

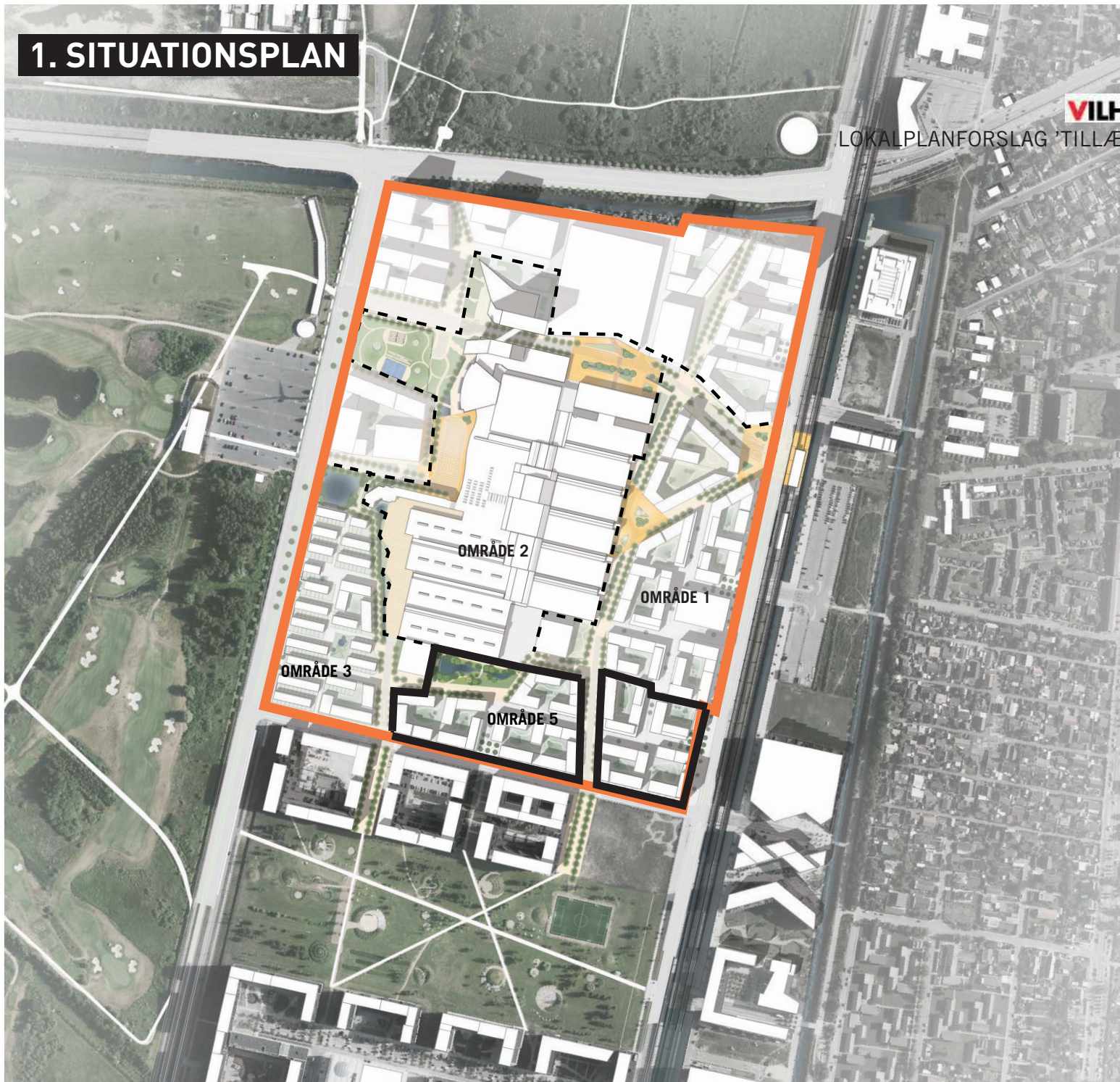
1. SITUATIONSPLAN

COBE

VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'

13-08-2015



1.1 situationsplan

2. REPRÆSENTATIVE SNIT AF SITUATIONSPLAN

COBE

VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'

13-08-2015



C. F. Møllers Allé Boliger Gårdrum Boliger Gårdrum Boliger Gårdrum Boliger Gårdrum Boliger Gårdrum P-hus Lokal storskrald og byttecentral Boliger

Snit A

3.2 Længdesnit gennem E



C. F. Møllers Allé boliger lommeplads boliger P-hus lommeplads

Opstalt B

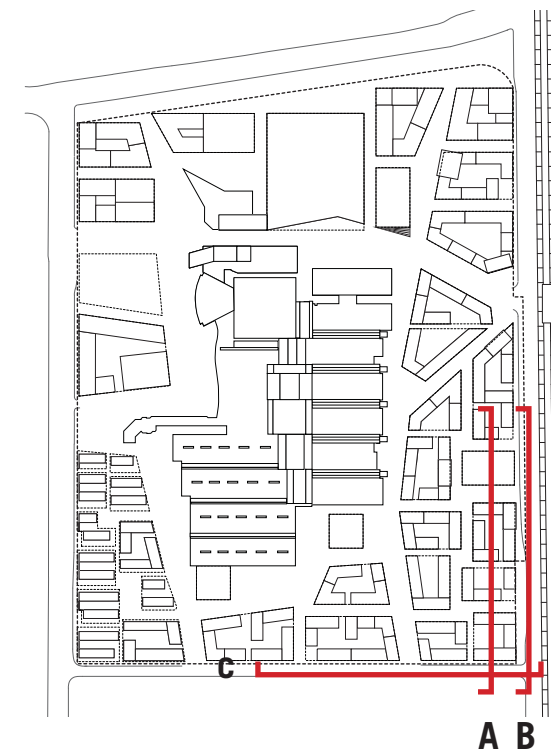
25.1 Opstalt fra Ørestads Boulevard, eksempel



