

Østerport står foran omfattende fornyelse

Området ved Østerport Station undergår frem til 2019 en stor forvandling, når Fokus Asset Management revitaliserer dele af Oslo Plads

Af Peter B. Rasmussen

Oslo Plads og Østerport får en voldsom revitalisering i de kommende år.

Fokus Asset Management går allerede i denne måned i gang med byggeriet i det område, hvor **Spejder Sport** og **Irma** ligger i tilknytning til jernbaneområdet ved Østerport Station.

Også **Mærsk** har kontorer i det eksisterende byggeri, men fraflytter i forbindelse med ombygningen.

Østerport II hedder det nye hus, som snart erstatter den grå betonbygning ved siden af Østerport Station på Oslo Plads 2.

Byggearbejdet vil føre til 17.000 kvm kontorer og butikker. Der tilføjes en etage på den eksisterende bygning, og en ledig bygget vil blive udnyttet til at opføre en seks-etagers kontorbygning.

“Vi åbner bygningen op ud mod torvet. At åbne forpladsen ud mod byen er helt klart det vigtigste,” påpeger **Tonny**

Nielsen, der er adm. direktør i Fokus Asset Management. Han tilføjer:

“Østerport er en gateway ind til København. Infrastruktur-mæssigt ligger ejendommen fantastisk. Med metro og stationen er vi ikke så nervøse for at tage denne risiko i markedet.”

Han forventer, at der skal investeres 200 mio. kr. i projektet, hvor entreprenøren **CG Jensen** har en hovedrolle.

Efter revitaliseringen ventes området at repræsentere en samlet værdi af 600 mio. kr.

Fokus beskæftiger sig med formueforvaltning af fondes ejendomsaktiver og har i dag 8 mia. kr. under forvaltning.

Fokus og **Tonny Nielsen** kommer oprindeligt fra **Aberdeen Asset Management**, men valgte for et år siden at gå egne veje med omkring en fjerdedel af Aberdeens værdier, 6,5 mia. kr. Før **Tonny Nielsen** forlod Aberdeen, var der værdier for ca. 24 mia. kr. i Aberdeen, der på det tidspunkt var en af Danmarks største aktører på ejendomsmarkedet. I Fokus Asset Managements

første leveår er der føjet yderligere ejendomsværdier til en værdi af 1,4 mia. kr.

“Vi går i gang med byggeriet uden lejere, og det er en risiko, vi mener, at vi godt kan håndtere. Allerede på dette tidlige stadie har vi forhandlinger med potentielle lejere. Det viser noget om, at området er attraktivt,” pointerer **Tonny Nielsen**.

De bagvedliggende penge er i fonden **Cred**, der står for **Commercial Real Estate Denmark**. Fondens investorer accepterer en vis risiko i den såkaldte core plus-kategori af ejendomme, hvor der skabes værdier ved ombygninger af eksisterende ejendomme.

Det kan bane vej til mere givtige afkast til investorerne i forhold til den helt forsigtige model core, der relaterer sig til de stort set risikofrie cityejendomme med lave afkast.

“Ugearet er vi oppe på 25-30 pct. i gevinst på investeringen. Det er en konsekvens af byggeretten, og det kommer i kraft af, at vi løfter kvaliteten af de eksisterende lejemål,” siger **Morten Madsen**, fund manager i Fokus Asset Management.

Går tingene helt optimalt, er der op mod 100 mio. kr. at hente i form af en udviklingsgevinst, der føjes til ejendoms-værdien, der stiger som konsekvens af højere lejeindtægter. Udviklingsområdet ved Østerport har været i Aberdeens og Fokus’ hænder siden 2005, hvor det indgik i en milliardhandel, der var årets største dengang.

Diligentia, der siden blev til

KHR var også det arkitektfirma, der oprindeligt designede den bygning, der nu revitaliseres med en ny førstesal.

Tegnstuen har fået til opgave at designe Østerport II som et levende hus, der kan give værdi tilbage til det byrum, ejendommen er en del af – og være med til at udvikle et lokalområde, hvor københavnere kan arbejde, handle og slappe af.

“Vi går i gang med byggeriet uden lejere, og det er en risiko, vi mener, at vi godt kan håndtere. Vi har allerede forhandlinger med potentielle lejere”

Tonny Nielsen, adm. direktør i Fokus Asset Management.

Skandia Fastigheter fra Sverige, var sælger af en større portefølje af ejendomme, hvor bl.a. Østerport og Halmtorvet indgik.

Tidligere tegnet af KHR Østerport II bliver tegnet af **KHR Arkitekter**, der har vundet opgaven i konkurrence med tre andre arkitektfirmaer.

“Østerport får en arkitektonisk perle, der både pirrer nysgerigheden og tager hensyn til kvarterets bevaringsværdige bebyggelser og grønne områder. Udefra vil arkitekturen blive sanset forskelligt afhængig af vejr, synsvinkel og omgivelser, ligesom den geometriske facade skaber et bølgende forløb omkring huset,

FAKTA | Østerport II

- Udvikler og bygherre: Fokus Asset Management.
- Arkitekt: KHR Arkitekter.
- Entreprenør: CG Jensen.
- Areal: 16.000 kvm, hertil 138 p-pladser.
- Økonomi: Udviklingsomkostninger: 200 mio. kr. Værdi efter færdiggørelse: 600 mio. kr.
- Færdiggørelse: 2019.



