

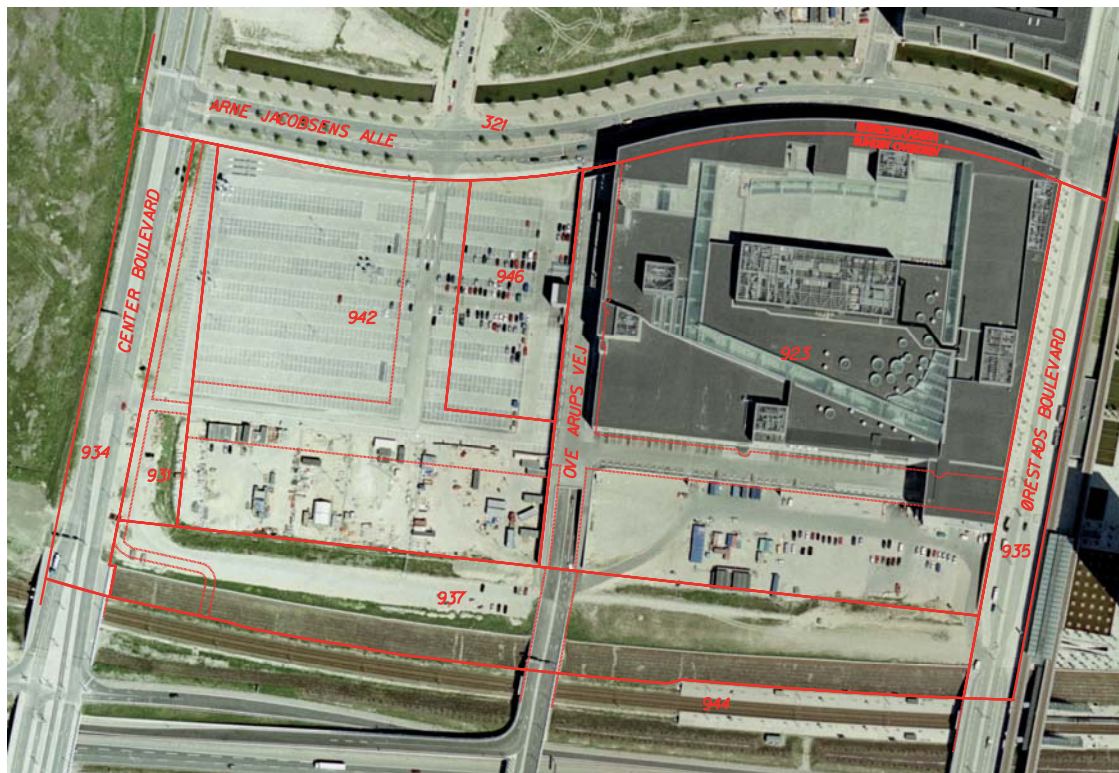
Vedr. dispensation fra lokalplan nr. 325 "Ørestad City Center"

Teknik- og Miljøforvaltningen, Plan & Arkitektur, Byplan Syd, november 2006

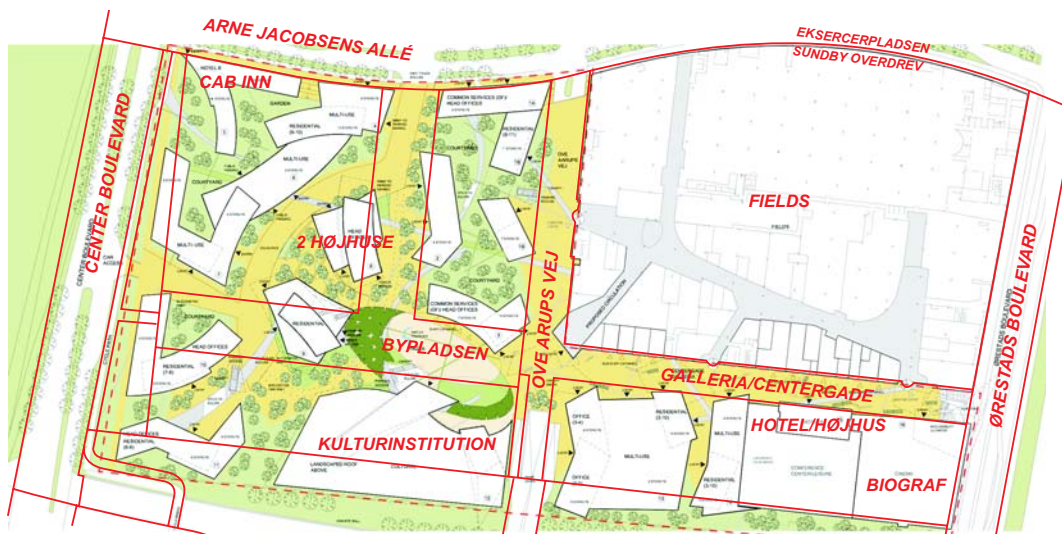
UDDRAG AF: ØRESTAD CITY LIBESKIND MASTERPLAN Projektbeskrivelse og Projekt Guidelines November 2006



