



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, byggefeltene er markeret med stiple og de vigtigste gader og kanaler er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2021.

## STARTREDEGØRELSE

# WILDERS PLADS

## PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN



## Projektet

<b>Bygherre:</b>	Wilders Plads Ejendomme	
<b>Arkitekt:</b>	Lundgaard & Tranberg Arkitekter	
<b>Formål:</b>	Formålet er at muliggøre to nye bygninger med restaurant, cafe, bådklub og andet serviceerhverv i stueplan og boliger i etagerne ovenpå. Bygningerne skal erstatte to ældre værkstedsbygninger, som i dag rummer restaurant, café, bådklub og andet serviceerhverv. Bygningerne har tidligere været anvendt til forskellige håndværk og industrier og er uegnede til at bygge videre på, da de er nedslidte og bygningsdelene indeholder sundhedsskadelige stoffer.	
<b>Etageareal og højde:</b>	2.652 bruttoetagemeter i op til 4 etager	
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	Efter projektets gennemførelse, vil bebyggelsesprocenten for hele matriklen være på 130 %	
<b>Parkeringsnorm for biler i Kommuneplan 2019</b>	Boliger:	1: 240
	Erhverv	1: 214
<b>Parkeringsnorm for cykler i Kommuneplan 2019</b>	Boliger:	4:100
	Erhverv:	3:100
	Pladskrævende cykler:	1:500
	50 % af cykelparkeringen skal overdækkes	
<b>Almene boliger</b>	Det kommende lokalplanforslag muliggør 1.836 bruttoetagemeter til boliger. Kommunen stiller først krav om almene boliger for projekter med mindst 3.200 m <sup>2</sup> bolig.	
<b>Friareal</b>	Bolig:	40 %
	Erhverv:	10 %

## Arkitektur

Projektet på Wilders Plads udgør to nye bygninger placeret i samme fodaftryk som to bygninger på Wilders Plads 9B, 9C og 9D og 11A og 11B, der nedrives. Projektets arkitektur tager afsæt i de forskellige byggestile, der kendetegner den øvrige bebyggelse på Wilders Plads, som desuden generelt er udpeget som bevaringsværdig eller er fredet. De nye bygninger opføres i op til tre etager plus udnyttet tagetage, svarende til den omkringliggende bebyggelse.

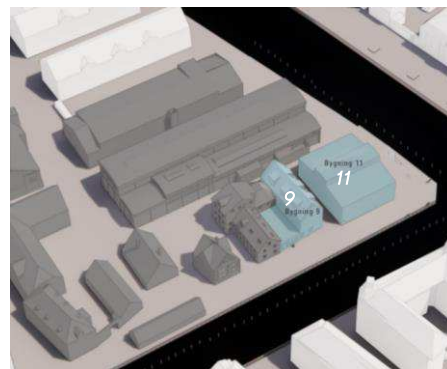
De eksisterende værkstedsbygninger på Wilders Plads 9 og 11 er ikke udpeget som bevaringsværdige. De udgør dog en værdi for området, ved skalamæssigt at skille sig ud fra resten, og med udadvendte funktioner der bidrager til bylivet. For at bevare det eksisterende bymiljø, indrettes projektets stueetage med serviceerhverv ligesom i de bygninger, der nedrives. Stueetagens facader udføres i samme materialer og farvepalette som den eksisterende bebyggelse, og med vinduesåbninger i samme størrelser, takt og variation i placering.

Projektet spiller sammen med Arkitekturpolitikens tema 'Arkitektur der fortæller' ved at bygge videre på den lokale egenart og respektere det eksisterende kulturmiljø på Wilders Plads.

Christianshavn, herunder Wilders Plads er udpeget som værdifuldt kulturmiljø 'København som havneby'. Projektet tilpasser sig det eksisterende kulturmiljø ved at tage afsæt i områdets materialer, farver, skala, facadeopbygning, funktioner i stuefacaden, gadestrukturen og det liv, der foregår langs kanalerne.

Wilders Plads 9 består i dag af flere sammenbyggede, hvidpudsede bygninger i forskellige højder; Bygningerne med røde saddeltage i nr. 9A, 9E, 9F og 9G bevares og værkstedsbygningen i nr 9B, 9C og 9D ønskes nedrevet. Wilders Plads 11A og 11B består af en stor gulpudset værkstedsbygning i én etage, med svagt skrånende saddeltag, og et delvist udnyttet loftsrum. Denne ønskes nedrevet.

