

SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

FORSLAG TIL LOKALPLAN WILDERS PLADS 9-11

Nedenfor er høringssvar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 21 henvendelser i høringsperioden fra den 25. juni 2025 til den 22. september 2025. Henvendelserne kan ses i bilag 3 Henvendelser modtaget i høringsperioden.

Ingen forslag om ændringer efter høringen

Forvaltningen foreslår ikke ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen, men vil foretage mindre redaktionelle rettelser.

Emner i henvendelserne

Henvendelserne er besvaret efter emne.

"(3)" tal i parentes angiver, hvor mange der har henvendt sig om emnet.

"(LU)" angiver, at et lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

FORSLAG TIL LOKALPLAN Wilders Plads 9-11	1
A. Anvendelse.....	2
(4) Større restaurant/cafe – større nabogener.....	2
(7) Tung trafik i byggeperioden	3
(8) Trængsel som følge af ny bebyggelse – pres på Strandgade	3
(5) Ny trafiktælling efterspørges.....	4
C. Parkering.....	4
(1) Ønske om højere P-norm	4
D. Ydre fremtræden	4
(1, LU) Udtryk passer til omgivelser	4
E. Omfang og placering af bebyggelsen	5
(6) Nybyggeri er for højt	5
(1, LU) Højde passer til omgivelser	5
F. Bevaringsværdige bygninger	5
(15) Undgå nedrivning	5
(14) Bevar kulturmiljø.....	6
(1) Byrum knyttet til bygning	6
G. Ubebyggede arealer	7
(1) Udemøbler medfører udendørs nattefester.....	7



(2, LU) Udeliv langs kajen sikres	7
H. Støj	7
(7, LU) Støj fra café, restaurant og udeservering	7
(6) Trafikstøj	8
I. Miljøforhold	8
(1) Grundvandssænkning og pælefundamenter	8
(1, LU) sikret mod vandstandsstigning	8
(1) Støv og forurening i byggeperiode	8
(1) Lysforurening	9
(1) Ingen genanvendelse	9
J. Andre emner	9
(1) Borgermøde-referat udelader kritiske kommentarer.	9
(1) Levende museum uden lokal identitet - mest for turister	9
(4) Profit på bekostning af bymiljø	10
(2) Bygherre uden lokal forankring	10

A. Anvendelse

(4) Større restaurant/café – større nabogener

Henvendelse 15, 16, 19, 21 Sømandsforeningen af 1856

Der er bekymring for at restaurant, særligt med udendørs servering, vil medføre gener, der forringer det rolige miljø og livskvaliteten for beboere i området.

Der er bekymring for, at der bliver et væsentlig større areal med restaurant/café, end restaurant Undici og Bådklubben, der optog mindre arealer. Større restauranter kan give tilsvarende større belastning af omgivelserne, bl.a. støj.

En henvendelse har forslag om, maksimale åbningstider for udendørs og indendørs servering, forbud mod musik i det fri, krav om affaldssortering og lukkede affaldsbeholdere, krav om diskret facade- og skiltesignatur.

Henvendelsen ønsker i højere grad stille erhvervstyper, fx mindre atelierer, gallerier, boghandel eller værksteder, som understøtter kvarterets kulturmiljø.

Forvaltningens svar

Der er bestemmelser om, at bebyggelsen skal anvendes til boliger og serviceerhverv, og at minimum 80 % af stueetagen skal anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv. Det dækker over fx udvalgswarebutikker, restaurant, café samt udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler. Bestemmelsen har til overordnet formål at sikre en udadvendt stueetage, der har et samspil med byrummet. Der fastlægges ikke en maksimal størrelse på de specifikke funktioner restaurant og café.

Bestemmelsen er relativ bred og giver fleksibilitet til ændrede behov over tid.

Lokalplanen kan ikke fastlægge bestemmelser om åbningstider eller musik på udearealer, men har relativt stramme bestemmelser for udformning af facade.