HELHEDSPAN



Eksisterende forhold med indtegnning af matrikler/lokalplanens byggefelter: NCC råder over matr. nr. 931, 937 og 942 SO. Steen & Strøm råder over matr. nr. 923, 944 og 946 SO



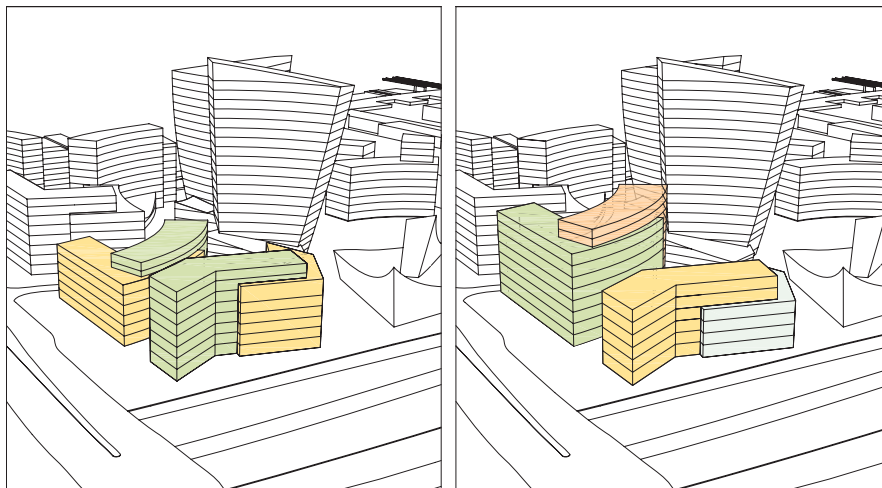
Studio Daniel Libeskind's forslag til helhedsplan - Situationsplan med lokalplanens byggefelter indtegnet. Kendte bebyggelser og overordnede byrum er anført på planen



Modelfoto med eksempel på bygningsvoluminer udformet på baggrund af guidelines

GUIDELINES

Bebyggelse



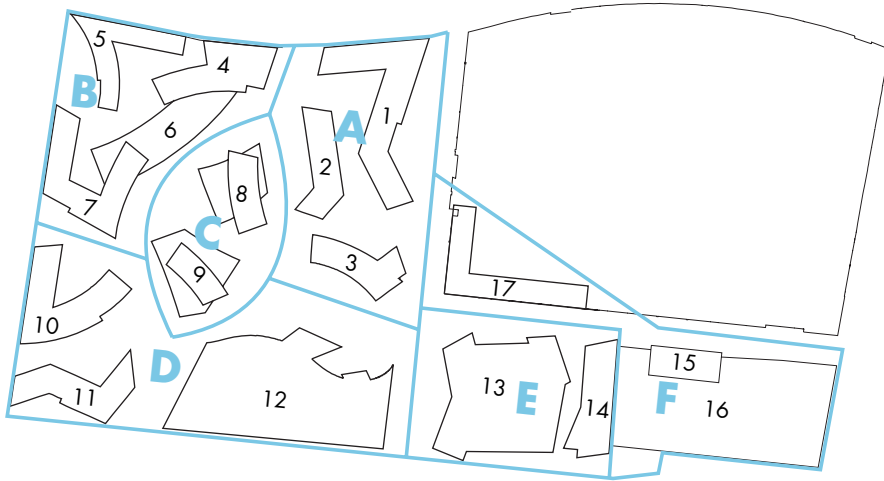
Eksempler på overflytning af areal med fastholdelse af højdeforskelle på volumener

Masterplanens intentioner er sammenfattet i en serie enkle retningslinier, som de enkelte projekter i området skal følge. Området er opdelt i delområderne A til F. Bebyggelse i delområde F er ikke omfattet guidelines om bebyggelsen, idet bebyggelsen vil blive udformet efter samme arkitektoniske linie, som det eksisterende Field's.

