



# Dragør Havn

Byudvikling på havnearealer

# Indhold

1. Sadolin & Albæk – kort fortalt
2. Projekterfaring
3. Områdets kvaliteter
4. Potentiale
5. Havneprojekter
6. anbefalinger

# Sadolin & Albæk - kort fortalt

Sadolin & Albæk, etableret i 1967, er en markedsledende, uafhængig rådgivnings- og erhvervsmæglervirksomhed med kontorer i København og Aarhus.

Sadolin & Albæk er strategisk og eksklusiv dansk alliancepartner med JLL, som har mere end 200 kontorer i 75 lande verden over. Via denne alliance har Sadolin & Albæk en solid international platform.

'Best in class': Sadolin & Albæk blev igen i 2014 kåret som bedste danske ejendomsrådgiver af finansmagasinet EUROMONEY. Uddelingen af Real Estate Awards startede i 2005, og Sadolin & Albæk har siden vundet gentagne gange i flere kategorier.

Sadolin & Albæk er medlem af RICS, Royal Institution of Chartered Surveyors, som er internationalt anerkendt for sine høje vurderingsstandarder.

Sadolin & Albæk beskæftiger ca. 35 medarbejdere fordelt på nedenstående forretningsområder:

## Capital Markets

*Kompetent strategisk rådgivning i forbindelse med større ejendoms-transaktioner.*

Sadolin & Albæk Capital Markets består af et kompetent team, der med afsæt i solid markedsviden og et unikt datagrundlag, opbygget gennem årtier, rådgiver kunder i forbindelse med køb og salg af ejendomsselskaber, enkeltstående ejendomme og ejendomsporteføljer.

## Analyse og vurdering

*Dybdegående markedsanalyser og velunderbyggede ejendoms-vurderinger.*

Med udgangspunkt i et indgående markedskendskab, solid praktisk erfaring og en skarp analytisk sans udarbejder Sadolin & Albæks dedikerede analyse- og vurderings-team grundige og velunderbyggede markedsanalyser og vurderings-rapporter.

## Udlejning

*Professionel og dedikeret rådgivning i forbindelse med udlejning af erhvervslokaler.*

Baseret på mange års erfaring og et unikt branchekendskab beskæftiger Sadolin & Albæks udlejningsafdeling sig eksklusivt med erhvervsudlejning med primært fokus på udlejning af kontor- og butiksejendomme.

In alliance  
with JLL 

 RICS®



## Corporate Solutions

*Erfaren rådgivning i forbindelse med optimering af areal-  
anvendelse.*

Med udgangspunkt i den enkelte virksomheds strategi og forretningsmål hjælper Sadolin & Albæk Corporate Solutions med at optimere virksomhedens anvendelse af ejendomme – ved såvel ejer- som lejerforhold.

# Projekterfaring

- Byudvikling er en multidisciplinær opgave med mange interessenter og faggrupper
- Sadolin & Albæks indgangsvinkel er kommerciel og baseret på de ønsker og krav, som de fremtidige brugere, udviklere og investorer har
- Vores markedsviden kommer fra den løbende rådgivning af klienter, herunder:
  - Institutionelle investorer
  - Ejendomsselskaber og fonde
  - Udviklere
  - Banker og realkreditinstitutter m.v.
  - Brugere, herunder internationale virksomheder
  - Kommuner og regioner

- Vi trækker på erfaring fra en lang række projekter, heriblandt:
  - Ørestad
  - Holmen
  - Carlsberg Byen
  - Realdanias Køge Kyst, FredericiaC, Ringkøbing K og NærHeden
  - De Bynære Havnearealer, Aarhus
  - Horsens Havn
  - Svendborg Havn
  - Scanport
- Målet er typisk at vurdere realiserbarheden af et projekt eller kvalificere planlægningen og sikre, at projektet kommer godt fra start

# Havneprojekter

- Gode og mindre gode projekter i hele landet
- Stor forskel på omdannelse af Bynære Havnearealer i Aarhus og en mindre provinshavn
  - Miljøet
  - Muligheder og rammevilkår
  - Skala og tæthed
- Hvad kendetegner et godt projekt?
  - Tager udgangspunkt i den nuværende anvendelse og de rammevilkår, der er til stede i området
  - Respekterer det skæve og bevarer historien – det giver liv
  - Gennemtænker før der tegnes og planlægges
  - Klarhed over hvem der skal drive udviklingen – og foretage investeringerne
  - Enighed og engagement