For skilte gælder; Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage. Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

B. Trafik og mobilitet

(7) Tung trafik i byggeperioden

Henvendelse 7, 10, 11, 12, 15, 13 Ejerforeningen Strandgade 48,
14 Prinsesse Maries Hjem for Gamle Sømænd og Sømænds Enker

Hvis lokalplanen gennemføres, vil tung trafik være til stor gene for beboere i nærheden i byggeperioden. Den øgede tunge trafik er stærkt kritisabelt for sikkerheden, i forvejen er Prinsessegade livsfarlig for børn, unge, turister og alle andre. Den planlagte omstrukturering af trafikken vil skabe endnu mere tung trafik i området som ikke kan absorbere mere trafik. Der er desuden bekymring for, hvordan den tunge trafik bliver med udbygning af Lynetteholmen.

En henvendelse påpeger det er vigtigt at holde byggeriets lastbiltrafik i Strandgade, og at friholde de smalle gader ned til kanalerne for tung trafik. Der er bekymring for, at der ikke er plads, at der kommer skader på brosten og fredede bygninger, at trafikstøj belaster beboere og gener for de bløde trafikanter.

En henvendelse er bekymret for at byggeprojektet vil medføre mange tunge lastbiler, som kan skade broen. Grundejere og beboere på Bjørnsholm finansierer pt. en større renovering af fundamentet under Wilders Bro, der er blevet skadet af tung trafik ved tidligere byggeprojekter. Det foreslås derfor:

- at nedsætte den tilladte akselvægt, så der kommer mindre tunge lastbiler
- at bygherre betaler evt. fremtidige broreparationer som følge af projektet

Forvaltningens svar

Bekymringen for tung trafik, trafiksikkerhed og potentielle skader er forståelige. Det ligger dog udenfor det område, som en lokalplan kan regulere.

Forvaltningen foreslår grundejere og beboere at gå i dialog med hhv. Vejmyndigheden og bygherre om køreruter under byggefasen, skiltning, brug af lettere køretøjer, samt medfinansiering af evt. skader på Wilders Bro.

(8) Trængsel som følge af ny bebyggelse – pres på Strandgade

Henvendelse 9, 11, 12, 15, 16, 19, 13 Ejerforeningen Strandgade 48,
14 Prinsesse Maries Hjem for Gamle Sømænd og Sømænds Enker

Der er bekymring for at hele området bliver belastet af intens trafik, og trafiksikkerheden forværres, hvis lokalplanen gennemføres. Det vil være til stor gene for beboerne, og skade det fysiske og psykiske helbred.

Der vil især ske en overbelastning af Strandgade, som allerede i dag servicerer: *Udenrigsministeriet, Eigtveds Pakhus, Føtex, Det Hvide Snit, Den Gule Misundelse, Kriminalforsorgen, Barr, Le Grande Rouge, Islands Ambassade, Krøyers Plads, Fingerbøllet, Cafe Wilder, Hos Nicola, Two Socks, Les Amis, Tino's, Stærkodder, Statens Værksteder for Kunst, Finanstilsynet, Lalala, Christianshavns Færgescaféen, Sankt Annæ 8, Restaurant Kanalen, Café Sandø, Båden, Nærvær, Krøyer's, POPL, en lang række virksomheder og Broens Gadekøkken.*

Forvaltningens svar

Da der muliggøres café og restaurant i samme omfang som tidligere, og da der planlægges for ca. 12 nye boliger, vurderes det, at det ikke vil være kilde til en væsentlig øget trafik.

(5) Ny trafiktælling efterspørges

Henvendelse 12, 15, 19, 13 Ejerforeningen Strandgade 48,
14 Prinsesse Maries Hjem for Gamle Sømænd og Sømænds Enker

Henvendelserne efterspørger en opdateret trafiktælling (nyere end 2016), som grundlag for en revurdering af kommunens planlagte omlægning af trafikken. Trafikomlægningen går ud på at vende ensretningen i Wildersgade og Overgaden Neden Vandet. Derved skal al trafik sydfra ind i området via Strandgade, som allerede nu ikke har mere kapacitet.

Forvaltningens svar

Bekymringen for en forældet trafiktælling og den planlagte trafikomlægning bringes videre til Vejmyndigheden.