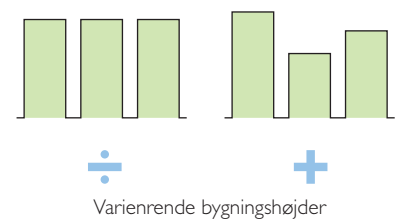
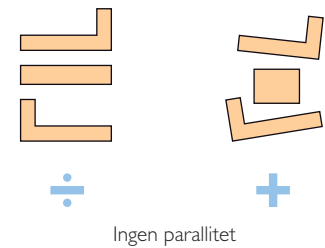
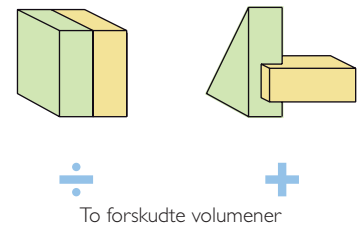
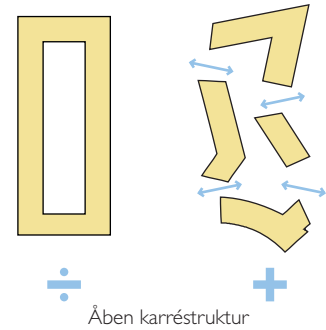
Bygningsvoluminer

- Bygningsvolumenerne skal tilsammen danne åbne og varierede bebyggelsesstrukturer, som følger masterplanens principper om åbenhed, udsigtslinier, dagslysforhold og tilgængelighed. Ingen af bebyggelsesstrukturerne må danne lukkede karréer.
- Alle bygninger skal bestå af en sammenstilling af mindst 2 volumener af forskellig højde som fremstår som forskudte fra hinanden. Dette gælder dog ikke for bygning 2.
- De enkelte volumener skal have forskellig dimension, kurve eller vinkel i forhold til hinanden. Der skal være mindst ét kurvet volumen i hvert af delområderne A til D.
- Bygningsvolumener i delområde A til E skal placeres så de ikke ligger parallelt med hinanden eller i samme flugt bortset fra bygninger langs masterplanens ydre rand langs Center Boulevard og Arne Jacobsens Allé.
- For hvert delområde af masterplanen udlægges et bruttoetageareal. Der kan overføres indtil 20 % af et delområdes bruttoetageareal imellem delområde A, E og F og imellem delområde B, C og D. Det samlede bruttoetageareal for masterplanområdet må ikke overstige 193.000 m².
- Den generelle gesimshøjde for området fastsættes til kote +25 til +45. De tre tårne fastsættes til kote +75 til +85. De lave bygninger i området fastsættes til kote +10 til +20. Dette gælder for bygning 6 og for de lave volumener af bygning 8, 9, 12, 13 og 16. Alle koter er DVR 90.

Arealfordeling



Område	Bygninger	Areal (ca.)
A	1+2+3	32.000 etm
B	4+5+6+7	41.000 etm
C	8+9	37.000 etm
D	10+11+12	27.000 etm
E	13+14	18.000 etm
F	15+16+17	38.000 etm
I alt		193.000 etm



