

## 10. Forslag til lokalplan "Bryghusgrunden" med forslag til kommuneplantillæg (2008-108505)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til offentliggørelse af planforslag, der muliggør en multifunktionel og arkitektonisk markant bebyggelse ved Inderhavnen med offentligt tilgængelige byrum og bylegepladser, der internationalt kan sætte nye kvalitetsstandarder.

### INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at lokalplanforslag "Bryghusgrunden" vedtages med henblik på offentliggørelse og høring, *bilag 1*.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler

2. at forslag til tillæg til kommuneplan 2005 for "Bryghusgrunden" vedtages med henblik på offentliggørelse fælles med lokalplanforslaget, *bilag 1*.

Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

3. at planforslagene er i offentlig høring i 2 måneder
4. at den foreslåede dialogstrategi i form af et debattmøde gennemføres.

### Problemstilling

Teknik- og Miljøudvalget (TMU 262/2008) og Økonomiudvalget (ØU 155/2008) vedtog startredegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg "Bryghusgrunden" henholdsvis den 9. og 22. april 2008. I forbindelse med vedtagelsen anmodede Teknik- og Miljøudvalget forvaltningen om samtidig med lokalplanforslaget at fremlægge overvejelser om forbedring af trafiksikkerheden i Vester Voldgade og fodgænger- og cykelforbindelsen til havnen. En forbedring af cykel- og fodgængerforbindelse mellem Langebro og promenaderne ønskedes også belyst. Herudover ønskede udvalget, at muligheden for at tilføje en passage langs vandet uden om bygningen blev belyst. Teknik- og Miljøudvalget har efterfølgende den 18. juni 2008 (2008-69738) vedtaget, at forslag til lokalplan skal indeholde krav om en sådan havnepassage.

### Løsning

Lokalplanforslaget og skitseprojektet er i overensstemmelse med Kommuneplanstrategi 2007 og Metropolzoneprojektets bylivsinitiativer. Forvaltningen vurderer, at projektet vil blive et byarkitektonisk tilskud til fronten mod Inderhavnen og skabe en dynamisk forbindelse mellem centrum og havnen. Blandingen af kontorer, boliger og kulturfunktioner, offentlige passager, byrum og legepladser har særlige kvaliteter, som vil tiltrække besøgende og brugere og styrke bylivet langs havnefronten i samspil med Det Kongelige Bibliotek.

Bebyggelsen opføres i 6 etager med en højde på ca. 26 m og et bruttoetageareal på ca. 17.000 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen sammenbygges henover Christians Brygge, og en del af stueetagen skubber sig ud over

havnen. Der er offentligt tilgængelige underjordiske passager gennem bygningen parallelt med og vinkelret på havnen under Christians Brygge. Adgang til Dansk Arkitektur Center, kontorer og boliger sker via de underjordiske passager, der forudsættes udnyttet til publikumsorienterede aktiviteter og oplevelser. Dele af stueetagen indrettes til restaurant og café. Der etableres promenadeforbindelser langs kanal og havn. Fortovs-, promenade- og stiforbindelser integreret i det bakkede bylandskab og langs kanal og vej er niveaufrie, ligesom adgangen til de underjordiske byrum er elevatorbetjent. Derimod er det ikke muligt at etablere niveaufri forbindelse fra promenaden langs kanalen til den forsænkede havnepassage. Afstanden er for kort til, at den tilladelige hældning på 1: 20 kan overholdes, og liftløsninger er uegnede og æstetisk uacceptable på stedet, *bilag 7*.

Trafiksikkerheden tilgodeses med forslag til nyt vejprofil for Vester Voldgade, hvor kørebanerne minimeres til fordel for cykelstier og fortove i tråd med Metropolzone-projektets målsætning. Desuden nedlægges p-pladser på Vester Voldgade, *bilag 1*. Endelig udformning afventer valg af Metropolzoneprojekt for Vester Voldgade.

Skitseprojekt for integrerede bylegepladser og byrum er løbende videreudviklet af rådgiverne OMA og Krag og Berglund i samarbejde med forvaltningen og brugerne af den eksisterende legeplads, *bilag 1 og 2*. Dialogen fortsætter, og et mere gennemarbejdet skitseprojekt for bylegepladsen kan forventes at foreligge, når lokalplanen forelægges til endelig vedtagelse.

I anlægsperioden vil forvaltningen sikre et legepladstilbud til de institutioner, der i dag benytter legepladsen på Bryghusgrunden. Forvaltningen er i øjeblikket i dialog med grundejere tæt på Bryghusgrunden om etablering af en midlertidig legeplads.

Forbindelse mellem Langebro og havnepromenaden er kostbar og har komplicerede forudsætninger. En rampe med en hældning på 1: 20 vil lande helt henne ved bygningen og være praktisk og æstetisk umulig. Derudover er broen fredet. En løsning skal desuden koordineres med Metropolzone-projektet for Kalvebod Brygge, *bilag 3*.

Der er udarbejdet en fælles teknisk rapport for VVM og miljøvurdering af planforslagene, *bilag 4*, som redegør for byggeriets konsekvenser for miljøet og det omgivne miljø konsekvenser for byggeriet.

## **Høring**

Forvaltningen har i forbindelse med den interne høring og høring vedr. miljøvurdering og VVM modtaget kommentarer fra Københavns Bymuseum, Indre By Lokalråd og Bryghusgruppen, *bilag 4a*.