C. Parkering

(1) Ønske om højere P-norm

Henvendelse 21 Sømændsforeningen af 1856

En henvendelse bemærker, at parkeringsbehovet anses for opfyldt, men anbefaler, at kommunen overvejer en højere parkeringsnorm eller krav om cykelparkering og delebilsordning, da der allerede er pres på gadeparkeringen.

Forvaltningens svar

Bekymringen om presset på parkeringspladser er forståelig. Lokalplanen forholder sig til kommuneplanens krav til parkering, delebilsparkering og cykelparkering. En anden parkeringsnorm vil afhænge af en politisk beslutning.

D. Ydre fremtræden

(1, LU) Udtryk passer til omgivelser

Henvendelse 8 Christianshavns Lokaludvalg

Henvendelsen giver udtryk for, at det materialevalg og visuelle udtryk som bliver muliggjort af lokalplanforslaget, respekterer den eksisterende bebyggelse.

Lokaludvalget har til sit høringssvar vedlagt kommentarer fra 6 borgere, som er positive overfor det projekt som muliggøres af lokalplanen.

Forvaltningens svar

Det muliggjorte materialevalg og detaljeringsgrad i lokalplanforslaget tager afsæt i udtrykket på den eksisterende bebyggelse på Wilders Plads 9-11.

E. Omfang og placering af bebyggelsen

(6) Nybyggeri er for højt

Henvendelse 2, 5, 6, 19, 21 Sømandsforeningen af 1856,
14 Prinsesse Maries Hjem for Gamle Sømænd og Sømænds Enker

Henvendelserne er bekymrede for at det foreslåede fireetagers byggeri vil medføre skygge og vindgener. Der er bekymring for, at byggeriet vil fremstå for dominerende og bryde områdets lave skala og blokere indkigget til de ældre, lavere historiske bygninger, særligt kigget til den fredede bygning med bindingsværk.

Den lave skala (1-2 etager) på de eksisterende bygninger er unik for området, sikrer solrige kajkanter og har stor betydning for områdets værdi som opholdssted. Placeringen på hjørnet af kanalerne kan ses fra mange vinkler.

Et høringssvar foreslår, at der maksimalt bør bygges samme højde (tre etager) som den højeste eksisterende bygning i nr. 9.

Forvaltningens svar

Der er i lokalplanprocessen udarbejdet skyggediagrammer, der viser at på kajen mod sydøst og sydvest, vil ny bebyggelse i op til 4 etagers højde kun i begrænset tidsrum give skygge for solen. På udearealerne mellem - og nord for bygningerne vil der vil komme en øget skyggevirksomhed. Det vurderes at 4 etager kun i begrænset omfang vil give mere vind i byrummene. Lokalplanforslagets muliggjorte højde på op til 4 etager tager afsæt i den højeste bebyggelse på den øvrige, omkringliggende del af Wilders Plads. Hvis der er politisk ønske om lavere bebyggelse, er der i indstillingen politisk handlerum til at fastsætte en ændret højde.

(1, LU) Højde passer til omgivelser

Henvendelse 8 Christianshavns Lokaludvalg

Henvendelserne giver udtryk for, at de bygningshøjder, som lokalplanforslaget muliggør, respekterer den eksisterende bebyggelse.

Forvaltningens svar

De muliggjorte bygningshøjder i lokalplanforslaget er væsentlig højere end de eksisterende bygninger på Wilders Plads 9-11, men forholder sig til den højeste bebyggelse på den øvrige del af Wilders Plads.

F. Bevaringsværdige bygninger

(15) Undgå nedrivning

Henvendelse 1, 2, 3, 5, 6, 8, 11, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 Sømandsforeningen af 1856,
14 Prinsesse Maries Hjem for Gamle Sømænd og Sømænds Enker

Der er modstand mod nedrivning af bygningerne, særligt den gule (nr. 11), som er udpeget i Byens Sjæl. Bygningerne udgør en sidste rest industrihistorie og indgår i en harmonisk helhed med omgivelserne. Et af de sidste steder i indre by, hvor man kan dvæle et øjeblik. Det ønskes at de bevares og istandsættes.

Modstand mod nedrivning understøttes af argumenter fra Københavns museum og Byens sjæl, om at bevare de lave bygninger, der giver en åbenhed på hjørnet

mellem kanalerne. Der er en bemærkning med en opfordring til at genlæse mu-seets høringssvar.