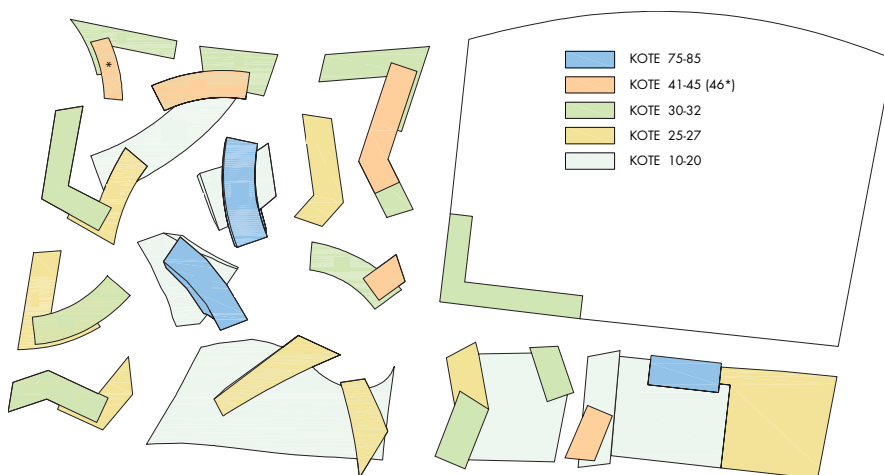
Fordeling af bygningshøjder

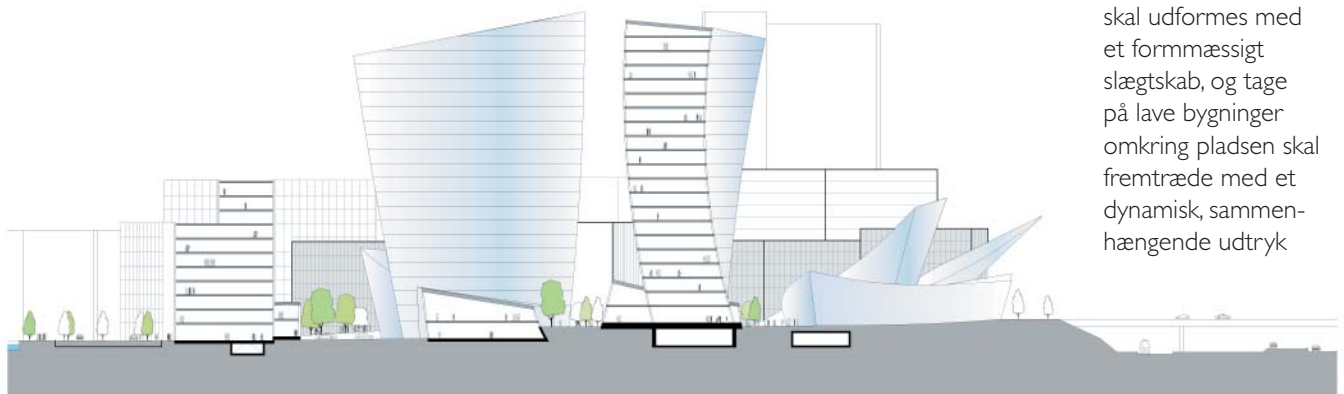
Der er fastsat en maksimal gesimshøjde for følgende bygninger:

Bygningvolumener med facade langs Arne Jacobsens Allé: max kote +32.

Det sydlige volumen af bygning 3 med facade mod Bypladsen: max kote +32.

Det sydlige volumen af bygning 5: max kote +46.



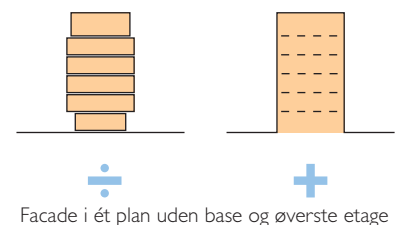


De to højhuse ved den centrale plads skal udformes med et formmæssigt slægtskab, og tage på lave bygninger omkring pladsen skal fremtræde med et dynamisk, sammenhængende udtryk

