

### 30. Endelig vedtagelse af lokalplan "Bryghusgrunden" med kommuneplantillæg (2009-57615)

På baggrund af resultaterne fra den offentlige og supplerende høring skal udvalgene tage stilling til, om lokalplan med de foreslåede ændringer og kommuneplantillæg med VVM kan vedtages endeligt.

#### INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at lokalplan "Bryghusgrunden" med de beskrevne ændringer vedr. bebyggelsens placering og udformning vedtages endeligt

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget overfor Borgerrepræsentationen anbefaler,

2. at det tilhørende kommuneplantillæg med VVM samtidig vedtages
3. at forvaltningen bemyndiges til at sælge byggeretten over og under den offentlige vej Christians Brygge til Realea for 10,25 mio. kr.

#### Problemstilling

Borgerrepræsentationen vedtog den 30. oktober 2008 (2008-108505) at sende forslag til lokalplan "Bryghusgrunden" med forslag til kommuneplantillæg og VVM i offentlig høring. Høringsperioden løb fra den 7. november 2008 til den 19. januar 2009.

Planerne muliggør en multifunktionel bebyggelse på 17.000 m<sup>2</sup> ved Inderhavnen med offentligt tilgængelige byrum og legepladser, som skaber mere liv på havnen. jf. *bilag 1*.

I høringsperioden er modtaget 78 hørings svar, heraf 5 underskriftindsamlinger med i alt 2157 underskifter og et veto fra Kulturarvstyrelsen mod overskridelse af fortidsmindebeskyttelseslinien, jf. *bilag 6* med oversigt over hørings svar. På denne baggrund har forvaltningen foreslået ændringer i lokalplanen, som har været i supplerende høring i henhold til planlovens § 27, stk. 2, jf. *bilag 8*.

#### Løsning

I høringsperioden er afholdt et debatmøde med politikerpanel og et orienteringsmøde i samarbejde med Lokaludvalget Indre By, jf. *bilag 3 og 4* med notater fra møderne. På hjemmesiden er modtaget 8 indlæg, heraf 5 fra samme forfatter.

#### *De dominerende synspunkter fra den offentlige høring er:*

- Området bør anvendes til aktiv grøn bypark med legeplads og borgerorienterede aktiviteter, kun mindre bygninger til café m.m. Udskriv en konkurrence
- Bebyggelsen er for stor, overskrider gældende regler/linier, blokerer udsyn til og fra den historiske by, er grim og ødelægger det historiske miljø.
- Alle skal have adgang til vandet via promenader langs havn og kanal. Spredte legearealer uden hegn er en dårlig erstatning for den eksisterende legeplads.

- Dialogen med Realea og kommunen har været en skueproces. Politikerne har allerede sagt ja til projektet i budgetforlig 2009.
- Enkelte finder, at det er en spændende funktionelt og arkitektonisk sammensat bebyggelse, der vil tilføre området nye tilbud og mere byliv

Det nærmere indhold i henvendelserne fremgår af *bilag 7*.

**Forslag til ændringer af projekt og lokalplan** er udarbejdet på baggrund af den rejste kritik og efter drøftelser mellem Kulturarvstyrelsen, Realea og forvaltningen. Ændringerne omfatter flytning af bebyggelsen 5 m mod havnen, tilbagetrækning af stueetagen mod kanalen fra 5 til 6,5 m på smalleste sted og op til 11 m på bredeste sted samt aftrapning opefter af bebyggelsens profil mod Chr. IV's Bryghus, jf. *bilag 8*.

Forvaltningerne finder, at ændringsforslagene både tilgodeser hensynet til det historiske miljø og til den ny bebyggelses arkitektoniske og funktionelle idé samt funktion som bindeled mellem by og havn. Byarkitektonisk knyttes bebyggelsen tættere til havnefrontens større bebyggelser. Der skabes afstand til de mindre historiske bygninger og den historiske bygningsfront bliver mere synlig bl.a. fra Søren Kirkegårds Plads. Mod kanalen vil passage- og opholdsmuligheder og udsynet på langs af kanalen blive forbedret. Herudover vil pladsen mellem bebyggelsen og Materialegården blive større, lysere og mere attraktiv som opholds- og legeplads.

Kulturarvsstyrelsen har meddelt, at de trækker deres veto med forbehold for, at de foreslåede ændringer vedtages og indarbejdes i den endelige lokalplan.

**Den supplerende høring** har affødt 43 henvendelser. Heraf 27 tidligere indsigere, som anser ændringerne for ubetydelige og utilstrækkelige og henviser til deres tidligere kritik. Nye henvendelser fokuserer på projekts uheldige indflydelse på det historiske miljø, men rummer få nye synspunkter, jf. *bilag 10* med oversigt over høringssvar.

### **Bemærkninger til svarene på den offentlige og supplerende høring**

**Grøn bypark - byliv:** Forvaltningen vurderer, at de offentligt tilgængelige legepladser og byrum og placeringen af DAC med cafe, udstilling og boghandel tilgodeser ønsket om aktivitets- og opholdsmuligheder for borgerne og bidrager til byliv ved havnen. I forbindelse med tilpasning af projekt til de foreslåede ændringer vil der potentielt være mulighed for flere udadvendte funktioner i stueetagen mod havnen. Samtidig er der i 2006 truffet politisk beslutning om at muliggøre byggeri på grunden.