Som erstatning for værkstedsbygningen på Wilders Plads 9 opføres en lav bygning med taghave i 1. sals plan, samt en hvidpudset længe med rødt saddeltag, kviste og med gavl mod Wilders Kanal. Bygningens omfang og byggestil svarer til den øvrige bebyggelse ud til Wilders Kanal. De nye bygninger bygges sammen med eksisterende bevaringsværdige bygninger på Wilders Plads 9.



Volumenmodel af projekt set fra vest.  
Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.



Eksisterende bygning, Wilders Plads 9, set fra vest.  
Bygningen tv bevares og den lave bygning th. nedrives.



Eksempel på ny bygning, Wilders Plads 9, set fra vest.  
Bygningen tv. bevares og bygningen th. er ny.  
Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter



Eksisterende bygning Wilders Plads 11, set fra syd.  
Bygningen nedrives.



Eksempel på nybyggeri, Wilders Plads 11, set fra syd.  
Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.

På Wilders Plads 11 opføres en ny bygning med et svagt skrånende, symmetrisk tag med gavl mod Christianshavns Kanal. Bygningen opføres med tre etager samt en udnyttet tagetage. Facaden i stueetage opføres i gul pudset mur ligesom den eksisterende bygning. Der gives mulighed for, at etagerne ovenover kan skille sig ud med eksempelvis i blank, gul mur og med elementer af træ. Bygningens gavl og volumen spiller sammen indstribningerne ved siden af.

Gavlen mod Christianshavns Kanal bliver op til 7 m højere end i dag og gavl og facade mod Wilders Kanal bliver hhv. 10 m og 5 m højere end facaderne er i dag. De nye bygninger får en gesimshøjde på 8-9 meter, som svarer til gesimshøjden fastlagt i gældende lokalplan.

## Baggrund

Bygherre ønsker at udvikle matr.nr. 32 med to nye bygninger, der skal indeholde samme funktioner som de nuværende bygninger, samt boliger. De eksisterende bygninger er i dårlig stand og ikke egnede til at bygge videre på. Ved prøvetagning er der konstateret en udbredt forekomst af miljø- og sundhedsskadelige stoffer som asbest, tungmetaller, PCB, bly, zink og olie i bygningsdelene.

Visionen er, at området efter udbygningen skal fremstå helstøbt som i dag, med udgangspunkt i den historiske tilpasningsevne og foranderlighed, som har formet området til sin nuværende karakter.

Bygherre planlægger et bæredygtigt byggeri, der skal DGNB-certificeres. Bygningerne skal udføres miljømæssigt, socialt, teknisk, procesmæssigt og økonomisk ansvarligt, herunder med en stærk funktionel forankring i lokalmiljøet.

Bygherre ønsker at lokalplanen sikrer og understøtter:

- at stedets særlige stemning, unikke karakter, rumligheder, skala og materialeholdning bevares og styrkes, med balance mellem nyt og gammelt.
- at udvikling sker med udgangspunkt i stedets særlige 'DNA', hvor æstetikken i facader, belægninger og detaljering er tilpasset funktionen og kulturmiljøet.
- at udearealerne og kajkanterne efter projektet vil stå stort set urørt og derved bibeholde den helt unikke karakter og historiske oprindelse.
- at imødekomme behovet for flere boliger i byen, både store og små boliger, som kan understøtte en varieret og sammensat beboergruppe.

## Stedet

Wilders Plads ligger i den sydlige del af Wilders Ø, centralt på Christianshavn. Området er præget af bygninger af tidligere tiders industri, og er i dag indrettet med nyere erhverv. Der er en sammensætning af forskellige bygninger i forskellig skala, materialer og udtryk. I den gældende lokalplan er de fleste bygninger på Wilders Plads udpeget som bevaringsværdige eller fredet, på nær værkstedsbygningerne på Wilders Plads 9 og 11. I SAVE-registret er de vurderet til en bevaringsværdi på 4.

## Egenart

De egenartstræk, der særligt bør bevares og videreudvikles, er:

- Visuelle kig og forbindelser mellem bygninger og langs kanaler
- Beliggenheden mod vand med byrum langs kanalerne.
- Urbane grønne træk med træerækker langs kanalen og "vild" facadebeplantning.
- Beliggenheden mod land med varierede, intime byrum med urban karakter.
- Stedets "selvgroede karakter" - en kollage af sammensatte bygningsstrukturer
- Bygningsskala, -højder og -omfang, udtryk og detaljering, rytme og takt
- Bygninger med tagetager og pakhuse/langhusenes gavlmotiver mod kanalerne

De to byggefelt har en markant større grundplan end de øvrige mindre bygninger mod nordvest, hvor bygninger mod nordøst er markant større end byggefelterne. Udfordringen bliver at tilpasse nybyggeri skalamæssigt til stedet (højde, omfang udtryk og detaljering) så det på en naturlig måde indgår i det sammensatte område og samtidig er en naturlig overgang til de overordnede byrum langs Christianshavns kanal og Wilders Kanal.