Snit nord-syd gennem området

Bebyggelsens ydre fremtræden

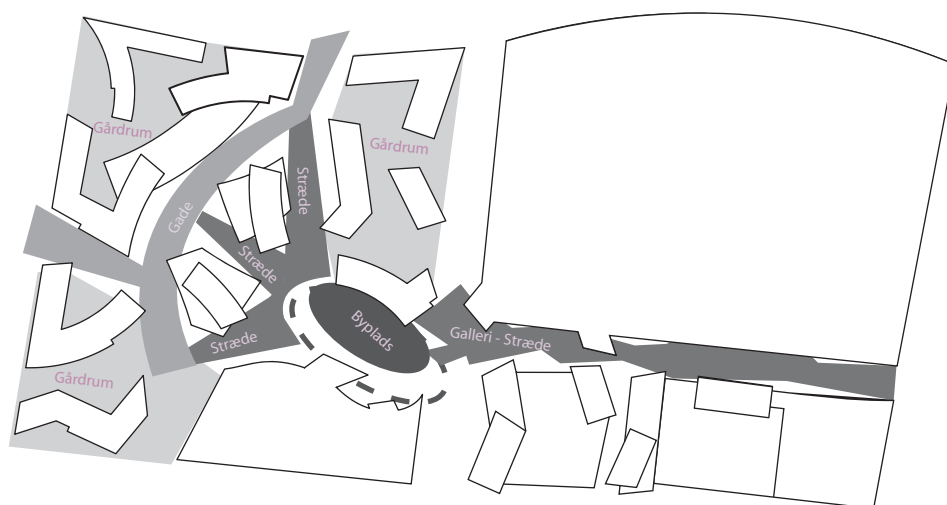
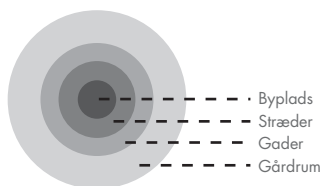
- De to tårne i bygning 8 og 9 skal sammen med deres podier udformes med et nært formmæssigt slægtskab på trods af at bygningerne kan få forskellige funktioner. De to tårne har plane, men skrånende tage, som ikke overstiger kote +85. På tårnenes tage skal tekniske anlæg, installationer, trapper og elevatorskakte søges integreret i tagformen, så husenes profiler på afstand vil fremstå ensartede
- Tage er generelt flade med gesimshøjder som beskrevet ovenover.
- Der skal tages særligt hensyn til udformningen af taglandskabet på de lave volumener omkring Bypladsen. Tagene skal have et dynamisk sammenhængende udtryk set både fra byrummene og fra de omkringliggende bygninger og skal eventuelt kunne anvendes som taghaver.
- Området kan generelt bære en stor variation i bygningsoverflader.
- Facader på hvert volumen skal fremstå i et plan eller i et lavt relief uden større tilbagetrækninger eller fremspring. Undtaget herfra er solafskærmninger og vindueskonstruktioner.
- Bygninger skal have et ensartet facadeudtryk uden særlig fremhævelse af basen eller den øverste etage. Etageniveauer skal udtrykkes så lidt som muligt, undtaget er dog balkoner ved boliger.
- Der kan etableres tekniske anlæg, installationer, trapper, elevatorer, skakte og penthouse-etager på op til 3 m over gesimshøjden. Disse skal søges tilbagetrukket minimum 1,5 m fra facadelinien hvor dette er teknisk muligt .
- Stueetager, der skal indeholde offentligt henvendte funktioner, skal primært anvende transparent glas og kan derfor komme til at fremstå forskelligt fra den overliggende del af facaden.



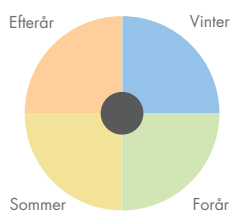
GUIDELINES

Offentlige byrum

Hierarki af offentlige rum



Temaer



Landskab

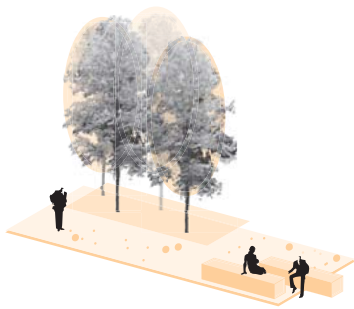


- Alle friarealer på terrænen skal være offentligt tilgængelige. Opholdsarealer umiddelbart foran bygninger kan have karakter af halvoffentlige arealer, men må ikke være visuelt afskærmede.
- De offentlige rum skal udgøre et tydeligt hierarki bestående af fire byrumstyper med forskellig funktion og karakter: Bypladsen, Stræderne, Gaderne og Gårdrummene. Hierarkiet skal udtrykkes både i programmeringen og i brugen af landskabselementerne.
- Der lægges et tematisk lag over det funktionelle. Temaerne skal skabe sammenhæng på tværs af de offentlige rum og overskrider således de funktionelle grænser. Temaerne kommer til udtryk i elementer som rummenes belægning, beplantning og møblering.
- Brugen af materialer skal underbygge intentionerne i masterplanen om, at området skal være af attraktivt og af høj kvalitet. Materialevalget skal desuden bidrage til en helhed for området i Ørestad generelt.
- Centergade skal arkitektonisk binde den østlige og den vestlige del sammen og kan helt eller delvist overdækkes med en åben uafhængig struktur, der giver afskærmning samtidig med at gaden karakter som offentlig og udendørs fastholdes.