**For stor og grim bygning, der ødelægger kulturmiljøet:** Enhver ny bebyggelse på den ubebyggede grund vil selvsagt ændre miljøet og udsynet til og fra til den historiske by, ligesom Diamanten har gjort. Efter forvaltningens opfattelse lægger stedet mod havnerummet og kanalen op til denne markante bebyggelse, der både danner væg til Søren Kirkegårds Plads, spiller sammen med havnefrontens øvrige nyere bygninger og i sin sammensatte udformning også forholder sig til de mindre bygninger. Frederiksholms Kanals svage krumning betyder desuden, at enhver bygning vil være meget synlig fra Marmorbroen, uanset om bygningen blev placeret med facade i beskyttelseslinien. Den videre bearbejdning med hensyn til materialevalg, farveholdning og detaljering anses dog for særdeles afgørende for det arkitektoniske resultat og tilpasningen til det historiske miljø, hvilket også fremgår af lokalplanen.

**Alles adgang til vandet, bedre legeplads:** Teknik- og Miljøudvalget godkendte på mødet den 18.

juni 2008, at der etableredes en forsænket havnepassage uden om bygningen. Den er ikke tilgængelig for kørestole, men der er mange andre muligheder for passage gennem og udenom bebyggelsen. Samtidig giver den udkragede facade variation i det traditionelle 8 m brede promenadeforløb, jf. *bilag 15*. De foreslåede ændringer vil betyde bredere havnepassage og bredere promenade langs kanal. Bylegepladsen bliver større og lysere, og der etableres, som ønsket af pædagogerne, ét sikret legeområde på pladsen, udvidet fra ca. 1000 til 1400 m<sup>2</sup>, jf. *bilag 13*. Forudsætningerne for at leve op til den politiske vision om at skabe ”verdens bedste bylegeplads” er dermed blevet yderligere forstærket.

*Dialogen - en skueproces*: Forvaltningen har deltaget i møderne med institutionerne, og finder disse frugtbare og uundværlige. Dialogen vil fortsætte med inspirationsture til andre legepladser og workshops, når legepladsindretning og detaljering skal videreudvikles og tilpasses de foreslåede ændringer. Budgetforligets ja til projektet og aftale om brug af byggeretsprovenuet må anses for en legitim politisk tilkendegivelse, naturligvis med forbehold for planprocessen og den endelige vedtagelse, da det er forudsætningen for realisering af aftalen.

**Midlertidig legeplads** bliver etableret på Søren kirkegårds Plads under byggeriet. Der er indgået aftale med Tøjhusmuseet, jf. *bilag 12*, som sammen med institutionsbrugerne er med til at planlægge indretning af legepladsen, der bliver på størrelse med den eksisterende. Hegnsløsninger vil blive afprøvet for at få erfaringer til ny legeplads.

**Miljørapporten**. Høringsvarene anses ikke at have konsekvenser for miljørapporten.

Opsummering af hørings svar og forvaltningens bemærkninger kan ses i *bilag 7 og 11*

## **Økonomi**

Realea betaler og anlægger legepladsarealer. Børne- og Ungdomsforvaltningen betaler årlig leje i henhold til aftale plus ejendomsskat, drift og vedligeholdelse.

I Center for Park og Natur er afsat 600.000 kr. til anlæg af den midlertidige legeplads. Tøjhusmuseet stiller arealet vederlagsfrit til rådighed.

Provenuet fra byggeretten over og under vej anvendes til udviklingen af en digital bymodel i overensstemmelse med budgetforlig 2009.

**Udbygningsaftale** er indgået mellem kommunen og Realea, jf. *bilag 14*.

Realea forpligter sig til: At anlægge legepladser og byrum af ekstraordinær høj kvalitet, herunder omlægge Bryghusgade som del af byrum/legepladser og reetablere Vester Voldgade i overensstemmelse med Metropolzonenprojektets vejprofil.

Kommunen forpligter sig til: At etablere midlertidig legeplads i byggeperioden og omlægge arealet under Langebro, når nuværende aktiviteter ophører, således at havnepromenaderne på begge sider kan forbindes.

## **Videre proces**

Såfremt Borgerrepræsentationen vedtager lokalplan og kommuneplantillæg med VVM foretager forvaltningen den endelige bekendtgørelse. Bebyggelse og legepladser forventes at stå færdige i 2016.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

### **Bilag fremlagt til gennemsyn:**

Kopier af høringssvar

Vedr. bilag 2; VVM og Miljøvurdering for Bryghusgrunden: denne er ikke trykt og vedlagt som bilag, da den er på 186 sider og er udsendt tidligere. Rapporten er vedhæftet elektronisk som bilag. Såfremt det ønskes kan rapporten rekvireres hos udvalgssekretæren.

### **bilag**

[Bilag 1 - Pjece med forslag til lokalplan og kommuneplantillæg](#)

[Bilag 10 - Stikordsoversigt over svar på suppl. høring](#)

[Bilag 11 - Bryghusgrunden - Synspunkter fra den supplerende høring og Forvaltningens bemærkninger](#)

[Bilag 12 - Aftale om brug af Søren Kirkegårds Plads til midlertidig legeplads](#)

[Bilag 13 - Ændring i disponering af lejearealer](#)

[Bilag 14 - Udbygningsaftale](#)

[Bilag 15 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 2 - VVM og miljøvurdering for Bryghusgrunden - august 2008](#)

[Bilag 3 - Bryghusgrunden notat borgermøde 18.11.08](#)

[Bilag 4 - Bryghusgrunden Notat-borgermøde den 7 01 09](#)

[Bilag 5 - Datakilde indsigere, offentlig høring](#)

[Bilag 6, Stikordsregister over indhold i høringssvar](#)

[Bilag 7 - Opsummering af synspunkter i modtagne henvendelser med bemærkninger](#)

[Bilag 8 - Folder med supplerende høring og forvaltningens bemærkninger](#)

[Bilag 9 - data over indsigere suppl. høring](#)