LU (som er positive overfor projektet), har vedlagt kommentarer fra otte borgere, som kritiserer nedrivning.

Forvaltningens svar

Ønsket om bevaring af de eksisterende bygninger er forståeligt, da de rummer historie og har betydning for oplevelsen af byrummet. En miljøscreening har vist miljøfremmede stoffer i bygningerne, hvorfor grundejer finder nedrivning nødvendig og ønsker nybyggeri. Den muliggjorte bebyggelse skal placeres og udformes, så den i stueetagen tager afsæt i eksisterende bygningers facader og funktioner. På den måde tilpasses bebyggelsen til stedet og videreføre dele det arkitektoniske udtryk. Bebyggelsen kan kun beskyttes mod nedrivning, hvis den udpeges som bevaringsværdig i en lokalplan, hvilket ikke er tilfældet i dette planforslag. Lokalplanforslaget giver mulighed for nedrivning og for at opføre ny og højere bebyggelse. Hvis der er politisk ønske om, at bebyggelsen ikke nedrives, er der under politisk handlerum beskrevet muligheden for at udpege bygningerne som helt eller delvist bevaringsværdige.

(14) Bevar kulturmiljø

Henvendelse 1, 2, 3, 5, 6, 8, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 21 Sømandsforeningen af 1856, 14 (Prinsesse Maries Hjem for Gamle Sømænd og Sømænds Enker

Den eksisterende bebyggelse bidrager særligt til det gamle Christianshavn og dets atmosfære og kulturmiljø, også pga. variationen af høje og lave bygninger. De lave, eksisterende bygninger bør derfor bevares og restaureres. Nybyggeri fjerner kulturmiljø og gør byen ensrettet og standardiseret.

LU (som er positive overfor projektet), har vedlagt kommentarer fra 8 borgere, som mener den eksisterende bebyggelse er vigtig for miljøet på Christianshavn.

Forvaltningens svar

Den eksisterende bebyggelse er en del af områdets miljø og historie. Lokalplanen, har bestemmelser som skal videreføre nogle af de kvaliteter fra den eksisterende bebyggelse, der bidrager til det særlige kulturmiljø. Bygningerne tilpasses ved gengive bl.a. farver, materialer, vinduesdetaljer, funktion og, fodaftryk) fra den eksisterende bebyggelse. Den ny bebyggelse er udformet med en variation i højder, for at indgå i de varierende bebyggelser i området. På Wilders Plads 9 må der bygges i hhv. 1, 2 og 4 etager. De højeste er med saddeltag, så de mod gaden opleves en etage lavere. På Wilders plads 11 må der bygges i hhv. 3 og 4 etager, hvor de 3 etager ligger ud mod promenaden langs Wilders Kanal.

(1) Byrum knyttet til bygning

Henvendelse 5

Den eksisterende bebyggelse er afgørende for byens rum, områdets stemning og værdien som opholdssted. Bygningernes skala, arkitektur og historie giver byrummet karakter og sollys på kajen, som i høj grad anvendes til rekreativt ophold. Dette er unikt og sjældent for København. Til henvendelse 5 er vedlagt otte fotos fra stedet samt egen forskningsrapport om emnet, se bilag 4 s. 7-70.

Forvaltningens svar

De eksisterende bygningers kulturhistoriske værdi er med til at give byrummene karakter. Desuden giver den lave bebyggelse nogle lyse byrum. Da kajkanterne ligger på solsiden af bebyggelsen (mod sydøst og sydvest), vil

byrummene ikke væsentlig grad blive påvirket af skygge fra nye, højere bygninger, som det ses af skyggediagrammerne på side 13-14 i lokalplanforslaget. Hvis der er politisk ønske om, at bebyggelsen bevares, er der i indstillingen politisk handlerum til at udpege bygningerne som helt eller delvist bevaringsværdige.

G. Ubebyggede arealer

(1) Udemøbler medfører udendørs nattefester

Henvendelse 14 Prinsesse Maries Hjem for Gamle Sømænd og Sømænds Enker

Der er bekymring for at udendørs siddemuligheder indbyder til udendørsfester i de sene timer.

Forvaltningens svar

Udover at tjene som offentlig tilgængelig promenade, skal udearealerne fungere som opholdsarealer til kommende boliger. Derfor er der i lokalplanen krav om bænke og siddemuligheder.

(2, LU) Udeliv langs kajen sikres

Henvendelse 4, 8 Christianshavns Lokaludvalg

Henvendelserne giver udtryk for, at projektet genskaber restaurant- og cafemiljøet omkring bebyggelsen og styrker udeliv, aktiviteter og miljø langs kajen.

Forvaltningens svar

Der er i lokalplanen bestemmelser for, at hovedparten af stueetagen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, for at videreføre det liv, der tidligere har været omkring bebyggelsen.

H. Støj

(7, LU) Støj fra café, restaurant og udeservering

Henvendelse 8, 12, 15, 16, 19, 21 Sømændsforeningen af 1856,
14 Prinsesse Maries Hjem for Gamle Sømænd og Sømænds Enker

Der er bekymring for støjgener knyttet til den planlagte café, restaurant med udeservering, musik, varelevering, renovationskørsel mv. Det er støj som naboer må leve med i al fremtid.

Et høringssvar er bekymret for om bygherre i tilpas grad vil stille krav til at lejerne dæmper støjen, da der ofte har været meget støj fra studenterfester udenfor arbejdstid eller restaurant med udendørs DJ.

Forvaltningens svar

Med lokalplanen muliggøres det samme omfang af publikumsorienteret serviceerhverv, som bebyggelsen tidligere har været anvendt til. Støj fra udeservering mm. er uden for lokalplanens reguleringsmuligheder. Der opfordres til at kontakte grundejer, hvis der opleves generende støj.

(6) Trafikstøj

Henvendelse 9, 11, 15, 19, 13 Ejerforeningen Strandgade 48,
14 Prinsesse Maries Hjem for Gamle Sømænd og Sømænds Enker

Der er modstand mod byggeriet, af bekymring for at der vil blive en væsentlig øget trafikstøj i området, særligt nævnes Strandgade.

Forvaltningens svar

Da der muliggøres publikumsorienteret serviceerhverv i samme omfang som tidligere, og da der planlægges for kun ca. 12 nye boliger, vurderes det, at projektet ikke medfører væsentlig øget trafikstøj.

I. Miljøforhold

(1) Grundvandssænkning og pælefundamenter

Henvendelse 14 Prinsesse Maries Hjem for Gamle Sømænd og Sømænds Enker

Der er bekymring om hvordan en eventuel grundvandssænkning vil påvirke områdets fundamenter af pæle.

Forvaltningens svar

En lokalplan kan ikke regulere for hvad der foregår under terræn, herunder udgravning, fundamenter og grundvandssænkning. I lokalplanens redegørelse henvises der til de afdelinger i kommunen, som bygherre skal kontakte for at få tilslutning til evt. oppumpning af grundvand. I den forbindelse vil evt. konsekvenser for området vurderes.

(1, LU) sikret mod vandstandsstigning

Henvendelse 8 Christianshavns Lokaludvalg

Det fremhæves i høringssvaret at projektet er uden kældere og at konstruktionen tager højde for fremtidige vandstandsstigninger.

Forvaltningens svar

Lokalplanen hindrer ikke kældere, men tager afsæt i, at projektet har kældere. I samarbejde med bygherre er projektet udarbejdet så placering af overdækket cykelparkering samt håndteringen af erhvervsaffald placeres i kældere. Der er ikke bestemmelser der sikrer mod vandstandsstigninger, men der er en bestemmelse om at 'Bygninger skal udformes, så de er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau mindst til kote 2,5.

(1) Støv og forurening i byggeperiode

Henvendelse 14 Prinsesse Maries Hjem for Gamle Sømænd og Sømænds Enker

Der er bekymring om, at byggeprocessen vil påvirke omgivelserne med støv og forurening.

Forvaltningens svar

Bekymringen for støv og forurening er forståelige, men problematikken ligger udenfor det område, som en lokalplan regulerer. Det indgår i den kommende byggesagsbehandling.