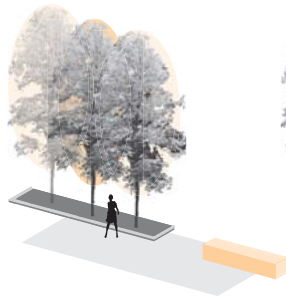
Efterår

Den orange farve repræsenterer elementer fra temaerne

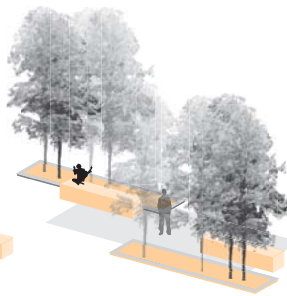
Eksempler på anvendelse af temaer i udformning af landskab



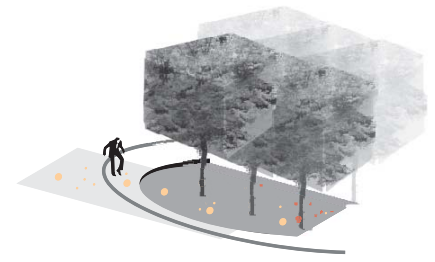
Gårdrum
Alle elementerne relaterer sig til temaet



Gader
Temaet ses i træer og møblering



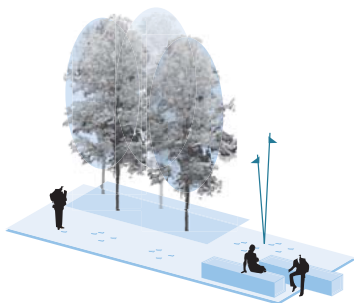
Passager
Temaet ses i træer, møblering og kanter



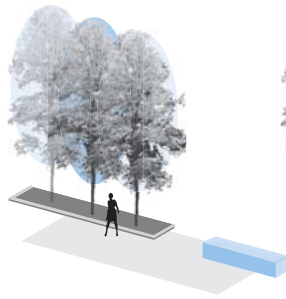
Byplads
Temaet kan kun ses som spor i overfladerne

Vinter

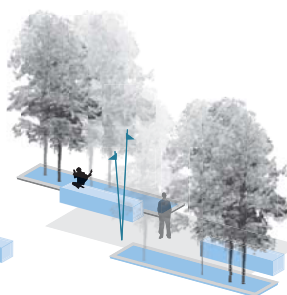
Den blå farve repræsenterer elementer fra temaet



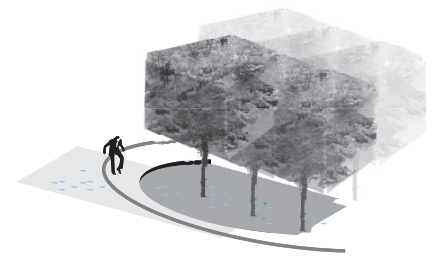
Gårdrum
Alle elementerne relaterer sig til temaet



