



AKADEMISK ARKITEKTFORENING



22.10.2009

## Udviklingen af Ørestaden - value for many

Anders Bak, Arkitekt MAA, medlem af Lokaledelsen i AA Kbh

**Magasinet Ejendom afholdt den 21. oktober konferencen "Ørestad og udlejning i dagens marked", og her var der bidrag fra en bred vifte af oplægsholdere fra By og Havn, planlæggere, en enkelt udenlandsk forsker og række aktører fra den private sektor.**

De kommercielle aktører var overrepræsenteret på konferencen, og det må siges at være symptomatisk. For vi befinder os i en tid, hvor byplanlægningen i høj grad er underlagt markedsbaserede vilkår og styret af globale økonomiske forhold.

Efter 10 års kraftig vækst på ejendomsmarkedet står investorerne nu med en ejendomsportefølje, der umiddelbart ikke er afsættelig, eller som ikke repræsenterer den værdi, man havde forventet i udviklingsfasen. Helt uden fortilfælde er mange af Ørestadens ejendomme udviklet som spekulationsbyggeri, dvs. uden at man på forhånd har lejere eller køber, som har meldt sig på banen, og de markeds-mæssige vanskeligheder har affødt en interesse for positionering og helhedsbetragtning hos de kommercielle aktører. Det gælder udvikling af både enkeltstående bygninger og sammenhængende bæredygtige byområder.

### Skrantende identitetsproblem

Ørestaden står med et skrantende identitetsproblem med fare for at blive sammenlignet med Ballerup eller andre forstæder som en samling effektive kvadratmetre på en identitetsløs grøn mark. På det sidste har der været flere kritiske indlæg i medierne om Ørestaden, og alle debattører efterlyser den klassiske bys kvaliteter: tæthed, kompleksitet, det uventede skæve og det sammensatte – både fysisk som socialt.

Konferencen viste med al tydelighed, at de kommercielle aktører har indset disse forhold. For at redde Ørestaden fra at ende som et byplanmæssigt og kommercielt flop er man nu parat til at lytte til folkets røst og de fagligt kvalificeredes anvisninger. Ellers ser det nemlig ud til, at bliver folk væk.

### Value for many

"Value for Many" lader til at blive en væsentlig parameter i videreudviklingen af Ørestaden. På konferencen kunne man høre, hvordan private developere er begyndt at oprette og indgå i aktive grundejerforeninger i et forsøg på at skabe og favne liv – både i og udenfor egen matrikel. Det sker erkendelse af, at man ikke kan skabe det hele selv, men at det er i dialogen med "de andre", at man får skabt en vibrerende bydel, der er socialt og økonomisk bæredygtig.

Det lader til, at forretningsmanden er ved at erkende værdien af at blive væltet omkuld af en skater eller at blive tilråbt på vej hen til Metroen. Med andre ord er der ved at være udbredt forståelse for, at det er i den komplekse og sammensatte by, at der er et økonomisk potentiale.

Efter konferencen blev jeg kontaktet af en developer, der står bag en betragtelig del af ejendommene i Ørestaden. Han havde ikke noget imod at få lidt kritik med på vejen for uansvarlighed under højkonjunkturen, og personligt var han enig i mine synspunkter om den sammensatte bys kvaliteter.

Men – som han sagde med et glimt i øjet – "nu laver vi kun caféer i stueetagen, fordi der synes at være en økonomisk gevinst i det".

Det er jeg såmænd slet ikke i tvivl om. Men det er bare uheldigt, hvis vi – arkitekter og andre – vil gøre os håb om at udnytte den unikke situation til social og økonomisk videreudvikling af Ørestaden og alle de andre mere eller mindre uattraktive byområder, der har set dagens lys i 10-15 år. Når der skabes attraktive og levende byer i en periode med lavkonjunktur, så er det med til at skabe vækst, og vækst er som bekendt den eneste vej ud af finanskrisen.

Arkitektforeningen arbejder i øjeblikket på at skabe et tværfagligt debatforum, hvor byudviklingen kan kvalificeres fremover.