

VISION FOR LAPLANDSKVARTERET



En fælles vision for Siljengade, Vermlandsgade,
Uplandsgade, Prags Boulevard og Laplandsgade



VISION FOR LAPLANDSKVARTERET AMAGER ØST

Vision for Laplandskvarteret
Amager Øst Lokaludvalg 2023.

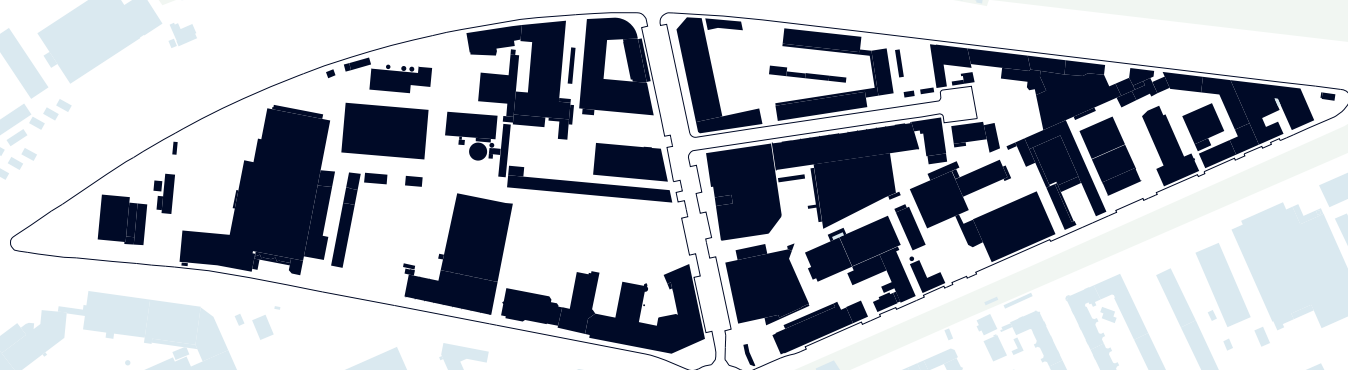
Forsidefoto: Yann Houlberg Andersen.

Øvrige fotos: Copenhagen Archive og Yann
Houlberg Andersen

Amager Øst Lokaludvalg
Jemtelandsgade 3, 4. sal
2300 København S
amageroestlokaludvalg.kk.dk



Til kommende samarbejdspartnere og politikerne på Københavns Rådhus.
Med en forhåbning om en rød tråd igennem udviklingen af Laplandskvarteret.



BAGGRUND FOR VISIONEN

Et netværk af repræsentanter fra kvarterets foreninger, erhvervsdrivende, arbejdsfællesskaber og grundejere har sammen med Amager Øst Lokaludvalg formuleret denne fælles vision for Laplandskvarteret for at være proaktive og på forkant med kvarterets udvikling.

Amager Øst Lokaludvalg har i flere år arbejdet på at sætte Laplandskvarteret på dagsordenen i bydelen, i København og på Rådhuset gennem med netværksmøder, workshops, byvandring, samarbejder og arrangementer.

Denne vision er kulminationen på arbejdet og et fælles fodslag mellem alle, som har deltaget i samtalen.

Baggårdsmiljø ved Siljangade



Foto: Yann Houlberg Andersen

LAPLANDS- KVARTERET I DAG

Laplandskvarteret er et af de sidste erhvervsområder i Amager Øst med industri, lager og værkstedsbygninger, der varierer i alder, udtryk, kvalitet og stand. Kvarteret kan også kaldes et kreativt bymiljø med 'kant'.

Kvarterets bygninger har værdi i kraft af den tidligere industrihistorie og ansporer med dets 'råhed' og fleksibilitet til kreative, fleksible indretninger og mange typer af anvendelser¹.