Torvet ud for Oslo Plads 2 ryddes delvist for cykelstativer for at bane vej for et cafémiljø, der er vestvendt og får sol det meste af dagen. PR-illustration fra KHR Arkitekter

... Østerport står foran omfattende fornyelse

der kommer til at skabe et nyt og tilgængeligt byrum,” siger **Mikkel Beedholm**, arkitekt og partner hos KHR Arkitekter.

Han ser Østerport som et lidt overset sted på trods af den meget centrale placering. Det er især områdets kulturelle og naturmæssige værdier, der er lidt underspillet for et område, der ligger mellem kastellet og Østre Anlæg.

Grønt træk

“Området er et grønt træk i byen, og den seksspors vej, der går lige igennem, er lidt fremmed for området,” siger Mikkel Beedholm, der gerne vil være med til at synliggøre områdets karakter som havnenært, parknært og i berøring med Københavns voldanlæg.

Disse kvaliteter har han for søgt at få frem både indvendigt i bygningerne og udenfor ved forpladsen.

“Indenfor vil der være panoramaudsigt over hele København og markedets nyeste faciliteter og designløsninger, som vil blive skabt med henblik på fremtidens arbejdsliv. Østerport II vil derfor både skabe værdi for husets bru-

gere, gæster og ikke mindst for nærmiljøet, der nu får det levende byrum, som området har savnet og fortjent,” siger Mikkel Beedholm.

Konkret har tegnestuen forsynet facaden ud mod torvet med baldakiner og skråtstillede vinduer, der er medvirkende til at give en oplevelse af stor synlighed og adgang mellem byen og de kommende butikker i stueetagen.

På torvet vil halvdelen af cykelstativerne blive fjernet for at mindske det rodede indtryk, der for tiden præger det stærkt trafikerede bymiljø ved Østerport.

I den nye ekstra etage har arkitektterne også gjort sig umage for at forbinde by og kontorer.

Her er adgangsvejene anlagt ude ved vinduerne, så personer på gaden og på torvet vil opleve en dynamisk verden, når de ser personer bevæge sig oppe på førstesalen.

Omvendt vil de arbejdende på førstesalen have en fin udsigt over København, når de besøger omgivelserne ude ved vinduerne.

pera@borsen.dk

Rift om udviklingsmuligheder

Af Peter B. Rasmussen

De hjemlige formueforvaltere inden for fast ejendom er stort set alle aktive inden for projektudvikling. I større eller mindre omfang – afhængigt af investorerens krav til afkast.

Fokus Asset Management tager i denne måned hul på om- og nybygning af området ved Østerport Station. Bl.a. **Thylander Gruppen** og **Capital Investment** har jævnligt søgt værditilvækst i ejendomme via projektudvikling.

“Hvis man kan udnytte nogle flere kvadratmeter i en eksisterende ejendom, så er det selvfølgelig interessant set ud fra et investorperspektiv,” siger **Jesper Damborg**, der er adm. direktør i Capital Investment.

Udvikling af strøjeendomme

Selskabet har for nylig afsluttet en udviklingsopgave i Købmagergade 26, hvor en gård er blevet inddraget til butiksarealer. Her er **Superdry** kommet ind på en lang lejekontrakt.

Fondsinvestorerne har ifølge Jesper Damborg altid været interesserede i at gå ind i udviklingsprojekter, dog lidt afhængigt af hvor store afkastkrav, der stilles. Jo højere afkastkrav, jo større villighed til risiko.

“Hvis man kan udnytte nogle flere kvm i en eksisterende ejendom, så er det interessant”

Jesper Damborg, Capital Investment

“Der vil altid være en interesse for at skabe muligheder for at få en højere husleje, end der betales i dag. Det er bare blevet sværere at finde de projekter, hvor man kan gøre disse ting. For tre til fire år siden var det lettere at finde udviklingsprojekterne,” siger Jesper Damborg.

Kompetencerne inden for projektudvikling er en af flaskehalsene for

enkelte af formueforvalterne og pensionskasser.

Mange har ikke kompetencerne og holder sig derfor til de mere forsigtige investeringer, hvor der ikke skal udvikles. Andre betaler sig fra det i projektudviklingselskaber.

Hos Capital Investment er der ansat både bygningskonstruktører og ingeniører, men der trækkes også på eksterne leverandører.

Folkene bag Capital Investment har tidligere udviklet et af Københavns store detailhandelsområder ved Strøget, da man ombyggede og revitaliserede de historiske bygninger Gefions Gård nær Rådhuspladsen.

Thylander Gruppen har arbejdet sammen med **PFA Ejendomme** om udviklingen af et nyt handelsstrøg på Store Strandstræde, hvor fem butikker er i færd med at åbne.

Projektet omfatter desuden boliger i etagerne over gadeniveau. Alt sammen er styret i mål i form af relativt omfattende projektudvikling.

pera@borsen.dk