men har oplevet en løbende udskiftning af de enkelte bygninger igennem tiden. Således er der inden for hver karré en stor variation ifht. bygningsalder, ejerforhold og funktion. Den store diversitet giver et rigt byliv og skaber fællesskaber på tværs af befolkningsgrupper. Særligt mod Christianshavns Kanal er der et attraktivt byliv med en række publikumsorienterede serviceerhverv.

Voldanlægget tilbyder et varieret grønt rum langs med stadsgraven med sol hele dagen.

Applebys Plads Karréen

Beliggenhed

Karréen har en helt unik beliggenhed omgivet af det store havnerum og Christianshavns Kanal til den ene side, og Volden og Stadsgraven til den anden.

Struktur

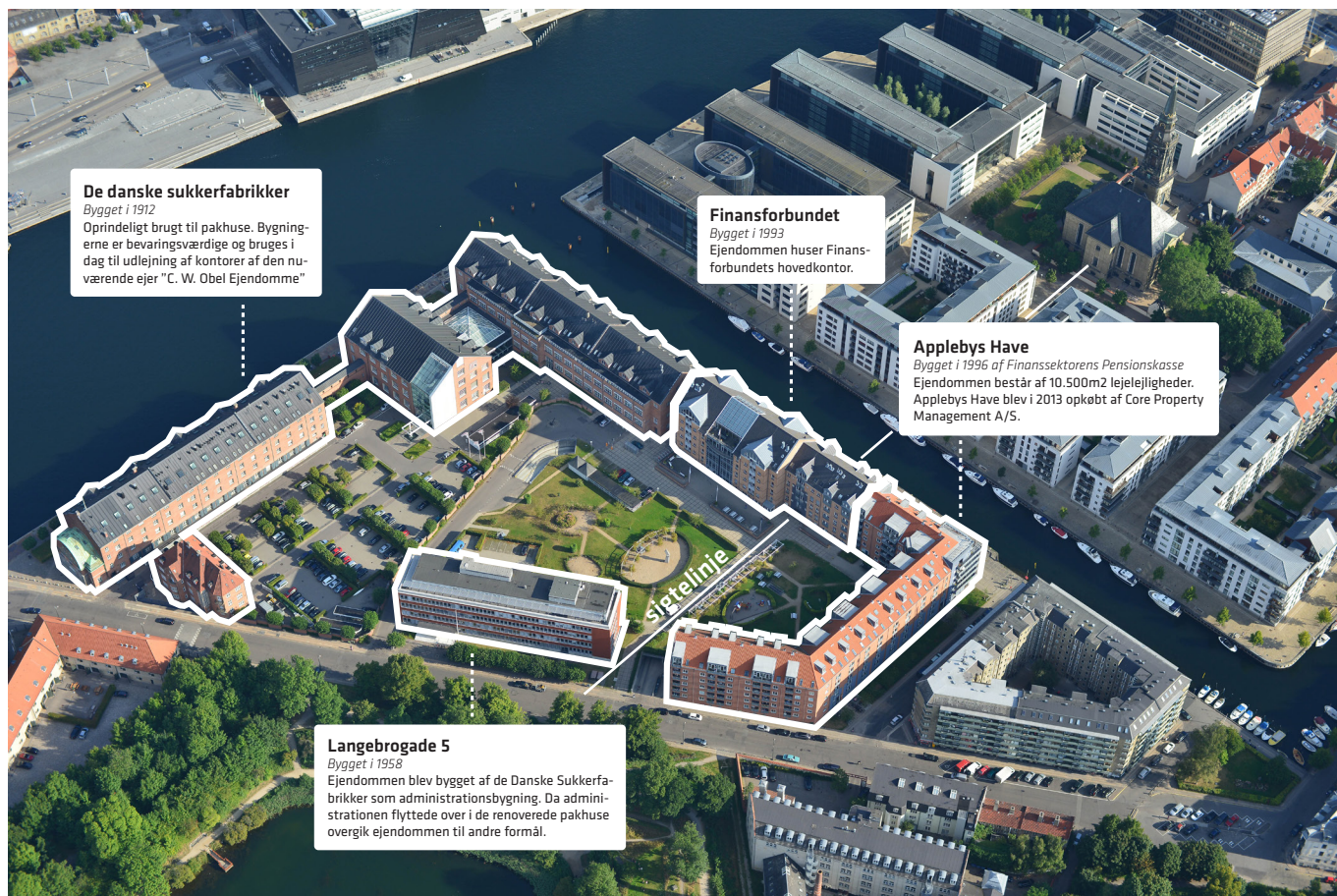
Karréen er sammensat af pakhuse mod Inderhavnen i vest og karrébebyggelse mod Voldgården i øst. Pakhusbebyggelsen følger dog ikke det sædvanlige pakhusmønster, idet et af de tre pakhuse lægger sig parallelt med havnen i stedet for vinkelret, som de andre. Mod Langebrogade er kanten diffus med solitære bygninger, der er trukket mere eller mindre tilbage fra kanten og med tre separate indkørsler til området.