Københavns Bymuseum kan ikke anbefale byggeriet. Begrundelsen er, at det samlede kulturmiljø sløres, og sigtelinier fra Christianshavn og Langebro mod Slotsholmen brydes og byens adgang til vandet ødelægges. Indre By Lokalråd kan heller ikke anbefale byggeriet. Rådet kritiserer projektets arkitektoniske udformning, volumen, sammenhæng med omgivelserne, den øgede trafikbelastning af Vester Voldgade og placering af legeplads-områder i et stærkt trafikeret område. Bryghusgruppen foreslår emner til VVM-rapporten, der er medtaget, og at gruppens visionsprojekt for grunden fremlægges som alternativ.

Forvaltningen finder, at Bryghusprojektet har et volumen og en nutidig arkitektur, der både forholder sig til Den sorte Diamant og de store byggerier og infrastrukturelle træk langs havnen og til de mindre historiske huse via opløsningen af det store volumen i mindre 'brikker'. Med et nyt vejprofil for Vester Voldgade anses trafikken, trods en lille øgning, at blive mindre dominerende end i dag, og bebyggelsen vil afskærme en del af legeområderne mod trafikken bedre end i dag. Byen får adgang til

en spændende bylegeplads, der kan bruges af alle, både institutioner, borgere og turister. Bryghusgruppens visionsprojekt strider mod Teknik- og Miljøudvalgets tidligere beslutning om, at grunden skal bebygges.

## **ØKONOMI**

Realea betaler anlæg af de offentligt tilgængelige legepladsarealer. Børne- og Ungdomsforvaltningen har sammen med Realea udarbejdet forslag til en leje- og driftaftale. Den årlige lejeudgift vil udgøre ca. 365.000 kr., ejendomsskat ca. 265.000 kr., - i alt 630.000 kr. plus udgifter til drift og vedligeholdelse. Indgåelse af lejeaftalen kræver en deponering svarende til anlægsudgifterne for det lejede areal. Udgifterne forventes, som i dag, afholdt af Børne- og Ungdomsforvaltningen. I dag betaler Børne- og Ungdomsforvaltningen 156.000 kr. i leje og 527.000 kr. i ejendomsskat, i alt 683.000 kr. plus drift og vedligeholdelse.

## **Udbygningsaftale**

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer frivilligt kan indgå en aftale med kommunen om bidrag til udbygning af infrastrukturen. Københavns Kommune har modtaget en anmodning fra Realea A/S om en aftale. Dialogen mellem parterne har udmøntet sig i et udkast til en aftale, *bilag 5*, hvorefter Realea forpligter sig til:

- at omlægge Bryghusgade, så vejen indgår som del af byrum/legepladser.
- at anlægge kombinerede legepladser og byrum af ekstraordinær høj kvalitet omkring Bryghusprojektet
- at reetablere vejanlæg i Vester Voldgade i overensstemmelse med Metropolzoneprojektets fremtidige nye vejprofil

Københavns Kommune forpligter sig til:

- at etablere et midlertidigt legepladstilbud i anlægsperioden.
- at sikre forbindelse mellem havnepromenaderne på begge sider af Langebro ved at omlægge området under Langebro, når nuværende aktiviteter er ophørt.

Udbygningsaftalen vedtages samtidig med planernes endelige vedtagelse.

## **Dialogstrategi**

Borgerne er via Realeas borgermøde- og dialoginitiativer velorienteret om og involveret i projektet, *bilag 6*. Forvaltningen anbefaler derfor, at der tilrettelægges et debatmøde med politikerdeltagelse, og at evt. andre aktiviteter tilrettelægges sammen med bygherren.

## **Videre proces**

Planforslagene er i offentlig høring i to måneder fra primo november 2008 til medio januar 2009. Indstilling om endelig vedtagelse forventes forelagt Borgerrepræsentationen primo april 2009. Bebyggelse og legepladser forventes anlagt før 2014.

## **Bilag**

1. Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg
2. Permanent legeplads
3. Forbindelse mellem Langebro og Christians Brygge
4. VVM/miljørapport, 4a. Resultat af høringer

5. Skitse til udbygningsaftale
6. Dialogaktiviteter
7. Tilgængelighedsvurdering

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

### **bilag**

[Bilag 1 - Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg](#)

[Bilag 2 - Permanent legeplads](#)

[Bilag 3 - Forbindelse mellem Langebro og Christians Brygge](#)

[Bilag 4 - VVM/miljørapport](#)

[Bilag 4a - Resultat af høring](#)

[Bilag 5 - Fortroligt](#)

[Bilag 6 - Dialogaktiviteter](#)

[Bilag 7 - Tilgængelighedsvurdering](#)

### **Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 01.10.2008**

Indstillingen blev anbefalet.

Protokolbemærkning fra Klaus Bondam (B), Monica Thon (B), Bjarne Fey (F) og Morten Kabell (Ø): "Det Radikale Venstre, SF og Enhedslisten har konstateret, at der i budgetforligsteksten er en formulering om, at "Parterne er enige om at stemme for Bryghusgrund-projektet". Vi i Det Radikale Venstre, SF og Enhedslisten ønsker ikke at tilsidesætte planlovens krav til høringsprocesser. Vi går ind for planforslagene, men vil naturligvis tage de indkomne høringssvar til efterretning og til sin tid vurdere, om de måtte give anledning til mindre ændringer i den endelige lokalplan."

Protokolbemærkning fra Anne Vang (A), Johannes Nymark (A) og Hamid El Mousti (A): "Vi går ind for planforslagene, men vil naturligvis tage de indkomne høringssvar til efterretning og til sin tid vurdere, om de måtte give anledning til mindre ændringer i den endelige lokalplan."

