

Teknik- og miljøforvaltningen  
Center for Miljø  
Kalvebod Brygge 45  
Postbox 259  
1502 V

København, 9. juni 2008

Vedr.: Høringssvar ifm. udarbejdelse af VVM-redegørelse for Bryghusgrunden

Efter aftale med Frits Lilbæk, fremsendes hermed Bryghusgruppens 'Ideer og forslag' til kommunens Vurdering af Virkning på Miljøet ifm. Realdanias/Realeas ønsker om opførelse af domicil på Bryghusgrunden

**Introduktion**

Det er vores opfattelse, at Realdanias ønske om at opføre et domicilbyggeri på Bryghusgrunden vil afstedkomme væsentlige miljømæssige konsekvenser og uoprettelige skader på miljøet på og omkring Bryghusgrunden.

Som anført i VVM Vejledningen inddrages offentligheden i 'scopingfasen' for at sikre, at de spørgsmål, der rejser sig i den berørte del af offentligheden, inddrages på det tidligst mulige tidspunkt, således at der kan sikres en så fyldestgørende behandling som muligt.

**Kritik af procedure**

Det er kritisabelt, at forvaltningen har undladt at indbyde alle aktører – lokale, regional og nationale – i sagen om Bryghusgrundens fremtid i forbindelse med den indledende procedure i VVM-undersøgelsen. At annoncere alene i City Avisen er dybt kritisabelt og har bevirket, at stort set ingen aktører med interesse i Bryghusgrundens fremtid er blevet gjort opmærksom på den forestående undersøgelse. Bryghusgruppen skal derfor opfordre forvaltningen til at gøre en langt mere direkte og aktiv indsats i forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag.

Derimod vil Bryghusgruppen benytte denne lejlighed til at rose forvaltningen for i dokumentnr.: 2008-130428 at have vurderet, at Realdanias ønske om at opføre et massivt og voluminøst domicil kan få væsentlig indvirkning på miljøet, herunder ikke mindst konsekvenserne for den byarkitektoniske oplevelse af Bryghusgrunden og det omkringliggende, værdifulde kulturarvsmiljø, og herunder ikke mindst området's karakteristiske lave bebyggelse.

**Overordnede forhold og betragtninger**

Det er vores opfattelse, at Realdanias fremlagte domicilprojekt er af en sådan beskaffenhed, størrelse og omfang, at det bør betegnes som havende landsplanmæssige interesser, og dermed når lokalplanforslag, forslag til kommuneplantillæg og VVM-undersøgelse foreligger, bør forelægges relevante statslige myndigheder (miljøministeriet og kulturministeriet) til vurdering af hensyn til ikke mindst det bymæssige miljø, friluftslivet og kulturarvsmiljøet.

**IDEER & FORSLAG**

Neden for anføres Bryghusgruppens "ideer og forslag" til indholdet af VVM-redegørelsen.

Nedenstående er struktureret under fire overskrifter:

Bymiljø og arkitektur

Miljø og trafik  
Arkitektur, anvendelsesformål og kommunale planer  
Byrum og alternative udviklingsvisioner

## **BYMILJØ & KULTURARV**

### **Naturbeskyttelse**

Vi skal anmode forvaltningen om at undersøge om alle relevante paragraffer i Naturbeskyttelsesloven er overholdt i Realdanias fremlagte ønske om domicilbyggeri på Bryghusgrunden.

### **Diskretionslinier**

I forlængelse af ovenstående, skal vi gøre følgende betragtninger om begrebet 'diskretionslinier': Mens det er forholdsvis enkelt at frede enkeltstående bevaringsværdige bygninger, så er det straks vanskeligere at sikre sammenhængende og bevaringsværdige kultur- og kulturarvsmiljøer.

Efter vores opfattelse, er Frederiksholms Kanal og de fredede og bevaringsværdige bygninger, der vender ud mod Bryghusgrunden, såvel som det potentielt enestående friluftsliv, der kunne udfolde sig ved kanalen og havnefronten af væsentlig betydning.