- Hvad kendetegner mindre gode projekter?
  - Helhedsplaner og arkitektkonkurrencer, der er for ambitiøse
  - For meget detailplanlægning
  - Meget tæt byggeri, hvor skalaen ikke passer til den gamle by
  - Boligbyggeri, der spærrer for udsigten til vandet
  - Store åbne pladser
  - For stor andel af serviceerhverv og havnerelateret virksomhed
  - For lidt detailhandel og få caféer og restauranter
  - Mangel på liv
  - Et svagt kommercielt grundlag for byggeri og udlejning af arealer
  - Et kludetæppe af ejerformer og længde på grundlejekontrakter
  - Uenighed – politikere, embedsmænd, brugere, erhvervsliv





# Områdets kvaliteter

- Charmerende bymidte med meget fin kobling til havnen
- Gamle Havn med erhvervsfiskere, museum, caféer og Strandhotellet
- Skurbyen – et miljø der ikke kan genskabes, måske flyttes lidt
- Lystbådehavnen giver mange gæster i sommerhalvåret
- Dragør Fort
- Få virksomheder med havnerelaterede aktiviteter
  - Både godt og skidt
- Færgehavnen
  - Arealer der kan udvikles og uden store bindinger
- Nationale og internationale turister

# Plangrundlag og potentiale

- Lokalplanen har til formål
  - at muliggøre udvikling af havnens nuværende erhvervsområde og tidligere færgeområde primært til havnerelaterede virksomheder og havneservice
  - at fastlægge rammerne for ændringer af havneindløb, moler og broer
  - at sikre, at ny bebyggelse og anlæg indpasses med hensyntagen til den nuværende bebyggelses- og landskabskarakter, byens profil og udkig over Øresund fra baglandet
- Og hvad betyder så det?
  - At der lægges op til en traditionel havn
  - At de inderste dele skal være aktive og publikumsorienterede
  - At de yderste dele skal være målrettet bådværft og opbevaring

- Potentialet ligger i en udbygning af det eksisterende havnemiljø
- Der kan nemt sælges boliger, men plangrundlaget understøtter ikke
- Kontor og serviceerhverv er tilladt, men efterspørgslen vurderes at være begrænset
- Mindre butikker, kunsthåndværk, restauranter og caféer vil være efterspurgt, men betalingsevnen er ikke stor
- Planen lægger op til meget store arealer, der skal bruges til bådværft og opbevaring af både
  - Set ude fra virker det meget voldsomt
  - Hvad er det kommercielle grundlag for drift af bådværft?
  - Hvad skal der ske, inden der kommer et nyt værft?

# Anbefalinger

- Tænk stort, når der er tale om aktiviteter og faciliteter
  - Der skal flere og bedre restauranter til havnen
  - Efterspørgslen er til stede
  - Midlertidige aktiviteter øger kendskabet til området
- Tænk småt, når der er tale om nybyggeri
- Begræns mængden af serviceerhverv
  - Det ligger meget bedre på A.P. Møllers Allé
  - Enkelte mindre virksomheder kan sagtens indpasses på 1. salen
- Start inderst og arbejd udad
- Husk at der skal være plads til biler og jeres borgere
- Overvej en lille andel af boliger, der kan indpasses i miljøet
  - Kan være med til at finansiere de kulturelle funktioner og byrum
- Vær enige!

# Kontaktinformation

*Sadolin* | **ALBÆK**

**Ole Hjorth**

Manager, cand.silv., MRICS

E: [oh@sadolin-albaek.dk](mailto:oh@sadolin-albaek.dk)

T: +45 70 11 66 55

M: +45 60 21 85 32

*Sadolin* | **ALBÆK**

Sadolin & Albæk A/S

Palægade 2-4

1261 København K

Tel. +45 70 11 66 55

[www.sadolin-albaek.dk](http://www.sadolin-albaek.dk)