

## 1 Laplandsgadekvarteret

2

3

4 **LAPLANDSGADEKVARTERET I DAG**

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

10 Kvarterets bygninger har værdi i kraft af den  
11 tidligere industrihistorie og ansporer med dets  
12 'råhed' og fleksibilitet til kreative, fleksible  
13 indretninger og mange typer af anvendelser<sup>1</sup>.

14 Samtidig er foreninger, kunstnere, værksteder og  
15 iværksættere med til at give kvarteret en særlig  
16 karakter og sjæl og bidrager til, at kvarteret  
17 kan kaldes et kreativt bymiljø<sup>2</sup>. Kvarterets  
18 eksisterende lejere er afhængige af relativt  
19 lave huslejer og mulighed for at udfolde sig.

20 Flere af kvarterets ejendomme er i risiko for at  
21 forfalde. Der skal skabes rammer for en  
22 udvikling, der gør det attraktivt for  
23 grundejerne at investere i kvarteret og samtidig  
24 bevare det levende kreative bymiljø med kant.

---

<sup>1</sup>Nordøstamager Helhedsanalyse (2016), Teknik- & Miljøforvaltningen

<sup>2</sup>Analyse af planlægning for kreative erhverv (2022), Københavns  
Kommune, Center for Byudvikling

25

26

27

28

29 **NY UDVIKLING - GAMLE UDFORDRINGER**

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

35 *De kreative bymiljøer på kanten*

36 Hos flere af kvarterets lejere er frygten dog,  
37 at meget høje byggeretter og nye  
38 anvendelsesmuligheder medfører en massiv og  
39 hurtig transformation, hvor de nuværende  
40 virksomheder, kunstnere og foreninger presses ud  
41 af kvarteret.

42 Ifølge en analyse udarbejdet af Københavns  
43 Kommune (2022) er det et billede, der også gør  
44 sig gældende i andre dele af København. De  
45 kunstneriske brancher er i stigende grad  
46 udfordret på, at havne- og industriområder  
47 forsvinder som led i en byudvikling og at  
48 stigende lejepriser presser kunstnere og  
49 kunstneriske iværksættere længere ud af byen<sup>3</sup>.  
50 Håndværkserhvervene oplever tilsvarende

<sup>3</sup>Analyse af planlægning for kreative erhverv (2022), Københavns  
Kommune, Center for Byudvikling

51	udfordringer <sup>4</sup> , og når først miljøerne er flyttet	77
52	ud af byen genopstår de ikke igen.	78
53		79
54	<i>Bevægelser i gang i kvarteret</i>	80
55	Der er allerede bevægelser, der peger i den	81
56	retning. Flere lejemål på Laplandsgade er opsagt	82
57	til fordel for nedrivninger allerede inden	83
58	fremtidsplanerne er lagt, og andre	84
59	værkstedsfællesskaber kæmper med at forlænge	
60	deres lejekontrakter.	
61	En anden tendens er nemlig, at mange	85
62	lejekontrakter kun forlænges i kort tid ad	<b>LAPLANDSGADEKVARTERET RUMMER ET STORT POTENTIALE</b>
63	gangen. En kostbar vedligeholdelse og indretning	86
64	af lejemål kan derfor dårligt svare sig, og der	87
65	er risiko for at bygningerne forfalder.	88
66	<i>Grundejernens bekymring</i>	89
67	Fra grundejernens side er frygten, at et ensidigt	90
68	fokus på at bevare det kreative bymiljø og lave	91
69	huslejer medfører, at de kommende rammer for	92
70	udvikling ikke bliver attraktive nok ift. at	93
71	sikre en investering i kvarteret. Det kan	94
72	resultere i forfald, som hverken grundejere	95
73	eller de nuværende lejere har gavn af.	96
74		97
75		98
76		99
		100
		101

---

<sup>4</sup>Analyse af planlægning for håndværkserhverv (2022), Københavns Kommune, Center for Byudvikling

102 *at udforme en vision i samarbejde med lejere,*  
103 *grundejere og lokale for at være på forkant med*  
104 *udviklingen"*

105 Frank Lambert, medlem af Amager Øst Lokaludvalg

106

107

108

109 **VISIONEN FOR LAPLANDSGADEKVARTERET**

110 Visionen for Laplandsgadekvarteret er at  
111 fastholde et levende kvarter under stadig  
112 forandring og udvikling, der tager højde for  
113 kvarterets industrihistorie.

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

121 *Mangfoldighed og lighed*

122 Kvarteret er fyldt med kunst, værksteder,  
123 arrangementer, et rigt foreningsliv,  
124 iværksætttermiljøer, håndværkere, serviceerhverv  
125 og forretninger, der tilbyder Amager og  
126 København nære og nødvendige services. I  
127 kvarteret er et huslejeniveau, der er til at  
128 betale for de lejere, der bidrager til det  
129 kreative bymiljø.

130 *Kreativitet, kant og klondike*

131 Kvarteret er blevet styrket som kreativ zone.  
132 Med en mangfoldighed af mennesker, funktioner,  
133 bygninger, byrum og aktiviteter har  
134 Laplandsgadekvarterets identitet vokset sig  
135 stærkere, og det kreative bymiljø blomstrer  
136 fortsat i sameksistens med forskellige  
137 boligformer.

138 *Åbenhed*

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

144 *Egenart*

145 Kvarterets egenart som værkstedsmiljø med  
146 karakter af industrihistorie bevares. Blandingen  
147 af høje og lave bygninger, det rå og polerede og  
148 lag på lag-bebyggelser, hvor man kan gå på  
149 opdagelse og fare vild. I kvarteret udpeges  
150 bevaringsværdige bygninger, men i lige så høj  
151 grad også de stemningsfulde mellemrum, passager  
152 og baggårdsmiljøer, så de kan bibeholdes i  
153 fremtiden. Kvarterets bygningskultur og  
154 historiske særkende skal findes i det  
155 sammensatte, som bygningsreglementet ikke giver  
156 mulighed for i nye bebyggelsesplaner.

157 *Fleksibilitet*

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

165 *Sameksistens*

166 I kvarteret tilføres samtidig forskellige  
167 bæredygtige boligformer, der sameksisterer med  
168 kvarterets kreative bymiljø. Placeringer af  
169 boliger, værksteder og erhverv er tænkt ind i en  
170 strategisk helhed så fx støjende erhverv er lagt

171 ud mod de trafikerede veje, hvor de samtidig  
172 tjener som et støjværn for det øvrige kvarter.

173

174 **VISIONEN I ORD**

175 [Fotos fra området i dag]

176 " Det kunne være spændende med en bydel, der  
 177 skaber rum for forandring og gror frem efter  
 178 behov. Til det er der brug for fleksibilitet og  
 179 plads til forskellighed - også i bygninger og  
 180 byrum. Rum hvor man selv kan indrette sig. Det  
 181 er med til at skabe den klondike-stemning, der  
 182 er så fed. Det vigtigste for os er nu, at der er  
 183 værkstedspladser til os i byen som vi har råd  
 184 til og at vi stadig er en del af det hele"

185 Citat lokal  
 186 kunstner

187

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

199 Citat, grundejer

200

201 "De nuværende lejere er et aktiv, der tilfører  
 202 bydelen værdi i form af byliv og virkelyst. Men  
 203 det fortsætter kun, hvis de får mulighed for -

204 og lyst til - at lege med. Det kan nemlig godt  
 205 lade sig gøre at skabe en pulserende og kreativ  
 206 bydel med plads til både transformation og  
 207 fastholdelse af de eksisterende anvendelser.  
 208 Grundejerne må have blik for flere bundlinjer,  
 209 og gå til opgaven som 'byudviklere' fremfor  
 210 'ejendomsudviklere'. De må arbejde med  
 211 løsninger, der tilpasser sig helheden,  
 212 forskellige huslejeniveauer og forståelse for  
 213 komplekse business-cases, hvor ikke alt kan  
 214 måles i en direkte fortjeneste"

215

216

217 Citat, rådgiver

218

219 "Området må lukkes op. I dag er det som om, man  
 220 skal have ærinde for at komme ind. Foreningerne  
 221 er vigtige for fællesskabet. Vi vil så gerne  
 222 blive her, så kunne man mon lave en model for  
 223 klog og kreativ genhusning indenfor området?"

224 Citat, lokalt  
 225 værkstedsfællesskab

226

227

228

229	<b>AKTØRERNE I LAPLANDSGADEKVARTERET</b>	260
230	<i>Ingen kan opfylde visionen alene. Alle</i>	261
231	<i>parter er vigtige for at skabe et</i>	262
232	<i>mangfoldigt og levende kvarter! Kun sammen</i>	263
233	<i>kan vi få det til at ske.</i>	<b>Foreningerne, kunstnerne og virksomhedsdrivende</b>
234	<b>Kommunen</b> kan tilvejebringe attraktive rammer for	264
235	en fysisk omdannelse af kvarteret som en helhed	265
236	f.eks. via nye byggeretter til boliger og	266
237	anvendelser, spilleregler for tilbygninger,	267
238	omdannelse og nybygninger, udpegning af	268
239	bevaringsværdier i form af bebyggelser,	269
240	bygningsdetaljer, beplantninger og kulturspor	270
241	samt nye forbindelser og byrum.	271
242	Kommunen kan styrke sammenhængskraften i	272
243	kvarteret gennem en åben planproces i dialog med	273
244	kvarterets aktører og ved at facilitere og	274
245	understøtte det netværk, der allerede spirer.	275
246	<b>Grundejerne</b> har som ejendomsudviklere og	276
247	driftsherrer nøglen til at gennemføre	277
248	byudviklingsprojekter og drive kvarterets	
249	ejendomme i et koordineret samspil med hinanden	
250	og kvarterets lejere.	
251	De kan indenfor en ny lokalplans muligheder	
252	skabe nytænkende løsninger, der tilgodeser	
253	lejernes og nye beboeres behov gennem etablering	
254	af boliger og bevaring af kreative bymiljø, så	
255	de kan trives i bæredygtig sameksistens. Og de	
256	kan åbne deres ejendomme op mod hinanden og mod	
257	den omkringliggende by.	
258		
259		

**278 BAGGRUND FOR VISIONEN**

279 Et netværk af repræsentanter fra kvarterets  
280 foreninger, erhvervsdrivende og grundejere har  
281 sammen med Amager Øst Lokaludvalg formuleret  
282 denne fælles vision for Laplandsgadekvarteret  
283 for at være proaktive og på forkant med  
284 kvarterets udvikling.

285 Amager Øst Lokaludvalg har i flere år arbejdet  
286 på at sætte Laplandsgadekvarteret på dagsordenen  
287 i bydelen, i København og på Rådhuset gennem et  
288 væld af møder, initiativer, samarbejder og  
289 arrangementer. Dette visionspapir er  
290 kulminationen på arbejdet og samtidig et fælles  
291 fodslag mellem brugere, lejere, enkelte  
292 grundejere og lokaludvalg.

293 Helt konkret er visionerne blevet til på  
294 baggrund af inputs fra netværksmøderne, møder  
295 med en lokal arbejdsgruppe, en workshop og en  
296 skrivegruppe, der har samlet alle bidrag.

297

298

299





301 **KILDER**

302 *In Search of Continuity* (2020) afgangprojekt  
303 fra Det Kongelige Akademi af Vladimir Novak.

304 Nordøstamager Helhedsanalyse (2016) Teknik- &  
305 Miljøforvaltningen.

306 Analyse af planlægning for kreative erhverv  
307 (2022), Københavns Kommune, Center for  
308 Byudvikling.

309 Analyse af planlægning for håndværkserhverv  
310 (2022), Københavns Kommune, Center for  
311 Byudvikling

312 Ønsker til udvikling af Laplandsgade og  
313 Siljangade (2021), Minirapport om  
314 Laplandsgadekvarteret af Marianne Bendixen  
315 Byudvikling.

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

318

319