Gader
Temaet ses i træer og møblering

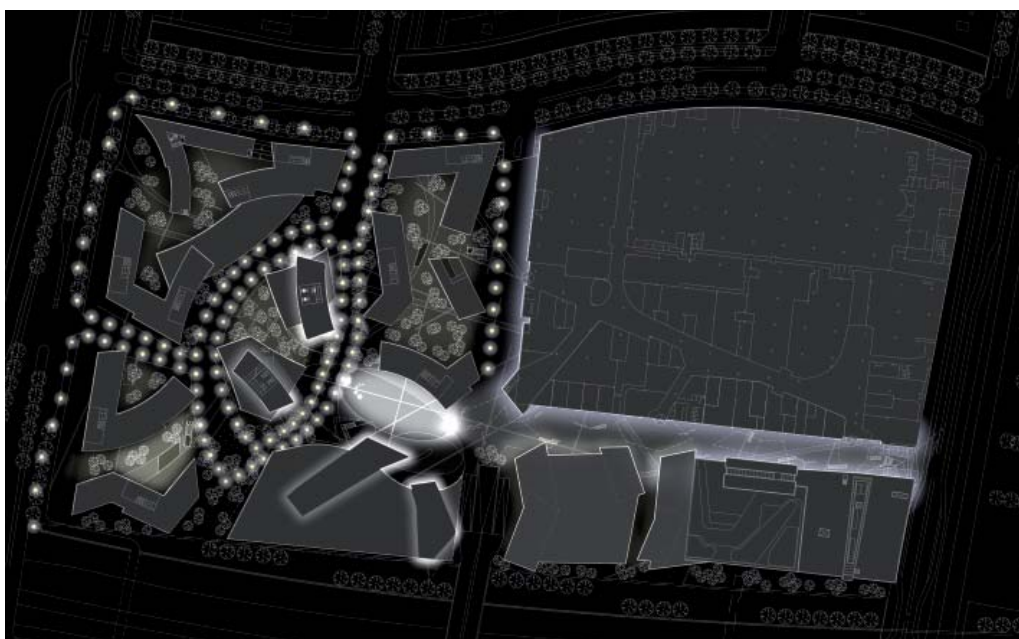
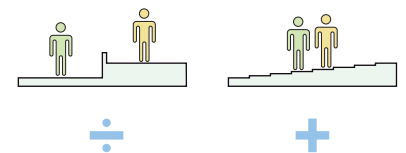


Passager
Temaet ses i træer, møblering og kanter



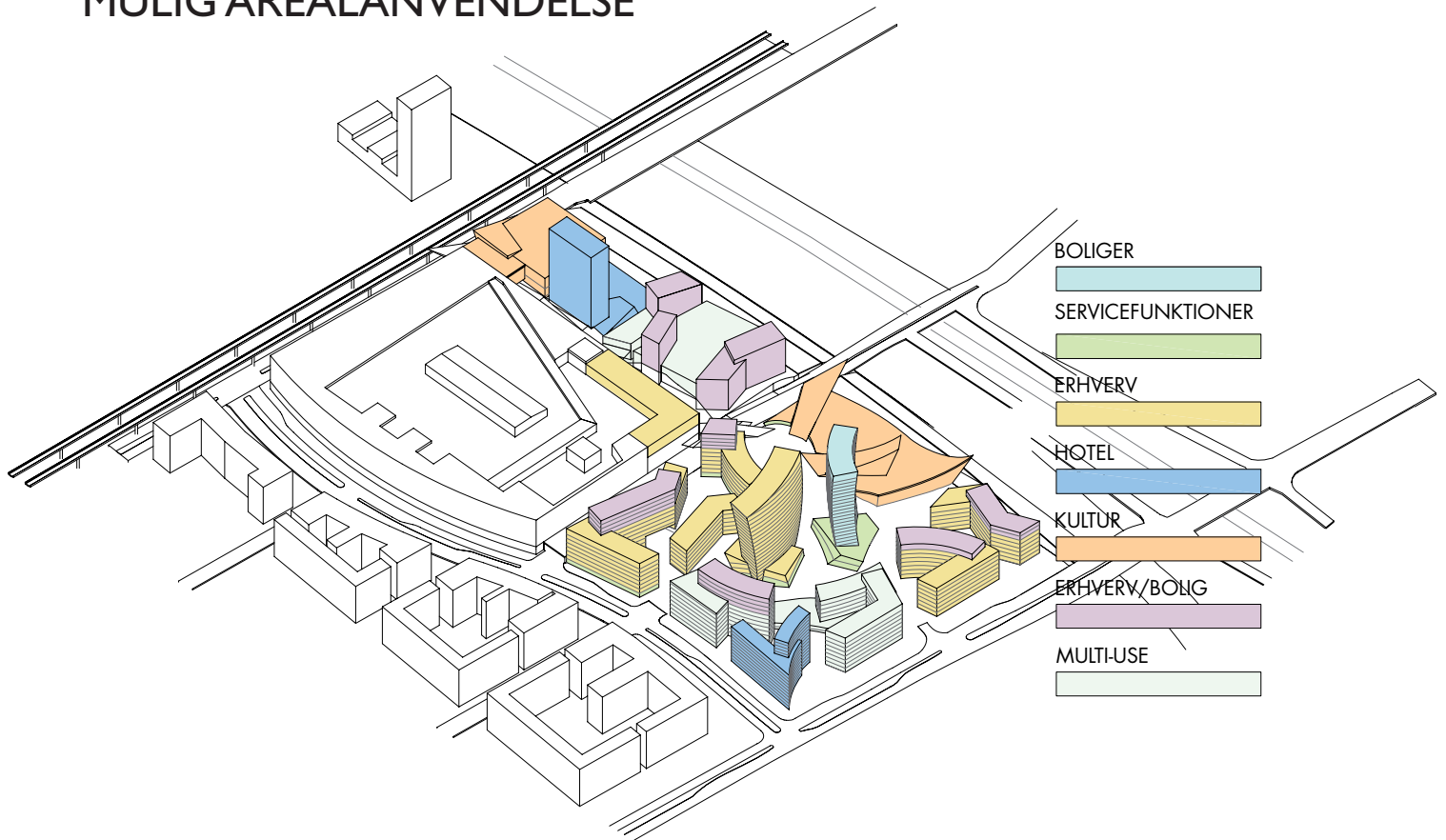
Byplads
Temaet kan kun ses som spor i overfladerne