Eksisterende bygninger på Wilders Plads 9 set fra syd. Bygningen i forgrunden (nr. 9B, 9C og 9D) nedrives og de højere bygninger i baggrunden (9A, 9E, 9F og 9G) bevares.



Eksisterende bygning på Wilders Plads 11A og 9B set fra syd. Bygningen nedrives.



Eksisterende bygning på Wilders Plads 7. Bygningen er fredet og bevares. Foto: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.



Eksisterende bygninger på Wilders Plads 8. Bygningerne er udpeget som bevaringsværdige og bevares. Foto: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.

Bebyggelsen er i dag lavest, hvor byggefeltene er placeret. På den måde ser hele bebyggelsen ud til at "fade ud" hvor kanalerne mødes. På stedet kan der med fordel indpasses en bebyggelse, der i højere grad tilpasses højderne på det fredede bindingsværkshus (Wilders Plads 7), den gule pakhusbygning (Wilders Plads 8a-k) og de hvide bygninger med røde tage (Wilders plads 9a,e,f,g).

Nyt byggeri skal fremtræde med et nutidigt arkitektonisk udtryk, der er tilpasset eksisterende fredede og bevaringsværdige nabobygninger. Bebyggelsen bør være funktionel og fleksibel på samme måde som de bevarede bygninger, der gennem tiderne har fundet nye anvendelser uden at miste karakter og kvalitet. Den nye bebyggelse vil indgå i et kulturhistorisk bebyggelsesmiljø. Det nye byggeri kan lade sig inspirere af og fortolke den rytme og takt, som er tydelig i flere af de eksisterende fredede og bevaringsværdige bygninger.

## Mobilitet

Med sin centrale placering er området tilgængeligt for cyklister og gående. Lokalplanområdet ligger stationsnært, i en afstand på under 600 m. fra metroen på Christianshavns St. Ankomst til lokalplanområdet sker fra Strandgade, som udgør hovedankomstvejen, hvorfra mindre veje ledes gennem matriklen (markeret med rød linje på kort til højre). Biltrafik foregår på de gåendes og cyklendes præmisser. Det foreslåede projekt holder sig inden for de to byggefeltet og bevarer eksisterende mellemrum og vejforløb. Det foreslåede byggeri ændrer således ikke de trafikale principper i området.

Projektet omfatter boliger og erhverv, som udløser 8 P-pladser og 98 cykel-P-pladser, som udlægges inden for lokalplanområdet. Den heraf øgede trafik løses inden for eksisterende infrastruktur, som ikke i dag er overbelastet.

## Sol, vind og skygge

Projektets bygninger har en højde på tre etager plus udnyttet tagetage og bliver således op til tre etager højere end den eksisterende bebyggelse som nedrives. Den højere bebyggelse vil medføre øget skyggevirksomhed på kajkanten langs Christianshavns Kanal om eftermiddagen, men det meste af dagen vil begge kajkanter fortsat ligge i sol. Strædet (mellemrummet) mellem bygningerne vil blive skyggelagt det meste af dagen og de inderste af de nye boliger langs strædet vil få mindre lysindfald end de øvrige boliger. Omkring byggeriet er der ikke boliger som kan blive væsentlig generet af skyggevirksomheder, ligesom hovedparten af boligerne i byggeriet vil have et tilfredsstillende lysindfald.

Bygninger på op til fire etager kan medføre en smule mere vind i byrummene end i dag langs facaderne.

## Mål, planer og politikker

### Kommuneplan

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til boliger og serviceerhverv (C2\*-ramme). Til rammen er knyttet en \*bemærkning om, at bebyggelsesprocenten kan regnes for rammeområdet som helhed.

### Lokalplan

Den gældende lokalplan 477 Strandgade Nord fra 2012, som har muliggjort byggeriet på Krøyers Plads og udpeget en række bevaringsværdige bygninger, har herudover imødekommet øvrige grundejeres ønsker om byggemuligheder. Lokalplan 477 udpeger således de to bygninger på Wilders Plads 9-11 som byggefeltet til fremtidig bebyggelse. Lokalplanen giver ikke byggeriet, men fastlægger, at eksisterende bebyggelse kun må nedrives efter tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget, og at byggeri til erstatning derfor forudsætter en ny lokalplan.

