

REFERAT FRA BORGERMØDE

FORSLAG TIL LOKALPLAN WILDERS PLADS 9-11

Dato 13. august 2025
Sted Christianshavns Beboerhus
Tid 19.00 – 21.00
Deltagere Christianshavns Lokaludvalg

Teknik- og Miljøforvaltningen,
Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning

Antal borgere 40 - 45

Oplæg

1. Velkomst ved lokaludvalget

Næstformand Henrik Vilsbøll bød velkommen og indledte borgermødet. Han præsenterede lokaludvalgets formål med mødet: At belyse projektet og skabe mulighed for offentlig dialog om byggeønsket og lokalplansforslaget.

2. Lokalplansproces og høring ved Teknik- og Miljøforvaltningen

Kim Rahbek Kierkegaard fra Teknik- og Miljøforvaltningen gav en kort gennemgang af lokalplanprocessen. Han nævnte også den tidligere lokalplansproces for ca. 3 år siden, som blev stoppet, dels på grund af initiativet Byens Sjæl.

3. Præsentation af byggeønsket ved Wilders Plads Ejendomme

Kristian Barfred Bajer, medejer af Wilders Ejendomme, præsenterede byggeønsket. Han lagde vægt på, at området har været familieejet i flere generationer (ca. 185 år), og understregede familiens engagement og tilknytning til området. Wilders Ejendomme ejes i dag af tre søskende, som ønsker at videreføre det liv og kulturmiljø, de mener kendetegner Wilders Plads: Et uformelt og åbent byliv ved kanalerne med maritim kultur og hyggeligt café- og restaurationsliv.

Wilders Ejendomme har arbejdet på projektet i ti år. Der er to byggefelter, hvoraf den gule bygning på hjørnet af Wilders Plads er den yngste bygning i området (fra ca. 1949). Denne ønsker de at rive ned og erstatte med en ny bebyggelse på tilsvarende grundareal, men med øget højde op til 3-4 etager, så bygningen bliver i niveau med de omkringliggende etagebyggerier. I stueetagen planlægges udadvendt erhverv og aktivitet, og ovenpå opføres lejligheder. De fleste af områdets øvrige ejendomme er i dag kontorejendomme, som udlejes.

4. Præsentation af byggeprojektet ved Lundgaard & Tranberg Arkitekter

Pil Thielst, Lundgaard & Tranberg Arkitekter præsenterede byggeprojektet og områdets arkitektoniske konteksten. Thielst fortalte kort om områdets historie og,



at området, ligesom Københavns Havn i øvrigt, har været en levende industriel arbejdsplads med skiftende aktiviteter og bygninger.

Udgangspunktet for byggeprojektet har været at bevare stedets uformelle ånd og inddrage den omkringliggende arkitektur mv. Projektet har det samme fodaftryk, som de nuværende bygninger. Der lægges op til udadvendte erhvervsaktiviteter i stueetagen, bl.a. med restaurant, hvor der tidligere har ligget restaurant Undici. Generelt vil stueetagen have lighed med den eksisterende bygning, men blive forbedret, så den bl.a. også kan leve op til arbejdsmiljøkrav med omklædningsrum til restaurant personale og styrke sejlerfaciliteterne mv.

Man bevarer de parallelle kig mellem bygningerne og "mimer" materialevalget fra de omkringliggende bygninger. Der vil være taktfaste vinduesfacader og ingen altaner. Der kommer dog en tagterrasse på den hvide bygning. Boligerne på 1 sal vil være lejeboliger på op til 95 kvm, men generelt ønsker bygherre at etablere så små boliger, som man kan, i forhold til kommuneplanens bestemmelser.

Afslutningsvist fortalte Thielst om projektets ændringer siden præsentationen for tre år siden. Kommunens biodiversitetspolitik forpligter til flere bede og mere beplantning, herunder flere træer, der i videst muligt omfang vil matche træerne på den modsatte side af kanalen. Et nyt bygningsreglement betyder også, at der skal tages hensyn til bl.a. forebyggelse af vandskader og brug af genbrugsmaterialer.