Vi skal derfor anmode forvaltningen om at vurdere – ikke mindst taget i betragtning, at det er kommunen, der skal sørge for, at konkrete kulturmiljøer sikres fremover - hvad der skal til for at sikre bevaringen af det eksisterende kulturarvsmiljø, samt udvikling af nye rekreative udfoldelsesmuligheder ved havn og kanal i harmoni med kulturarvsmiljøet, herunder ikke mindst sol- og vindforhold og borgernes direkte adgang til havnekajerne.

### **Kulturarv og økonomisk udvikling**

I samarbejde med Kulturarvsstyrelsen har Realdania ladet gennemføre en analyse af borgeres, virksomheders og turisternes vurdering af den faste kulturarvs betydning for, hvor de ønsker at bo, arbejde og rejse.

Den entydige konklusion i rapporter er, at den faste kulturarv er af afgørende betydning for alle tre grupper.

Realdanias forslag til domicilbyggeri på Bryghusgrunden står efter vores opfattelse i skærende kontrast til konklusionen i deres egen undersøgelse.

Vi skal derfor anmode forvaltningen om at gennemføre en kulturarvs 'cost-benefit' undersøgelse af konsekvenserne for København som attraktiv bolig og arbejdsby samt turistattraktion. Denne vurdering foreslår vi gennemført for både Realdanias kontordomicil og Bryghusgruppens Visionsprojekt (se nedenfor).

### **Bebyggelsesprocent, bygningshøjde & sigtelinier**

Vi skal anmode forvaltningen om at vurdere Realdanias begrundelser for at overskride de i lokalplaner og kommuneplaner fastlagte bebyggelsesprocent og bygningshøjde, samt i hvilket omfang Realdanias begrundelser – i tilfælde af de måtte være givet – er nødvendige for at realisere projektet samt hvilke konsekvenser dispensationer fra alle gældende regulativer har for kulturarvsmiljøet samt borgernes ret til fri adgang til deres havn.

Vi skal yderligere anmode forvaltningen om at vurdere konsekvenserne for hele kulturarvmiljøets herlighedsværdi, indblik og udsyn til og fra kvarteret, de fredede bygninger og byens måske vigtigste sigtelinier af Realdanias krav om dispensationer fra alle gældende regler.

### **Promenadearealer**

Realdania vil forhindre fri passage og indskrænket passage, henholdsvis, omkring deres foreslåede domicil.

Vi skal derfor anmode forvaltningen om at vurdere bevæggrundene for Realdanias ønske om at forhindre offentlighedens frie bevægelse langs byens havnefront, og vurdere dels om det er i overensstemmelse med byens krav om min. 8 m. fri passage ved vandet for både gående og cyklende, og dels vurdere det formålstjenlige i, at Realdania med deres fremlagte domicilprojekt vil tvinge borgerne ned under jorden i deres domicil for at bevæge sig rundt i et af byens vigtigste kulturarvmiljøer og udfolde rekreativt byliv langs havnekajen.

Realdania har i deres udsendte materiale angivet promenaden til at være 6 m. på flere strækninger, bl.a. langs Frederiksholms Kanal. Her skal forvaltningen være opmærksom på, at Realdania har målt afstanden mellem bygning og kajkant. Realdania synes at ville forholde offentligheden, at huset på samme strækning har udhæng stort set ud til eller over kajkanten. Dermed er promenadearealerne nede på 0 m.

### **Bryghusparken**

Frederiksholm-kvarteret og Slotsholmen er så centralt placeret i Københavns kulturhistoriske centrum, og Bryghusgrunden og tilstødende promenadearealer udgør en helt enestående mulighed for at skabe byens smukkeste indgang til byen og byens mest attraktive rekreative kulturmiljø, hvorfor det er væsentligt at få gennemført en vurdering af om der for byen er grund til at bygge et enormt kontordomicil m.m. netop på Bryghusgrunden.