- Terrænet artikuleres som en sammenhængende flade, der skaber flydende og kontinuerlige sammenhænge ved brug af trapper og ramper. Plateauer og terrænmure kan anvendes, hvor konstruktionstekniske forhold gør dette nødvendigt.
- Området skal have visuel og terrænmæssig sammenhæng med Fælledens store åbne grønne flade i vest.
- Belysningen skal understøtte hierarkiet i de offentlige rum.

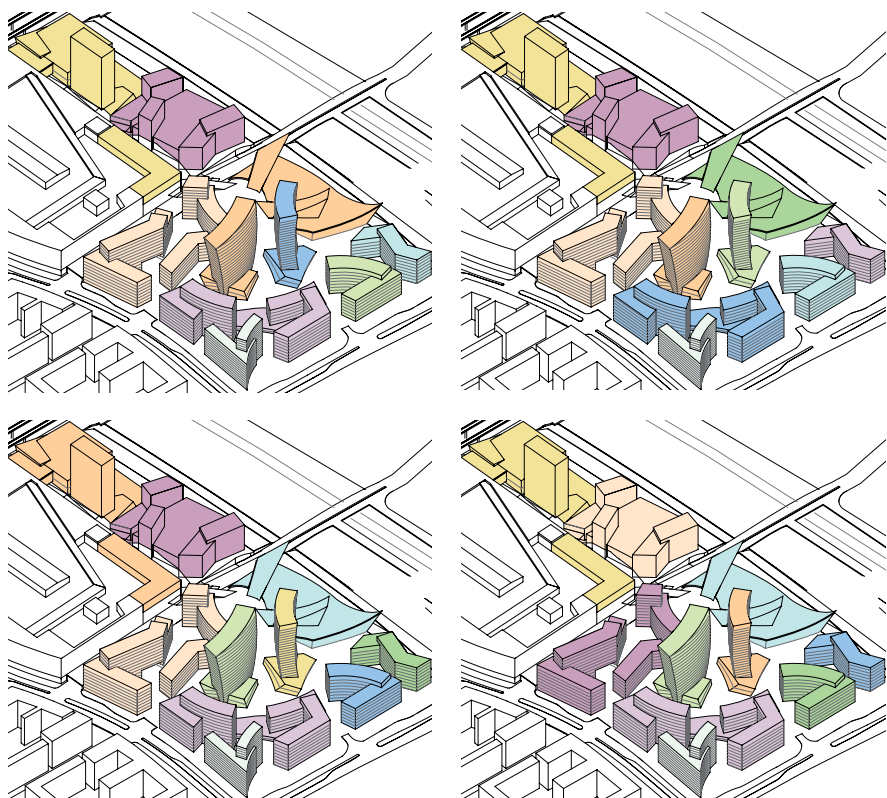


Forslag til belysningsplan. Bypladsen har den mest raffinerede, nærmest sceniske belysning. Gader og stræder oplyses primært af parklamper. Stier har et lavere lysniveau og følger temaet i den enkelte gårdhave

MULIG AREALANVENDELSE



MULIGE ETAPER



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10

Mulige scenarier for udbygning, der alle tager højde for, at parkerings- og friarealdækning følger udbygningen