5. Lokalplansforslaget ved Teknik- og Miljøforvaltningen

Kim Rahbek Kierkegaard fra Teknik og Miljøforvaltningen sluttede præsentationsrunden af med at uddybe lokalplansforslaget, hvad lokalplanen kan og hvordan den politiske proces er planlagt.

Drøftelser

B = Borger, WE = Wilders Plads Ejendomme, TMF = Teknik- og Miljøforvaltningen
LT = Lundgaard & Tranberg Arkitekter

1. Ophør af midlertidig cafédrift

B: Vil den cafédrift, der finder sted i cirkusvogne på nuværende tidspunkt ophøre ved opførsel af de nye bygninger?

WE: Ja. De midlertidige aktiviteter vil lukke ned igen.

2. Garanti for det viste projekt samt offentlig adgang

B: Er det sikkert, at det er den bygning som I har vist i dag, som I vil opføre, eller kan en konkurrerende entreprenør byde sig til med et andet forslag? Kan man være sikker på friadgang og opholdsmuligheder langs kanalerne ikke ændres?

WE: Ja, det er den bygning de ønsker at opføre, og der kommer ikke "privatskilte".

3. Lastbiler og byggematerialer

B: Hvor skal lastbilerne med byggematerialer køre ind?

TMF: Det kan vi ikke svare på i dag.

LT uddyber: Som det er nu, er det mindre lastbiler, man har for øje og så er vandvejene også en mulighed. Men det er endnu ikke blevet undersøgt, så det er blot gisninger på nuværende tidspunkt.

4. Monotont projekt

B: Jeg havde en drøm om at blive imponeret eller stolt i dag, i håbet om at se et vildt byggeri. Der er jeg blevet skuffet – det her er meget monotont.

WE: Vi er stolte af projektet, og vi har prioriteret et projekt, der skal falde i med rammerne og den brede kajkant.

TMF: Det er et valg, når man skal bygge, om man vil tilpasse eller skabe noget spektakulært. Lokalplansforslaget understøtter i dette tilfælde tilpasning.

5. Parkering og støj

B: Hvis man ville bygge noget spektakulært, burde man bygge en park til Folket! Når det er sagt, er jeg bekymret for parkeringsforhold og støj fra restaurationen. TMF: Vedr. parkering kommer forholdene til at være, som det er bestemt i kommuneplanen. Der kommer kun parkering i terræn – ikke i en p-kælder.

6. Tilgængelighed

B: Er der elevator til gangbesværede? LT: Ja

7. parkering

B: 13 pladser til 22 lejligheder – hvad med p-pladser til restauranten og er der også en handicapplads?

TMF: Parkeringsnormen retter sig efter rammerne i kommuneplanen.

8. Mørke vinduer

B: Vinduerne er meget mørke

LT: Det er svært at give en rigtig fornemmelse af hvordan det ser ud på illustrationerne her. Men ja det er korrekt, at vinduesrammerne er mørke. Vi vil tegne videre på dem og også se på farvevalg, når/hvis projektet skal projekteres.

9. Bopælspligt

B: Er der bopælspligt, når det er førstegangsudlejning?

WE: Vi ønsker at etablere helårs lejeboliger, så det vil der komme.

10. Bekymring for dyre ejerboliger og manglende autencitet på Christianshavn

B: Der er ikke ret meget autencitet tilbage på Christianshavn, som borger er jeg bekymret for, at det bliver dyre ejerboliger som opføres.

TMF: Lokalplanen kan ikke bestemme om det skal være leje eller ejerboliger.

WE: Det er vores ejendomme og vi vil ikke sælge dem - det er er vores forretning.

11. Ikke gulv-til-loft vinduer

B: Kan der være vinduer fra gulv til loft?

TMF: Nej der er en "brystning" på min. 40 cm højde fra gulv til vindue på etagerne, i stueetagen er brystning på min. 80 cm.

12. Bekymring for støj

B: Beskyttelse mod støj er vigtigt for at have et godt hverdagsliv. Hvordan vil man håndtere varelevering, skraldafhentning, velfortjent fyraftensøl? Støjen er voldsom allerede nu, så hvor mange restaurantpladser kommer der til at være?