Bygninger

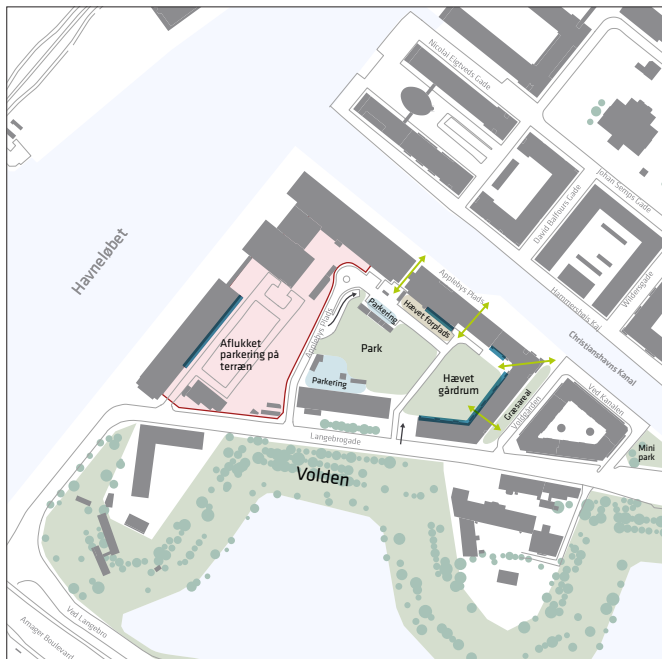
Bygningerne i karréen ligger i en højde, der varierer fra 15-25 m. De bevaringsværdige pakhuse er de ældste bygninger i karréen, opført i 1912 til brug for De Danske Sukkerfabrikker. I 2013 blev de gamle pakhuse opkøbt af C. W. Obel Ejendomme med henblik på at konvertere bygningerne til moderne kontorlejemål. Det seneste byggeri, Applebys Have, er fra 1996 og indeholder 10.500 m² til boliger.

Gårdrum

Karréen er seks gange så stor i forhold til gennemsnittet af nærliggende karréer. Selve gårdrummet er et meget stort åbent areal uden bebyggelser udover cykelskure. Gårdrummet er delt op i tre områder. Det første er et parkeringsareal til det store pakhuse, som er afgrænset af en mur. Det andet - et parkagtigt rum med nedgange til en stor fælles parkeringskælder. Det tredje - et mindre gårdrum på et hævet plateau med legeplads og beplantning, som primært benyttes af beboerne.



Applebys Plads karréen set fra syd.



Applebys Plads karréen

Kajkanten

Kajkanten mod Inderhavnen har aftensol i hele sommerhalvåret og udsigt over havnerummet. Kantzonen langs med pakhusene er præget af en bred bøgebevoksning, sparsomt byrumsinventar og indadvendte funktioner i stueetagen, dette gør kantzonen utilgængelig og giver få muligheder eller incitamenter for længerevarende ophold.

Selve strækningen fra havnen til Voldgården kaldes Applebys Plads, men er tillige navnet på det område, som omkranses af gaderne Langebrogade, Voldgården og Applebys Plads. Selve pladsen er karakteriseret ved at være uden byrumsinventar, der inviterer til ophold. Se billede af Applebys Plads nedenfor.

Mobilitet

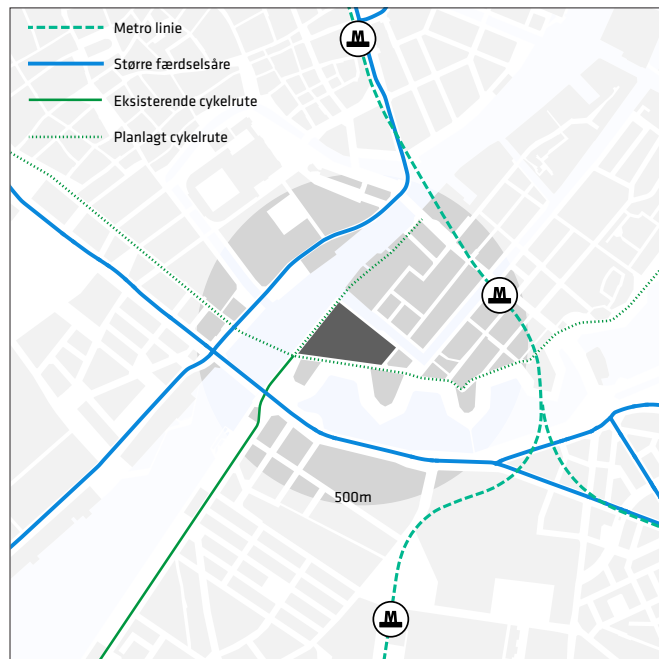
Forbindelser

Karréen ligger indenfor gåafstand til Christianshavns Torv med indkøbsmuligheder, metro og gode busforbindelser.

Den kommende "Cirkelbro" over Christianshavns Kanal vil forbinde det nordlige hjørne af området med resten af Christianshavn. Den kommende cykelbro fra Vester Voldgade til Langebrogade vil forbinde området med Christians Brygge henover havnebassinet.