Yderligere er det væsentligt at vurdere, om det foreslåede kontordomicil ikke lige så godt kunne ligge andre steder i byen, hvor det ville falde naturligt ind i bymiljøet og ikke som på Bryghusgrunden gribe ødelæggende ind i et af byens smukkeste kulturhistoriske strøg.

Som det må være forvaltningen bekendt, er der fremlagt en alternativ vision for Bryghusgrunden og det omkringliggende miljø, som vi skal anmode forvaltningen om at vurdere og holde op mod Realdanias domicil til private formål.

### **Bryghusgade og Fæstningens Materialgaard**

Bryghusgade langs Bryghusgrunden mellem Vester Voldgade og Frederiksholms Kanal er en af byens fineste eksempler på den historiske gadebelægning og det historiske gademiljø. Realdania har i det fremlagte projektmateriale nedlagt Bryghusgade som gade. Dette er efter vores opfattelse kritisk for oplevelsen af det historiske miljø omkring Fæstningens Materialgaard.

Hvorvidt Bryghusgade fremover skal bruges til motoriseret trafik skal vi ikke i denne sammenhæng tage stilling til. Men det er efter vores opfattelse væsentligt, at Bryghusgade bibeholdes som gade med den oprindelige belægning, der i byatlasen er fremhævet som væsentlig.

Vi skal derfor anmode forvaltningen om at vurdere, hvilken betydning det har for borgernes og turisternes oplevelse af Fæstningens Materialgaard om Bryghusgade nedlægges som gade, samt hvilken betydning en nedlæggelse vil få for helhedsoplevelsen af den fredede materialgaard.

Ligeledes skal vi anmode forvaltningen om at vurdere det rimelige i, at Realdania vil benytte Fæstningens Materialgaard som projekthotel i hele byggeperioden. Efter vores opfattelse er netop Materialgaarden af stor betydning for denne del af byens, hvorfor det vil være ødelæggende for miljøet, at den skal benyttes som byggehotel. I den forbindelse skal vi anmode forvaltningen om at undersøge, hvorvidt de statslige fredningsmyndigheder vil tillade en sådan brug af bygningskomplekset.

## **MILJØ & TRAFIK**

### **Øget trafikbelastning**

Realdania forventer 200.000 – 250.000 besøgende i huset om året. Dette vil betyde en væsentlig øget trafikbelastning i en del af byen, der allerede lider under stor og tung trafikbelastning.

Vi skal derfor anmode forvaltningen om at vurdere, hvor stor øget trafikbelastning Realdanias projekt vil bevirke og hvilke trafikale, støj og miljømæssige konsekvenser det vil få for det følsomme miljø og ikke mindst for borgernes muligheder for at udfolde sig i et skønt rekreativt kulturarvmiljø.

### **Parkeringshus**

Realdania vil af rene kommercielle grunde presse et stort p-hus med plads til mindst 400 biler ned på Bryghusgrunden. Der er i hele Frederiksholms Kvarteret aldrig problemer med at finde plads. Derudover skal vi gøre opmærksom på, at der i umiddelbar tilknytning til og vel at bemærke på den rigtige side af Langebro langs Kalvebod Brygge er p-huse, hvis belægningsprocent er meget ringe.

Vi skal derfor anmode forvaltningen om at vurdere behovet for et så stort p-hus. Normalt kræver kommune 1 p-plads hvor hver 100 kvm. Det vil i dette tilfælde sige 172 pladser. Dette må der efter vores opfattelse ikke afviges fra, da det kan risikere at blive et trafikalt trækplaster, hvilket det allerede hårdt belastede kvarter vil komme til at lide alvorligt under. Yderligere skal vi anmode forvaltningen om at redegøre for det tab af p-indtægter Realdanias p-hus vil betyde for kommunens indtægter, og hvor vidt dette er rimeligt.

### **Op- og nedkørsler til p-hus**

Det er efter vores opfattelse en hån mod bylivet på Vester Voldgade, at Realdania vil placere op- og nedkørsler til deres p-hus på Vester Voldgade. Det vil ganske enkelt ødelægge bylivet på gaden.

I den forbindelse er det tillige vigtigt at holde deres forslag op i mod kommunens planer om en fredeliggørelse af Vester Voldgade og en udvikling af gaden til et attraktivt strøg ned mod havnen.

Vi skal derfor anmode forvaltningen om at vurdere konsekvenserne for Vester Voldgade og hele bylivet på og omkring Bryghusgrunden af at placere op- og nedkørsler til Realdanias foreslåede p-hus på Vester Voldgade. Efter vores opfattelse bør sådanne, hvis byggeriet realiseres, placeres på Kalvebod Brygge for i størst muligt omfang at skåne borgerne og miljøet for yderligere støj, trafik og forurening. I øvrigt er det vores opfattelse, at en tilkørsel til et p-hus ikke bør anlægges klods op og ned af en af byens fredede bygninger, Fæstningens Materialgaard.

### **Forurening og støj**

Den del af Bryghusgrundens havnefront, der ligger mellem Vester Voldgade og Langebro er blandt Københavns mest forurenede som følge af trafikken på Kalvebod Brygge, men ikke mindst som følge af trafikken på Langebro.

Trafikken på Christians Brygge, der gennemskærer Bryghusgrunden er særligt belastet af kategorier af trafik:

- Den gennemgående trafik mellem Kalvebod Brygge og Kgs. Nytorv, og
- Den tunge trafik, der kører fra Langebro for at komme ned på Kalvebod Brygge.

Trafikstøjen fra begge trafikårer (Kalvebod Brygge/Christians Brygge og Langebro) er blandt byens højeste og med til at ødelægge bylivet i denne potentielt attraktive del af Indre By. At forestille sig et projekt for Bryghusgrunden, der vil virke som en magnet på yderligere trafik er vanskeligt at forestille sig. Imidlertid er det netop en af de væsentlige negative konsekvenser af Realdanias forehavende.

Vi skal derfor anmode forvaltningen om en detaljeret kortlægning af trafikken og støjen på og omkring Bryghusgrunden og holde denne op imod det tab af herlighedsværdi bylivet og den faste kulturarv vil lide, skulle Realdanias forehavende realiseres.

### **Metropolzonen – Delprojekt Vester Voldgade**

Borgerrepræsentationen besluttede for relativt nyligt (12. marts 2008), at Vester Voldgade skal være blandt de første delprojekter i udviklingen af Metropolzonen. Det overordnede formål med udviklingen af Vester Voldgade er ifølge Center for Bydesign, "at styrke gaden som forbindelse til vandet, så der skabes et mere rekreativt og levende strøg. Vester Voldgade skal i højere grad tilpasses de bløde trafikanter, så gaden kan blive et attraktivt alternativ til H. C. Andersens Boulevard. Det kan eksempelvis dreje sig om at give gaden et mere grønt præg, og at sikre bedre forhold for fodgængere og cyklister.

Vi er af den opfattelse, at disse gode målsætninger besluttet af Borgerrepræsentationen er helt afgørende at leve op til. Det er vores opfattelse, at dette på ingen måde er foreneligt med Realdanias kommercielle forehavende på Bryghusgrunden.

Vi skal derfor anmode forvaltningen om at vurdere, hvorledes Realdanias ønsker er forenelige med politiske beslutninger om at gøre Vester Voldgade til et attraktivt, grønt og rekreativt strøg med særlig hensyn til fodgængere og cyklister – ikke mindst i forhold til Realdanias ønsker om at udelade promenadearealer langs havnen, og op- og nedkørsler til p-hus placeret på Vester Voldgade.

### **Havvand og grundvand**

Jan Gehl har i sin byrumsanalyse af Bryghusgrunden og Frederiksholm-kvarteret karakteriseret det som byens kulturhistoriske centrum. Dette er afgørende at holde sig for øje, når analysen kommer til betydningen af indtrængende havvand, såvel som risikoen for sænket grundvandsspejl på de mange omkringliggende og uvurderlige fredede bygninger samt bygninger af højeste bevaringsværdi.

Som bekendt er Bryghusgrunden og Frederiksholm-kvarteret bygget på opfyld. Der er derfor betydelig risiko for, at et så stort og massivt byggeri vil øve uoprettelig skade på det eksisterende kulturarvsmiljø

Vi skal derfor anmode forvaltningen om at gennemføre analyser og vurdere risikoen for, at den faste kulturarv i området vil lide umiddelbar eller skade på længere sigt.

## **ARKITEKTUR – ANVENDELSESFORMÅL – KOMMUNALE PLANER**

### **Cut & paste arkitektur**

En række eksperter inden for arkitektur og byudvikling har ladet Bryghusgruppen forstå, at der intet arkitektonisk nyt er i Rem Koolhaas' forslag til Realdanias domicil. Kritikerne tør imidlertid ikke træde frem grundet deres nuværende stillinger eller relationer til Realdania.

Begrebet 'cut & paste' arkitektur dækker over den kendsgerning, at Koolhaas' projekt repræsenterer et sammensurium af byggerier og arkitektur, der allerede eksisterer rundt om i verdens metropoler. Forskellen er blot, at Koolhaas og Realdania ønsker at presse den uoriginale arkitektur ned i en metropols historiske hjerte.

Efter Bryghusgruppens opfattelse repræsenterer Koolhaas' projekt et frontalangreb på Københavns kulturhistoriske integritet, hvorfor det burde placeres andetsteds i byen, hvor det ikke vil ødelægge eksisterende værdier, men forhåbentligt bidrage positivt.

Vi skal derfor anmode forvaltningen om at vurdere:

- den arkitektoniske originalitet
- i hvilket omfang den foreslåede arkitektur ødelægger den uvurderlige, eksisterende faste kulturarv
- hvorvidt arkitekturen ville passe bedre ind i andre dele af byen.

### **For de få eller de mange**

Langs størstedelen af Realdanias foreslåede domicilbyggeri er reserveret til kontorformål og boligformål. Udover at dette strider mod den gældende lokalplan for Bryghusgrunden vil det være en hån mod københavnske borgere, at tillade et byggeri, der i den grad er reserveret private formål. Bryghusgruppen vi gå så langt som til at sige, at der er tale om en privat aktørs ekspropriering af et af byens fornemmeste kvarterer på almenvellets bekostning.

Den mere offentlige del af byggeriet (ca. 20%) er reserveret Dansk Arkitekturcenter. Forvaltningens opmærksomhed rettes mod den kendsgerning, at centrets indtægter næsten udelukkende kommer fra Realdania. Yderligere rettes forvaltningens opmærksomhed mod, at Dansk Arkitekturcenter alene udstiller og formidler arkitektur og byudvikling, der er i overensstemmelse med Realdanias opfattelse af disse forhold. Den nuværende udstilling af Realdanias domicilprojekt er et glimrende eksempel på denne uprofessionelle bias. Hjertet af centret er tildelt en mere end seks måneder lang udstilling af Realdanias byggeprojekt. Ikke en eneste kritisk eller alternativ læsning af Bryghusgrunden eller Frederiksholm-kvarterets udviklingsmuligheder er repræsenteret. Dansk Arkitekturcenter ignorerer således totalt den kendsgerning, at der er fremlagt alternative udviklingsvisioner for grunden og kvarteret. Rettelig bør Dansk Arkitekturcenter således betragtes som en del af Realdanias erhvervsarealer.

Vi skal derfor anmode forvaltningen om at vurdere det for byen formålstjenlige i at tillade en udvikling af Bryghusgrunden for de få på bekostning af de manges legitime krav på rekreative og kulturelle udfoldelsesmuligheder i et skønt bymiljø ved havnen og kanalen, samt hvilken gavn byen har af endnu et voluminøst beton-glas-stål-byggeri på havnefronten.

### **Eksisterende lokalplan**

Vi skal gøre opmærksom på, at den eksisterende lokalplan udstikker meget klare politiske prioriteringer for Bryghusgrundens fremtid: formål, bebyggelsesprocent, bygningshøjde, promenadearealer, osv.

Vi skal derfor anmode forvaltningen om at vurdere i detaljer, hvad det præcist er ved Realdanias foreslåede kommercielle byggeri, der gør, at man skulle bøje alle hidtidige politiske beslutninger til fordel for et kommercielt projekt. I den forbindelse skal vi opfordre forvaltningen til at tage i betragtning, at Realdania selv betegner deres forehavende på Bryghusgrunden som et rent kommercielt projekt (Årsrapport for 2006), og hvorvidt Realdania har godtgjort, hvorfor byens kulturhistoriske centrum såvel som byens sidste friareal ved havnen og potentielt mest attraktive havneareal, kanalmiljø og Bryghusgrunden skal ofres for en kommerciel investors drømme om at placere deres enorme domicil i centrum af det historiske København.

### **Fiskeriets Hus – Udenrigsministerium – Musikhus**

Som bekendt har der været en række af tidligere projekter gående ud på at bebygge Bryghusgrunden. Alle tidligere bestræbelser er opgivet af hensyn til grundens lidenhed og det omkringliggende miljøes enestående kulturhistoriske karakter. Taget i betragtning, at Realdanias kontordomicilønsker er det hidtil største foreslåede byggeri burde der ikke herske nogen som helst tvivl om, at det vil være ødelæggende for kvarteret og byen.

I den sammenhæng skal vi henlede opmærksomheden på Danmarks måske førende arkitekt, der vandt konkurrencen om et musikhus på Bryghusgrunden. I sin takketale frarådede Henning Larsen storsindet politikerne til ikke at realisere hans vinderprojekt af hensyn til grundens lidenhed og karakteren af det omkringliggende følsomme miljø.

Vi skal derfor anmode forvaltningen om at gennemføre en vurdering af volumen af Realdanias foreslåede domicil og holde det op mod Henning Larsens bevæggrunde for at fraråde byggeri på Bryghusgrunden af hensyn til kvarteret, byen og borgernes ønsker og visioner for Bryghusgrundens fremtid.

## **BYRUM OG ALTERNATIVE UDVIKLINGSMULIGHEDER**

### **Bryghusgruppens Visionsprojekt**

Bryghusgruppen fremlagde i april 2006 et detaljeret visionsforslag om Bryghusgrundens mulige fremtidige indretning og anvendelse. Visionsprojektet er blevet meget positivt modtaget af alle aktører (selv Realdania har været positiv med undtagelse af forslaget om, at der ikke skal bygges), og flere politikere har fremhævet initiativet og forslaget som et enestående eksempel på borgernes evner til at udvikle byens tilbageværende byrum.

Vi skal anmode forvaltningen om at inddrage Bryghusgruppens Visionsprojekt som et alternativ til Realdanias massive kontordomicil, og i denne sammenhæng vurdere, om ikke Bryghusgruppens ideer og forslag vil have en større værdi for byen end blot endnu et enormt kontordomicil, der dels vil virke som en prop i byen og dels vil ekspropriere den sidste mulighed for at skabe et attraktivt, rekreativt kulturmiljø ved vandet til borgerne.

På vegne af Bryghusgruppen

Med venlig hilsen

Jesper Egevang  
Talsmand, Bryghusgruppen