(1) Lysforurening

Henvendelse 14 Prinsesse Maries Hjem for Gamle Sømænd og Sømænds Enker

Der er bekymring om, at projektet vil påvirke omgivelserne med lysforurening.

Forvaltningens svar

Der er i lokalplanen bestemmelser om at materialer ikke må være blændende, at belysning ikke må blænde omgivelserne og at effektbelysning ikke er tilladt. Desuden må der ikke opsættes digitale reklameskilte som fx lysaviser på bygningerne.

(1) Ingen genanvendelse

Henvendelse 16

Henvendelsen er kritisk overfor, at der ikke er indtænkt genanvendelse i projektet.

Forvaltningens svar

Bygherre har fået foretaget en miljøscreening, der viser en forekomst af miljøfremmede stoffer i bygningerne. Bygherre vurderer, at bygninger og bygningsdele ikke egner sig til at bevare, renovere eller genbruge. En lokalplan kan ikke sætte bestemmelser om at materialer og bygningsdele skal være genbrug. Eneste mulighed for at sikre genanvendelse er, at udpege hele eller dele af bebyggelsen som bevaringsværdig.

J. Andre emner

(1) Borgermøde-referat udelader kritiske kommentarer.

Henvendelse 11

Henvendelsen giver udtryk for, at referatet fra borgermødet ikke er fyldestgørende, da kritiske spørgsmål fra naboerne ikke er gengivet i referatet, på lige fod med positive kommentarer.

Forvaltningens svar

Det er beklageligt at ikke alle spørgsmål ved borgermødet blev tilfredsstillende besvaret eller gengivet i referatet. Ved et borgermøde er der rigtig mange spørgsmål, og der er desværre en vis risiko for at ikke alt bliver noteret ordret. Bemærkninger ved borgermøder indgår således heller ikke direkte ved politisk behandling af lokalplanforslaget. Derfor er forvaltningen ved borgermøder meget opmærksom på at fortælle, at hvis deltagerne har bemærkninger, som de ønsker forvaltningen og politikerne skal tage i betragtning ved behandling af lokalplanforslaget, skal de sendes til kommunen via høringsportalen Bliv Hørt.

(1) Levende museum uden lokal identitet - mest for turister

Henvendelse 12

Der er bekymring for at projektet vil bidrage til, at området drukner i turister, og man mister lokal identitet og autentiske atmosfære.

Forvaltningens svar

Lokalplanen søger at fastholde lokale identitet via bestemmelser om udtryk, omfang og anvendelse. Dog vil noget lokal identitet gå tabt ved nedrivning. Da der muliggøres publikumsorienteret serviceerhverv (fx café/ restaurant) i et omfang som tidligere, vurderes det ikke at generere væsentlig mere turisme.

(4) Profit på bekostning af bymiljø

Henvendelse 12, 16, 18, 19

Henvendelserne er bekymret for at lokalplanen ikke bidrager med noget positivt til området, men at projektet udelukkende har profit som formål. Der er bekymring for at ændringen i lokalområdet vil få store konsekvenser for borgerne. Henvendelsen mener ikke at de 18-22 lejelejligheder bliver billige, som ellers er ønsket af flere af politikerne i Københavns kommune.

Forvaltningens svar

Lokalplanen muliggør boliger på Wilders Plads, og understøtter således behovet for flere boliger i København som helhed. Lokalplanen søger med det forslåede projekt at tilpasse sig det eksisterende miljø på Christianshavn. Det er ikke indenfor reguleringsmulighederne i en lokalplan at fastsætte lave boligpriser.

(2) Bygherre uden lokal forankring

Henvendelse 15, 14 Prinsesse Maries Hjem for Gamle Sømænd og Sømandsenker

Henvendelserne udtrykker bekymring for at Ingen med tilknytning til Wilders Plads Ejendomme længere på pladsen, og at der således ikke er den lokale forankring, som der refereres til i genoptagelsen af lokalplansagen.

Forvaltningens svar

Genoptagelse af lokalplan er sket som følge af et medlemsforslag i Borgerrepræsentationen. En bygherres bopæl og lokal forankring er ikke et hensyn der kan indgå i lokalplanlægningen.