Applebys Plads set fra hjørnet af Christianshavns Kanal



Forbindelser

To planlagte cykelruter over de nye broer, kommer til at krydse hinanden i det vestlige hjørne af området .

Amager Boulevard, en af de store trafikale forbindelser på tværs af byen, ligger indenfor 500 m med lysreguleret tilkørsel.

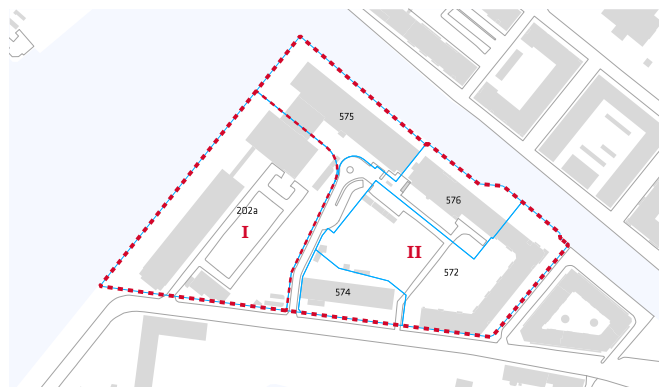
Parkering

I den vestlige ende af karréen er der et større område til terrænparkering, som er forebeholdt kontorlejemålene til Dupont Nutrition Biosciences. Under den midterste 1/3 del af gårdrummet er der parkeringskælder.

Mål og planer

Kommuneplan

Området er udlagt til et C2* område og må anvendes til boliger og serviceerhverv med en maks. 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.



Lokalplan 186 Langebrogade med underområder og matrikler

En af kommuneplanen målsætninger er at fortætte stationsnært, bygge blandet by og flere boliger til de 1.000 nye københavnere, der hver måned kommer til byen. Det er vigtigt at kunne tilbyde gode familieboliger placeret nær god trafikbetjening, offentlig service, rekreative områder og kultur- og fritidsmuligheder. Lokalplanen understøtter denne målsætning ved at muliggøre boliger indenfor Applebys Plads karréen.

Byliv

Det er intentionen at skabe mere byliv langs Inderhavnen og Christianshavns Kanal ved at skabe gode opholdsmuligheder og ved at muliggøre udadvendte funktioner i stueetagerne.

De to kommende cykelbroer vil forbinde Christianshavns kajkanter langs Inderhavnen.

Bæredygtighed

Der vil være mulighed for at etablere solceller og grønne tage, så det indgår som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk. Regnvand vil så vidt muligt blive anvendt til at vande de grønne områder i karréen.

Arkitektur

Nybyggeri skal forholde sig til karréens øvrige arkitektur således, at det passer ind i omgivelserne. Det skal tage hensyn til karrébebyggelsernes indbyrdes hieraki, hvad angår højder og karakter.

Sol og skygge

I udarbejdelsen af en ny bebyggelsesplan skal der arbejdes med volumenstudier og skyggesimulering for at skabe gode gårdrum og friarealer med attraktivt solindfald.

Anbefalinger

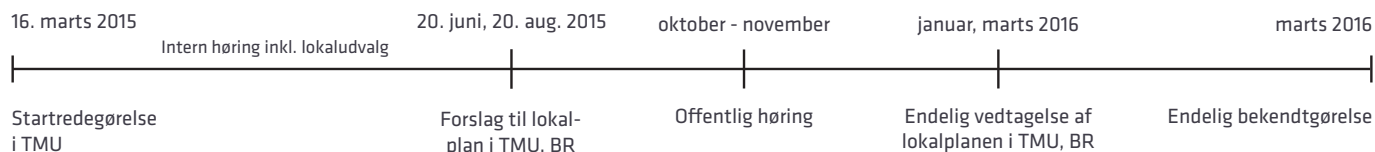
Forvaltningen anbefaler, at den nye lokalplan udarbejdes i en dialog med de forskellige grundejere, beboere og Christianshavns Lokaludvalg. I det videre arbejde videreudvikles bl.a. på følgende forhold:

- Det er intentionen af skabe mere byliv langs Inderhavnen og Christianshavns Kanal ved at skabe gode opholdsmuligheder og ved at muliggøre udadvendte funktioner i stueetagerne.
- Ved fortætning indenfor karréen skal gode sollysforhold i gårdrum og dagslysforhold i boliger prioriteres og sikres.
- De grønne friarealer indenfor karréen skal tilbyde varierede oplevelser og have en høj grad af kvalitet og tilgængelighed. Friarealer i forbindelse med boliger skal have en højere grad af privathed.
- Eksisterende stiforbindelser skal sikres, og der skal arbejdes på at etablere forbindelse fra karréen og ud til Inderhavnen i overensstemmelse med intentionen i den oprindelige lokalplan. Sigtelinjen gennem karréen til Christians Kirke skal bevares.
- Valg af materiale og farver skal være i overensstemmelse med eksisterende materialer i karréen og i rødlige og brune nuancer.
- Nybyggeri skal placeres, så der dannes veldefinerede gårdrum.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen