

# Udfordringen i Ørestad

Københavns nye bydel fik en svær start, nogle forrygende tweensår, og nu kommer så det lange seje træk med at blive rigtig voksen. I udlandet er investorer begejstrede og kalder bydelen genial, men i Danmark er der stadig forbeholdenhed. Læs her om Ørestad – og andre store byprojekters – vigtigste udfordringer

Af Kamilla Sevel

**-D**er vokser græs de forkerte steder. Der ligger grusbunker på de tomme grunde. Der er koldt og vindblæst. Husene er for store og for golde.

Ørestad er ramt af kritik i takt med, at udbygningen ikke foregår så hurtigt som forventet for bare to år siden. Dengang var salget rekordhøjt i Københavns nye bydel og flere investorer rykkede ind. Men som det altid er sket i langvarige udviklingsprojekter, så går det både op og ned i konjunkturerne,

inden de når at blive færdige. Og det har det også gjort i Ørestad.

– Når man udvikler nye byområder er der tale om langvarige processer. Ørestad har udviklet sig langt hurtigere end for eksempel parisiske La Defense eller Londons Canary Wharf. Men det er klart, at når konjunkturerne går ned, og der er tomme lokaler, er der altid nervøsitet blandt investorerne for om det nu er det rigtige sted, de har valgt at satse. Lige nu er vi faktisk på et niveau, hvor vi havde forventet at være i

2017 eller 2018, siger adm. direktør Jens Kramer Mikkelsen, By & Havn.

By & Havn står for udviklingen og salget af grunde i Ørestad.

– Ørestad har topprioritet her i selskabet, fordi vi lige nu forbereder det salg, som vi ved kommer op igen om få år. Vi har flere salgsfolk, der arbejder intensivt med Ørestad – også i øjeblikket, hvor vi ikke sælger så meget. Vi er et konjunkturfølsomt selskab, og derfor falder salget, når konjunkturerne falder. Men vi er jo nok den af alle interessenter som det betyder mest >>

## 21. OKTOBER: HØR EKSPERTERNES BUD

Den 21. oktober bliver det muligt at drøfte hele udviklingen i Ørestad. Her bliver der debat mellem en række af Danmarks vigtigste investorer i erhvervslokaler.

Adm. direktør Jens Kramer Mikkelsen indleder konferencen, som også giver en unik chance for at høre Ass. Professor Stan Moore, der kommer til Danmark fra Amsterdam for at øse af sine erfaringer fra sine omfattende sammenligninger af Ørestad i forhold til andre nye byområder rundt omkring i Europa.

*– Vi har tusindvis af besøgende i Ørestad hvert år, som kommer fra hele verden for at blive inspireret og beundre byggerier som Bjerget. Arkitekterne kunne godt være bedre til at rose hinandens arbejde, siger Jens Kramer Mikkelsen.*





FOTO: OLE KONSTANTINER

Nye erhvervsbygninger skyder op i Ørestad pt. I forgrunden ses det Skanska Øresund udviklede Neroport, der er solgt til Norrporten. Byggeriet er nabo til butikscentret Fields. Til højre har ejendomsselskabet Dades' Henning Larsen-tegnede og vingeformede kontorbyggeri taget form ved siden af Ørestad Gymnasium. Udenfor billedet lidt længere mod nord følger BIGs prisbelønnede VM-huse og Bjerget.

for, at det går godt i Ørestad, siger Jens Kramer Mikkelsen, der godt ved, at det kan undre nogle, at man begynder at udbyde arkitektkonkurrencer på nye områder som Nordhavnen, når Ørestad ikke er "færdig".

**Langstrakt proces**

– Der er tale om en langstrakt proces, og vi skal hele tiden have en føderække til byudviklingen. Alene planlægningen og anlægget af infrastruktur til et område som Nordhavnen kan tage 10-15 år. Derfor skal vi have rammeplanlægningen i gang på Nordhavnen

nu, så vi har mange varer på hylderne, når kurven vender.

**Mange blå mænd**

Det samme gjaldt for Ørestad, der blev skudt i gang i 1995, hvor arkitektkonkurrencen om helhedsplanen blev afsluttet. I sommeren 2002 stod Københavns Universitets bygning klar til indflytning, og i 2004 flyttede de første beboere ind i Karen Blixen Parken i Ørestad Nord. En af de store udfordringer med nye bydele er at undgå, at allerede indflyttede beboere kommer til at føle, at de bor på en byggeplads i mange år. Og det er svært, når der skal udvikles over en længere periode. En anden udfordring er, hvor langt udviklings-selskabets ansvar egentlig rækker.

Alle indtryk i Ørestad falder tilbage på

By & Havn som den synlige part. Derfor satte selskabet også et korps af "blå mænd" ind i Ørestad i foråret, som nu rydder op, renser op og fejrer. Endda så godt, at flere af de private grundejere har indgået aftale med By & Havn om at stå for rengøringen af deres arealer. Problematikken er en klassiker i nyudviklede bydele, men det gør den ikke nødvendigvis nemmere at løse.

– Hver gang, der vokser græs op de forkerte steder, eller der ligger en grusbunke forkert, så tror folk, det er vores ansvar. Det er ufrugtbart at fralægge sig ansvaret. Derfor har vi gået ture rundt i Ørestad med beboere og udpeget alle de steder, hvor de synes, der mangler vedligeholdelse. Men i virkeligheden tilhører mange af arealerne formelt i dag kommunen, de private

bygherrer, de nye grundejerforeninger eller metroselskabet, siger Jens Kramer Mikkelsen.

**– Vi skal holde dampen oppe i krisetider – også kvalitetsmæssigt.**

**Jens Kramer Mikkelsen**

**IKKE KUN KONJUNKTURFØLSOM FORRETNING**

By & Havn er påvirket af konjunkturedgangen. Men selskabet tjener penge på andre ting end grundsalget. By & Havn har således også cirka 670 lejemål i havneområdet på længere udljningskontrakter og har ikke udljningsproblemer. Desuden har selskabet havnedriften af Københavns Havn i sit regi.

Fysisk er By & Havn placeret i den tidligere Nordre Toldbod, der ligger midt imellem Nordhavnen og Ørestad i centrum af København.

men Europas førende rådgivere. Set fra udlandet er Amager således gået fra at være Københavns bagdør til at være selve indgangen.

**Genial placering**

Den form for udfordringer er i småttingsafdelingen for internationale investorer, der bliver præsenteret for Ørestad. Mange ser nemlig placeringen som genial, og det afspejler blandt andet norske KLPs investeringer i området også. Placeringen er infrastrukturmæssigt unik, og det er også derfor, at for eksempel rådgivervirksomheden Rambøll, der 20. august kunne fejre rejsegilde på sit nye domicil i Ørestad, har placeret sig netop her i lyset af en ambition om at blive en af ikke bare Nordens,

Derfor har Ørestad sat mange ressourcer ind på at nedtone budskabet om en

er C.W. Obel, Skanska, Nordkranen, SEB, Dades, KLP Ejendomme, Sjælsø Gruppen, Danica Ejendomme, Pension Danmark og NCC Property Development.

>>

**– By & Havn skal have varer på hylden i 2012, 2018 og 2022. Vi skal planlægge i dag, så vi undgår at have tænkt forkert i 2040.**

**Jens Kramer Mikkelsen**



**Salg · Udlejning · Vurdering · Rådgivning**

**Kontor | Ballerup**



**Stort og præsentabelt kontordomicil i det eftertragtede Lautrupparken**

Velbeliggende kontordomicil på hjørnet af Lautrupvej udlejes for Topdanmark Ejendom A/S.

- Lejemålet udgør ca. 15.500 m<sup>2</sup> - kan evt. opdeles
- Lejemålet indeholder mange faciliteter, bl.a. stor kantine, møde- og konferencefaciliteter og fitnesscenter
- Gode parkeringsforhold

Årlig leje kr. 1.050 pr. m<sup>2</sup> + drift

SAG L.5999

**Kontor | København S**



**Flotte kontorer med Øresundsudsigt!**  
På Amager Strandvej 60 udlejes:

- 1.273 m<sup>2</sup> showroom/kontor med optimal profilering
- 1.444 m<sup>2</sup> callcenter/kreativt kontor
- 680 m<sup>2</sup> kontor med unik udsigt
- 504 - 1.568 m<sup>2</sup> gode effektive kontorer med kig til Øresund
- Ved Metro Station
- Fælles kantine
- 5 km til Lufthavnen/Øresundsbro

Årlig leje fra kr. 850 pr. m<sup>2</sup> + drift

SAG L.6069

**2.569 TIMER BLÅ MÆND**

En indbydende bydel koster. Derfor har By & Havn opgraderet vedligeholdelsen i Ørestad markant i 2009. Sidste år brugte selskabet 136.000 kr. i materialer og 1.842 mandetimer i området. Alene i de første 7 måneder af 2009 er der brugt 443.000 og 2.569 mandetimer.



Plug n Play-området i Ørestad Syd er dobbelt så stort som Amalienborg Slotsplads og blev indviet i august af Kronprins Frederik og 2.000 københavnere.

udviklingsby til fordel for signaler om, at Ørestad er en bydel, der bruges og leves i – og ikke mindst kan noget helt andet end de traditionelle brokvarterer med deres grønhandlere og marskandisere. Senest indviede Kronprins Frederik Plug N Play – et 25.000 kvm. stort område til både kendte men i lige så høj grad nye sportsaktiviteter som speedskating, parkour og dirtjump.