Samtidig er foreninger, kunstnere, værksteder, håndværkere og iværksættere med til at give kvarteret en særlig karakter og bidrager til, at kvarteret kan kaldes et kreativt bymiljø. Kvarterets eksisterende lejere er afhængige af relativt lave huslejer og mulighed for at udfolde sig^{2,3}.

Flere af kvarterets ejendomme er samtidig i risiko for at forfalde. Derfor skal der skabes rammer for en udvikling, der gør det attraktivt for grundejerne at investere i kvarteret og samtidig bevare det levende kreative bymiljø.

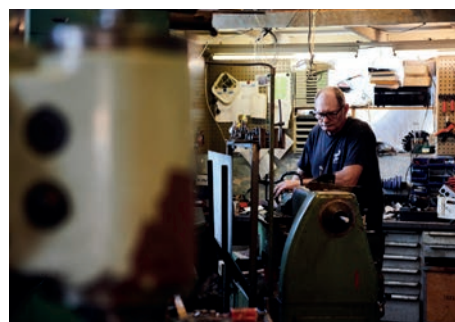


Foto: Copenhagen Archive

1 Nordøstamager Helhedsanalyse, Teknik- & Miljøforvaltningen, Københavns Kommune, 2016
 2 Analyse af planlægning for kreative erhverv, Center for Byudvikling, Københavns Kommune, 2022
 3 Analyse af planlægning for håndværkererhverv, Center for Byudvikling, Københavns Kommune, 2022

NY UDVIKLING - GAMLE UDFORDRINGER

Blandt kvarterets grundejere og i Københavns Kommune er der et ønske om at skabe nye udviklingsmuligheder gennem udarbejdelse af et nyt lokalplangrundlag for kvarteret - herunder nye boliger til en befolkning i vækst.

Hos flere af kvarterets lejere er frygten dog, at meget høje byggeretter og nye anvendelsesmuligheder medfører en massiv og hurtig transformation, hvor de nuværende virksomheder, kreative og foreninger presses ud af kvarteret.

Ifølge Københavns Kommunes analyse er det et billede, der også gør sig gældende i andre dele af København. De kunstneriske brancher er i stigende grad udfordret på, at havne- og industriområder forsvinder som led i en byudvikling og at stigende lejepriser presser kunstnere og kunstneriske iværksættere længere ud af byen⁴. Håndværkserhvervene oplever tilsvarende udfordringer, og når først miljøerne er flyttet ud af byen genopstår de ikke igen⁵.

Kreative bymiljøer på kanten

Der er allerede bevægelser, der peger i den retning. Flere lejemål på Laplands-gade er opsagt til fordel for nedrivninger allerede inden fremtidsplanerne er lagt, og andre værkstedsfællesskaber kæmper med at forlænge deres lejekontrakter.

En anden tendens er nemlig, at mange lejekontrakter kun forlænges i kort tid ad gangen. En kostbar vedligeholdelse og indretning af lejemål kan derfor dårligt svare sig, og der er risiko for at bygningerne forfalder.

Grundejernens bekymring

Fra grundejernens side er frygten, at et ensidigt fokus på at bevare det kreative bymiljø og lave huslejer medfører, at de kommende rammer for udvikling ikke bliver attraktive nok ift. at sikre en investering i kvarteret. Det kan resultere i forfald, som hverken grundejere eller de nuværende lejere har gavn af.

4 Analyse af planlægning for kreative erhverv, Center for Byudvikling, Københavns Kommune, 2022

5 Analyse af planlægning for håndværkserhverv, Center for Byudvikling, Københavns Kommune, 2022

KVARTERETS POTENTIALE

Udviklingen kan gå i mange retninger. Der kan enten skabes en massiv boligmasse som på Krimsvvej og Ved Amagerbanen eller så kan udviklingsmulighederne bruges som løftestang til at indfri kvarterets mange potentialer, såfremt grundejere, lejere og lokale kan finde et fælles fodslag trods interesseforskelle.

Det er forhåbningen, at en endnu bredere kreds af lejere, brugere, grundejere og politikere kan se værdien af et bredt samarbejde. Denne vision er et skridt i den retning.

“Der er behov for en helhedsorienteret planlægning for at finde en balance mellem bevaring og udvikling. Derfor har vi sat os for at udforme en vision i samarbejde med lejere, grundejere og lokale for at være på forkant med udviklingen”

Frank Lambert,
medlem af Amager Øst Lokaludvalg

Amager Snedkerhus på Uplandsgade, et håndværkskollektiv for møbelsnedkere og møbeldesignere



Foto: Yann Houlberg Andersen

VISIONEN FOR LAPLANDSKVARTERET

Visionen for Laplandskvarteret er at fastholde et levende kvarter under stadig forandring og udvikling, der tager højde for kvarterets industrihistorie.

I løbet af de kommende år folder Laplandskvarteret sig ud som en åben, kreativ og fleksibel smeltedigel med 'kant', hvor det kreative bymiljø sameksisterer med forskellige boligformer og tilhørende beboere. I kvarteret er et kontinuerligt liv som skabes af beboere og lejere døgnet rundt.

Kreativitet, kant og klondike

Kvarteret er blevet styrket som kreativ zone. Med en mangfoldighed af mennesker, funktioner, bygninger, byrum og aktiviteter har Laplandskvarterets identitet vokset sig stærkere, og det kreative bymiljø blomstrer fortsat i sameksistens med forskellige boligformer.

Mangfoldighed og lighed

Kvarteret er fyldt med kunst, værksteder, arrangementer, et rigt foreningsliv, iværksættermiljøer, håndværkere, serviceerhverv og forretninger, der tilbyder A-mager og København nære og nødvendige services. Der er et huslejeniveau, som er til at betale for de lejere, der bidrager til det kreative bymiljø.

Det eksisterende miljø er et aktiv

Det eksisterende kreative bymiljø tilfører kvarteret en stor værdi, som grundejerne indtænker som et aktiv i udviklingen og om bidrager til at gøre kvarteret attraktivt for nye beboere.

Åbenhed

Nye forbindelser åbner kvarteret op både internt og for den omkringliggende by. Forbindelserne giver indblik i et blandet kvarter fuld af liv med eksperimenterende og selvgroede byrum, der inviterer til ophold og uformelle møder.

Egenart

Kvarterets egenart som værkstedsmiljø med karakter af industrihistorie bevares med blandingen af høje og lave bygninger, det rå og polerede og lag på lag-bebyggelser, hvor man kan gå på opdagelse og fare vild. I kvarteret udpeges bevaringsværdige bygninger, og de stemningsfulde mellemrum, passager og baggårdsmiljøer, så de kan bibeholdes i fremtiden. Kvarterets bygningskultur og historiske særkende findes i det sammensatte, som bygningsreglementet ikke giver mulighed for i nye bebyggelsesplaner.

Fleksibilitet

I kvarteret vokser udfyldninger, omdannelser, tilbygninger og nybyg frem i forbindelse med den eksisterende bygningsmasse med fleksible indretninger og rum, der passer til tidens skiftende behov. Fleksible rum er med til at bibeholde, at det kreative bymiljø fortsat kan sætte sit eget aftryk på kvarteret.

Sameksistens

I kvarteret tilføres samtidig forskellige bæredygtige boligformer, der sameksisterer med kvarterets kreative bymiljø. Placeringer af boliger, værksteder og erhverv er tænkt ind i en strategisk helhed så fx støjende erhverv er lagt ud mod de trafike-

rede veje, hvor de samtidig tjener som et støjværn for det øvrige kvarter. I kvarteret involverer de eksisterende bymiljøer og nye beboere sig aktivt i hinanden, hvilket fortsat bidrager til at skabe et unikt kvarter.


