
29. Forslag til lokalplan "Bryghusgrunden" - havnepassage langs vandet (2008-69738)

Teknik- og Miljøudvalget skal, inden lokalplanforslaget færdiggøres, tage stilling til, om lokalplanforslaget skal indeholde krav om passage langs havnen udenom bebyggelsen.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget vedtager,

1. at forslag til lokalplan "Bryghusgrunden" skal indeholde krav om en passage langs havnen uden om bebyggelsen baseret på idéen om et pontondæk tæt på vandet som skitseret i bilag 1.

Problemstilling

Teknik- og Miljøudvalget (TMU 262/2008) og Økonomiudvalget (ØU 155/2008) vedtog startredegørelsen for lokalplan og kommuneplantillæg henholdsvis den 9. og 22. april 2008. I forbindelse med vedtagelsen besluttede Teknik- og Miljøudvalget bl.a., at mulighederne for at tilføje en passage langs vandet udenom bygningen skulle belyses i det videre forløb. Forvaltningen har drøftet denne mulighed med bygherren og dennes rådgiver. De kan ikke anbefale en sådan løsning, som de vurderer, vil sløre bebyggelsens arkitektoniske og funktionelle idé, jf. bilag 2, notat af 26. maj 2008, "Analyse af havnepromenade". Forvaltningen kan ikke tilslutte sig notatets argumenter og konklusion. Sidst i notatet beskrives og vises enkelte idéer til en viderebearbejdning af projektet med henblik på at bringe fodgængere i nærmere kontakt til vandet, herunder en pontonpromenade uden om bygningen, jf. bilag 1.

Løsning

Bygherrens hovedargumenter for ikke at tilføje en passage er, at den vil sløre bebyggelsens arkitektoniske klarhed og trække liv fra de indre passager/byrum, der netop skal aktiveres via den fodgængerstrøm, der passerer langs vandet. Det er bygherrens opfattelse, at det foreliggende projekt med bygningen trukket helt ud til vandet bevidst iscenesætter bygningen og et promenadeforløb, der giver større oplevelse og variation i forløbet langs havnefronten end det traditionelle 6-8 m promenadeforløb.

Forvaltningen er enig i, at projektet i sin nuværende udformning både arkitektonisk, funktionelt og i udformning af byrum og passager har mange kvaliteter, der på en utraditionel måde skaber aktiviteter og trækker byliv til stedet.

Derimod er forvaltningen ikke enig i, at risikoen for at trække liv væk fra de indre byrum kan begrunde fravalg af en passage uden om bygningen langs vandet. Efter forvaltningens opfattelse er det et byrums kvalitet, der afgør om byrummet bruges eller ej. Udfordringen er således at udforme de underjordiske passager, så de via rumlighed, belysning og aktiviteter inviterer til en oplevelsesrig og attraktiv passage for de promenerende. Liv i de indre byrum skal ikke skabes ved, at man tvinges ad en bestemt rute, fordi der ikke er andre valgmuligheder.

En bebyggelses udformning skal således ikke diktere borgerne ét bestemt bevægelsesmønster for

passage langs havnen. Tværtimod skal udformningen skabe tilbud og valgmuligheder for attraktive passager, der tilgodeser forskellige behov og derfor kan have vidt forskellig karakter.

Forvaltningen finder, at den i bilag 1 skitserede mulighed for et pontondæk tæt ved vandet, der giver endnu en mulighed for at passere bebyggelsen, vil være et plus til denne og bylivet langs havnen. Det kan blive et attraktivt solbeskinnet og vindbeskyttet sted med tæt kontakt til vandet, som altid vil være et yndet besøgsmaal.

Forvaltningen finder ikke, at denne løsning vil sløre husets arkitektoniske værdi. Med den rette udformning vil en sådan passage kunne skabe et samspil og en spænding mellem promenade og den udkragede bygningsdel, der yderligere vil styrke den dramatiske arkitektoniske fremtræden mod havnen.

Med etablering af en pontonpromenade har fodgængere og cyklister tre forskellige muligheder, alt afhængig af besøgets formål, og hvor travlt man har. Man kan vælge at følge vejen gennem bygningen som den hurtigste løsning, udnytte den underjordiske passage, der giver trafiksikker forbindelse til centrum og som rummer forskellige aktivitets- og oplevelsestilbud, eller man kan gå via trapper ned på en pontonpromenade tæt ved vandet for et kortere ophold eller blot med henblik på en spadseretur langs havn og kanal. Kørestolsbrugere kan benytte elevatorer fra Christians Brygge til passagerne. Målet er, at alle tre muligheder bliver attraktive og tilgodeser forskellige behov.

Med tre forskellige passagemuligheder finder forvaltningen, at tilgængeligheden langs havnen er god. Det anses derfor ikke for nødvendigt, at selve pontonpromenaden tilgodeser personer med handicap, da der i terrænniveau er opholdsmuligheder ved vandet. Af hensyn til en arkitektonisk tilpasning bør det ligeledes være muligt, at pontonpromenadens bredde kan variere og være mindre end de 8 m, som er den normale bredde ifølge de promenaderetningslinier, som Borgerrepræsentationen tiltrådte den 26. august 1999.

Forvaltningen finder på den baggrund, at den viste passagemulighed vil være et tilskud til stedet og byen, og at den - efter yderligere bearbejdning og illustration - bør indarbejdes i lokalplanforslaget.

ØKONOMI

Intet

Videre proces

Pontonpromenadeløsningen indarbejdes i lokalplanforslaget, der sammen med forslag til kommuneplantillæg forelægges til politisk behandling efter sommerferien under forudsætning af, at skitse til udbygningsaftale og aftale vedr. legepladsen er på plads.

Hjalte Aaberg

Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - Tilføjelse af havnepassage \(Bebyggelsen med og uden passage langs vandet\)](#)

[Bilag 2 - Notat af 26.5.2008 - Analyse af havnepromenaden](#)