– Der er aldrig blevet bygget huse i

Danmark, som ikke er taget i brug, og jeg er ikke så nervøs for, at det skulle ske i Ørestad. Men det er klart, at hvis man har investeret penge i byggerier i området, så vil man også gerne have et afkast. Det gør vi lige nu bedst ved at sikre bylivet og hele tiden videreudvikle området for dem, der allerede er der. Ørestad har et fantastisk – og måske endda voksende – potentiale, og det vil komme investorerne til gode, siger Jens Kramer Mikkelsen. ■

### NYE BYOMRÅDERS VIGTIGSTE UDFORDRINGER

**BYGGERI:** Planlægning af faser, så der bliver balance mellem allerede opførte og ibrugtagne bygninger og byggepladser. Beboere og virksomheder vil ikke bo op af ufærdige byggerier i flere år. Bolig og erhverv skal blandes for at give aktivitet døgnet rundt, men ikke blandes så meget, at de to ting generer hinanden.

**BYLIV:** Det tager tid før et kvarter får sin egen dynamik. Tidligere var mange beboere blot glade for at få en selvstændig bolig. Det er ikke nok i dag, hvor det moderne bymenneske stiller krav til omgivelser, aktiviteter og atmosfære.

**DRIFT:** Over hele Europa har man typisk valgt et hel- eller halvoffentlig selskab til at stå for udviklingen af nye bydele. Når arealer overgår til private eller kommunale funktioner skal ansvarsfordelingen være knivskarp. Risikoen er, at der bliver tvivl om, hvem der står for hvad og bydelen bliver rodet og den videre udvikling usammenhængende.

### 1/3 AF ØRESTAD ER I GANG ELLER FÆRDIGBYGGET

Ørestad er ialt på 310 hektar, og der kan bygges 3,1 millioner kvm. By & Havn har på nuværende tidspunkt solgt 1,5 millioner kvm. byggeret svarende til knap 50 procent af hele Ørestad. Fordelingen er 37 procent erhverv, 39 procent boliger, 11 procent detailhandel og 14 procent offentlige institutioner. Cirka en tredjedel af det potentielle areal i Ørestad er færdiggjort eller i gang.

Der er idag ca. 3000 boliger i Ørestad og ca. 5.000 indbyggere. Men dette tal vil stige til godt 20.000 i løbet af de kommende 15-20 år. Samtidig forventes det, at mellem 60.000 og 80.000 mennesker på sigt vil arbejde i Ørestads virksomheder og yderligere 20.000 studerende vil befolke gymnasiet, IT-Universitetet og Københavns Universitet i fremtiden.

#### Ingen faste priser

By & Havn har forladt listeprisprincippet, som betød, at der var helt faste priser for jord i Ørestad. I dag forhandler man en pris med udviklingselskabet.

Der er flere kvarterer i Ørestad: Ørestad City, Ørestad Nord, Ørestad Syd og Amager Fælled kvarteret. Sidstnævnte er endnu ikke påbegyndt.



FOTO: OLE KONSTANTYNER

## » De bedste løsninger er ikke altid dem, der kræver mest energi



### » Om at spare på lyset, på budgettet og på miljøet

Da vi udviklede ideen til dette P-hus i Sydhavnen, var Kåre en af de primære drivkræfter, og den projektudvikler som satte sit fingeraftryk på alt lige fra beregningerne af P-husets driftsøkonomi til skitseringen af husets specielle, logistiske udfordringer. Og – skulle det vise sig – endda på husets lysanlæg.

I det projekt Zeta Invest købte af os, planlagde man nemlig at installere et

lysanlæg, som ikke var driftsoptimeret. Men da Kåre rent tilfældigvis hørte dette, kunne han med det samme se, at det ville give utilsigtede konsekvenser for driftsøkonomien. For det planlagte lysanlæg tog ikke højde for, at et P-hus kun har behov for kunstigt lys få timer i døgnet.

Kåre havde egentligt givet tøjlerne videre. Men da han hørte om lysanlægget og den forringede driftsøkonomi i projektet, kunne han slet ikke lade være med at finde en alternativ løsning. En løsning der blandt andet omfattede simpel styring

og andre lysarmaturer med spoler. Og som betød, at Zeta Invest fik en bedre økonomi i projektet – og at miljøet blev sparet for et unødigt ressourcospild.

Hvis du synes, at det er en detalje i et stort byggeri, så kan vi godt forstå dig. Men den passion og det engagement, Kåre lagde for dagen dengang – selv i de mindste detaljer – er karakteristisk for den måde, vi arbejder på hos MT Højgaard Projektudvikling. Og det giver ikke alene bedre løsninger for vores kunder – det giver også bedre økonomi i projekterne.