Synlighed

Der arbejdes aktivt med synlighed i kvarteret, så resten af bydelen og København gøres opmærksom på det kreative bymiljøes mange potentialer. I kvarteret produceres kunst, kultur og håndværk til både ind- og udland og der udvikles flere fælles udstillingssteder og platforme, som kvarterets kreative bymiljø kan bruge og bydelens beboere kan besøge og blive beriget af.

DK Smeden og Prag 61 på Prags Boulevard, der huser en række kunstnere, håndværkere og kreative.




Foto: Copenhagen Archive



" De nuværende lejere er et aktiv, der tilfører bydelen værdi i form af byliv og virkelyst. Men det fortsætter kun, hvis de får mulighed for – og lyst til – at lege med. Det kan nemlig godt lade sig gøre at skabe en pulserende og kreativ bydel med plads til både transformation og fastholdelse af en stor del af de eksisterende anvendelser hvis alle bøjer sig ind mod hinanden. Grundejerne må have blik for flere bundlinjer, og gå til opgaven som 'byudviklere' fremfor 'ejendomsudviklere'. Lejerne må omvendt have forståelse for den virkelighed udlejerne lever i med de begrænsninger der er i det, men hvis viljen er der hos alle kan der findes nogle spændende løsninger der skaber værdi for alle. Det kræver at der arbejdes med løsninger, der tilpasser sig helheden, forskellige huslejeniveauer og forståelse for komplekse business-cases, hvor ikke alt kan måles i en direkte fortjeneste, men på hvad den samlede helhed bliver. Jeg håber alle går til opgaven med den rette indstilling, da man så kan lave en rigtig spændende bydel."

Rune Kilden, rådgiver



Der er fortsat brug for lokale, som kunstnere og erhvervsdrivende selv kan indrette, der kan ændres efter behov og hvor vi kan støje og støve. Det er med til at skabe en spændende og uforudsigelig, autentisk stemning. Derudover er det vigtigste for os fortsat, at vi er mange kunstnere og kreative, som har råd til at være her. Det skaber både et unikt miljø udadtil, men så har vi også lettere ved at samarbejde med hinanden og give nye projekter luft under vingerne.

Hanne Nielsen Kjærsgaard, billedkunstner, Prags Boulevard 61

"Jeg ser faktisk mange fælles interessepunkter mellem grundejere og lejere. Vi holder alle af kvarterets særlige ånd. Udvikling af boliger og bevarelse af et levende bymiljø er ikke hinandens modsætninger, men hinandens forudsætninger [...] At der tilføres boliger vil være med til at give liv og flow af mennesker, der kan besøge de små handlende, værksteder mv. Hvis det på den anden side ikke gøres attraktivt for grundejerne at udvikle deres ejendomme, risikerer vi, at området forfalder."

Rasmus Bork-Nielsen og Søren Rahbek, grundejere

AKTØRERNE I LAPLANDSKVARTERET

Udviklingen af Laplandskvarteret følger to parallelle spor. Sideløbende med processen for en ny lokalplan etableres der nye og tættere samarbejder mellem kvarterets kreative bymiljø og grundejere. Dette vil have mindst lige så stor betydning for udviklingen som den ny lokalplan.

Derfor er denne vision dedikeret til både Københavns Kommunes politikere og dem, som fremover vil engagere sig i udviklingen af kvarteret. Ingen kan opfylde visionen alene. Alle parter er essentielle for at realisere visionen og kun sammen kan vi få det til at ske.

Kommunen kan tilvejebringe attraktive rammer for en fysisk omdannelse af kvarteret som en helhed f.eks. via nye byggeretter til boliger og anvendelser, spilleregler for tilbygninger, omdannelser og nybyggeri, udpegning af bevaringsværdier i form af bebyggelser, bygningsdetaljer, beplantning og kulturspor samt nye forbindelser og byrum.

Kommunen kan derudover bidrage til at styrke sammenhængskraften i kvarteret gennem en åben planproces i dialog med kvarterets aktører og ved at facilitere og understøtte det netværk, der allerede spire.