WE: Vi ved ikke, hvor mange pladser der kommer endnu, men der er ikke mere plads end tidligere. Så restaurant Undici og bådklubben genskabes i samme størrelse, men det præcise omfang vides ikke endnu.

13. Mere støj fra kanalen

B: Vi hører mere støj fra kanalen end fra restaurationer på Wilders Plads, så vi glæder os til der kommer en restaurant.

14. Projekt passer til området

B: Jeg synes, det er meget fint projekt, der passer til området. Veludført.

15. Positiv overfor mørke vinduer

B: Jeg kan godt lide de mørke vinduer.

16. Støjproblemer

B: Hvordan vil I håndtere udelivet når og hvis det bliver et problem?

WE: Vi har erfaringer med støjproblemer. Vi regulerer, så godt som vi kan – vi gentager ofte reglerne overfor restauratørerne. Vi kan lave rammer – men vi kan

ikke styre folk. Det er en balancegang, og vi har langt fra arbejdet med at lave lejekontrakter mv.

17. Tidshorisont for byggeri

B: Hvor lang tid er I om at bygge det?

WE: Det kan vi ikke svare på endnu? Lokalplanprocessen skal først vedtages politisk og så skal projektet tegnes færdig. Men selve opførslen mv. vil med et forsigtig skøn tage ca. 18 mdr.

18. Mætningspunkt for byliv - og tomme P-pladser til el-biler

B: Hvornår når man et mætningspunkt for byliv? Der er mange restaurationer allerede i dag og så er der gabende tomme el-bilspladser.

TMF: Politisk har man ikke nået et mætningspunkt for byliv endnu – og de tomme parkeringspladser vil på sigt blive brugt, som led i den grønne omstilling.

LT: Liv i byen er jo lidt fluffy – vi gør meget ud af at lave en fleksibel bygning. Vi har for øje at en bygning også skal kunne anvendes i fremtiden.

19. Fri for natbevillinger

B: Vi vil gerne være fri for natbevillinger på Christianshavn.

20. Uforudsete hændelser

B: Kan der ikke ske noget ukendt, når I starter med at bygge?

LT: Jo! Man ved aldrig, hvad man finder når man går i jorden.

21. Bekymring om støj fra spisesteder og byggeproces

B: Der har været meget støj fra Wilders Plads og der er mange spisesteder, så som nabo er vi bekymret for støjen. Det gælder også i forbindelse med levering af byggematerialer – så hvor tidligt er det planlagt at byggematerialer skal leveres?

TMF: Der er fastsatte regler på området. Så der er rammer omkring byggeprocessen som skal følges. Det vil en byggesagsbehandler kunne redegøre for.

22. Evt. arkæologiske fund

B: Hvad tror man, der ligger i jorden?

WE: Det bliver spændende at undersøge. Det er noget af det sidste opfyld – men vi kontakter museumsfolk mv., hvis der dukker arkæologiske fund op.

23. Bekymring at bygning med stort volumen synker

B: Jeg synes, bygningen er meget voluminøs. Særligt den gule bygning. Den hvide bygning er dog meget fin. Jeg håber man har lavet beregninger på, hvor meget den nuværende bygning vejer, kontra den nye bygning. Vi har erfaringer fra Inderhavnsbroen, som sank og også Danske Bank-bygningen, hvor man nu også er i gang med at understøtte byggeriet.

LT: Ja, det er ingeniørarbejde og at det og fundamentet er på plads.

24. Hvad får naboerne ud af det?

B: Hvad får vi naboer ud af byggeriet? Umiddelbart får vi mindre lys og det sænker boligpriserne.

TMF: Der er ikke så meget i det for jer. Det er korrekt. Vi kigger på højden i forhold til de øvrige bygninger i området. Når vi laver byplanlægning, er det i hele byen, vi tager hensyn til – og i København vil vi gerne have flere boliger.

Tak for i aften ved Christianshavns Lokaludvalg

Mødet sluttede som planlagt kl. 21. Henrik Vilsbøll takkede for fremmøde, præsentation og opfordrede de fremmødte til på egen hånd at afgive høringssvar på kommunens høringsportal Bliv Hørt. Høringsfristen er den 22. september 2025.