En ny lokalplan for Wilders Plads vil afløse lokalplan 477 for det område, der ligger inden for matrikel 32. Den nye lokalplan vil muliggøre byggeri inden for de to byggefeltet på Wilders Plads 9 og 11 og samtidig sikre bevaring af de bevaringsværdige bygninger inden for matriklen.

### Byliv

Projektet vil genskabe de fysiske rammer for det byliv, der i dag foregår i byrummene mellem bebyggelsen og kajkanterne. Bygningerne bliver udskiftet, men



Lokalplanområdets vejstruktur

Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.

### Kommuneplan

Gældende ramme i Kommuneplan 2019	
Rammeområde: C2*	R19.C.1.14
Maks. bebyggelsesprocent	150 %
Maks. bygningshøjde	24 m
Friarealprocent bolig	40 %
Friarealprocent erhverv	10 %



B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O, O2-4	Områder til institutioner
*	Områder med særlige bestemmelser
- - - -	Lokalplanområdets afgrænsning

Rammer i Kommuneplan 2019.

byrummene forbliver i høj grad, som de er i dag, med asfalt på veje og opholdsarealer, brosten langs kajen og beplantning i kantzonerne langs bygningerne og kajen.

## Miljø og Klima

Projektet skal stormflodssikres op til kote 2.5, hvor stedets terrænkote kun ligger på 1.7. En del af løsningen ligger i projektets design hvor alle vinduer i stueetagen udføres traditionelt med høj brystning, som når op til den fornødne kote. I døråbninger etableres en beredskabsløsning, som lukker for indtrængende vand i tilfælde af stormflod.

## Bæredygtighed og bynatur

Projektet søger at bevare og styrke de nuværende attraktive udearealer, ved at genskabe bygningernes udtryk og funktioner i stueetagen, friholde kajarealerne for bebyggelse, og styrke strukturen med træer langs kajen.

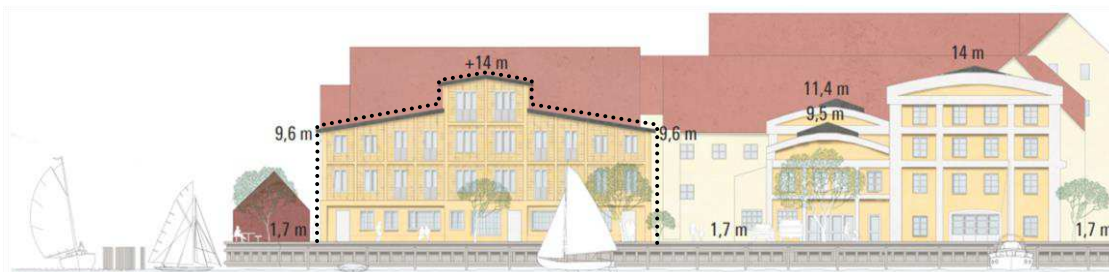
Indgangene til boligerne samles i få centrale opgange, som gør bygningerne fleksible og velegnede til omdannelse til eventuelle fremtidige anvendelser.

Projektet udføres med lyst tag på den ene bygning, hvilket begrænser den lokale opvarmning. Desuden rummer projektet en taghave, udfyldning med nye træer i hullerne i den eksisterende træerække, samt en ny træerække samt beplantning langs facaderne inspireret af den nuværende selvplantede, vilde bevoksning.

## Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særlig fokus på følgende forhold:

1. Det særlige kulturmiljø og egenarten på Wilders Plads bevares og videreføres i kommende byggeri og på kajkanterne omkring.
2. Nye bygninger opføres i materialer, form og farver med afsæt i de eksisterende bygninger og i en højde, der tilpasses omkringliggende bebyggelse.
3. Projektet udføres bæredygtigt mht. materialevalg, levetid og udformning
4. Der sikres attraktive opholdsarealer med træer og beplantning.
5. Omkringliggende bevaringsværdig bebyggelse sikres.



Eksempel på nyt byggeri markeret med stiple. Projekt på Wilders Plads 11 med gavl mod sydøst, set fra Christianshavns Kanal. Bygningshøjder er angivet i koter - terræn er i kote 1,7. Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.



Eksempel på nyt byggeri markeret med stiple. Projekt på Wilders Plads 9 (tv) og 11 (th) med gavl og facade mod sydvest, set fra Wilders Kanal. Bygningshøjder er angivet i koter - terræn er i kote 1,7. Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.

## Tidsplan

### Samlet lokalplanproces, kategori 3: 64 uger