Grundejerne har som ejendomsudviklere og driftsherrer nøglen til at gennemføre byudviklingsprojekter og drive kvarterets ejendomme i et koordineret samspil med hinanden og kvarterets lejere.

De kan inden for en ny lokalplans muligheder skabe nytænkende løsninger, der tilgodeser lejernes og nye beboeres behov gennem etablering af boliger og bevaring af det kreative bymiljø, så de kan trives i bæredygtig sameksistens. Derudover kan de åbne deres ejendomme op mod hinanden og mod den omkringliggende by for at skabe en større helhed.

Foreningerne, kunstnerne og virksomhedsdrivende - 'det kreative bymiljø' - udgør kvarterets sjæl. De kan individuelt og sammen skabe byliv, udvikle forretninger, aktiviteter, arrangementer og kreative eksperimenter, der styrker fællesskabet og kvarterets identitet. Det er deres virke, der adskiller kvarteret fra resten af København og trækker den omkringliggende by til kvarteret.

Kommende beboere kan tilføre kvarteret nyt liv og flere kræfter, og kan som nye 'Laplændere' være med til at sikre et kvarter med sameksistens og liv døgnet rundt.

Netværksmøde med lokale lejere, grundejere og rådgivere samt Kultur- og Fritidsforvaltningen, Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen hos Over Byen Arkitekter, d. 20 marts 2023



Foto: Amager Øst Lokaludvalg

KILDER

In Search of Continuity (2020) afgangspjekt fra Det Kongelige Akademi af Vladimir Novak.

Analyse af planlægning for kreative erhverv (2022), Københavns Kommune, Center for Byudvikling.

Analyse af planlægning for håndværkserhverv (2022), Københavns Kommune, Center for Byudvikling

Nordøstamager Helhedsanalyse (2016), Københavns Kommune, Teknik- & Miljøforvaltningen.

Ønsker til udvikling af Laplandsgade og Siljangade (2021), Minirapport om Laplandskvarteret af Marianne Bendixen Byudvikling.

UpLaPra. Forstudier til Kommuneplan (2018). Holscher Nordberg Architecture and Planning.

2019-2020

Lokaludvalget udarbejder "Visioner for Nordøstamager", som bl.a. beskriver et ønske om en nænsom byudvikling, der tager højde for den fysiske industriarv og de levende kulturmiljøer, som findes her.

Lokaludvalget bliver bekendt med et speciale fra Arkitektskolen, som giver et bud på, hvordan kvarteret kan åbnes op for den resterende by og samtidig bevare sin egenart. Specialet inspirerer lokaludvalget til at arbejde mere intensivt med området.

Lokaludvalget laver en kortlægning over ejerforhold, virksomheder og lejere.

2021

Lokaludvalget samarbejder med Copenhagen Archive om fotodokumentation i kvarteret.

Markedsdag i kvarteret med guidede ture og fotoudstilling med deltagelse af BR-politikere.

Samarbejde med byudviklingsekspert Marianne Bendixen, som udarbejder anbefalinger til det videre arbejde.

Lokaludvalget beslutter på baggrund af anbefalingerne at arbejde med at styrke netværksopbygningen i kvarteret.

2022

Netværksmøder for kvarterets brugere og nedsættelse af netværk

Facebookgruppen, 'Laplandsgade Kvarteret', oprettes og har i dag: 274 medlemmer

Borgmesterbesøg - Line Barfod

Workshop for kvarterets brugere, lejere og grundejere med henblik på at finde fælles fodslag

2023

Feedback og diskussion om foreløbigt udkast til vision med kvarterets interessenter

Vision for Laplandskvarteret udgives

Vandring med politikere i kvarteret

Startredegørelse forventes afsluttet

2024

Inddragelse af lokale aktører ifm. ny lokalplan

Ny lokalplan forventes vedtaget



Prags Boulevard 61B.

Foto: Copenhagen Archive