boliger lommeplads boliger boliger Allé boliger boliger boliger boliger

Opstalt C

25.1 Opstalt fra CF Møllers allé, eksempel



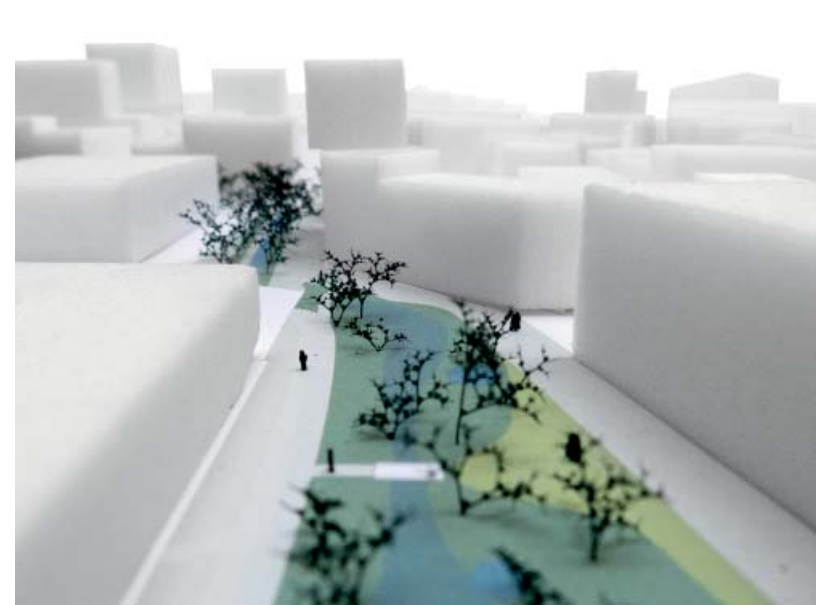
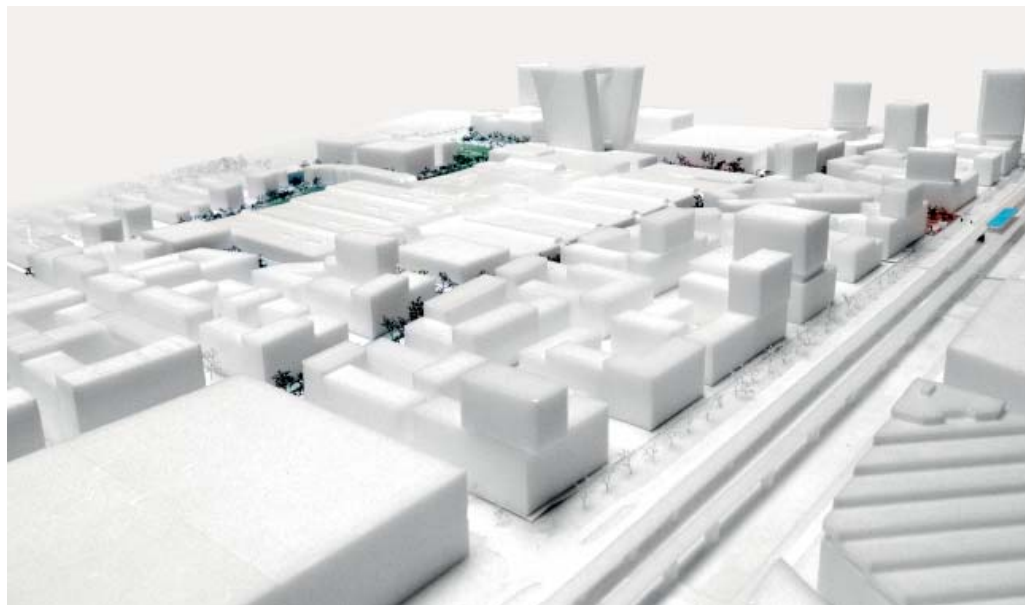
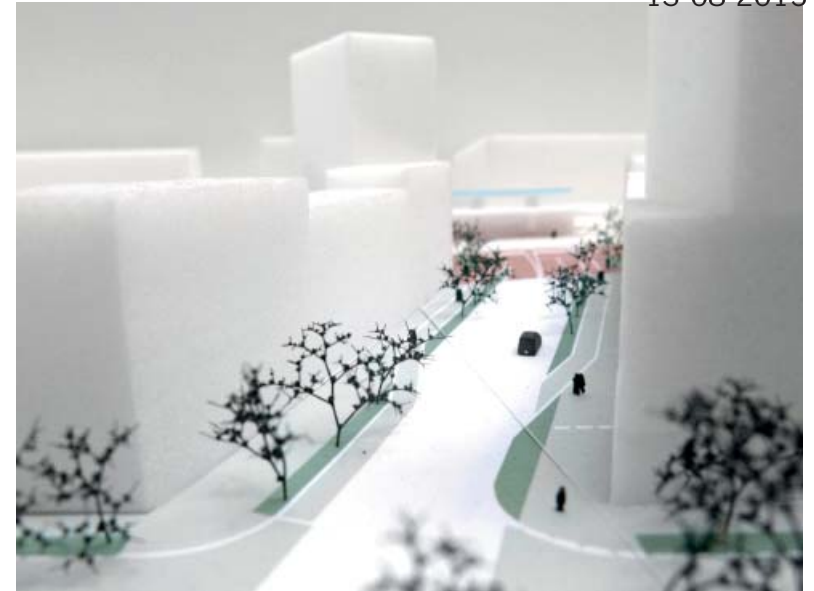
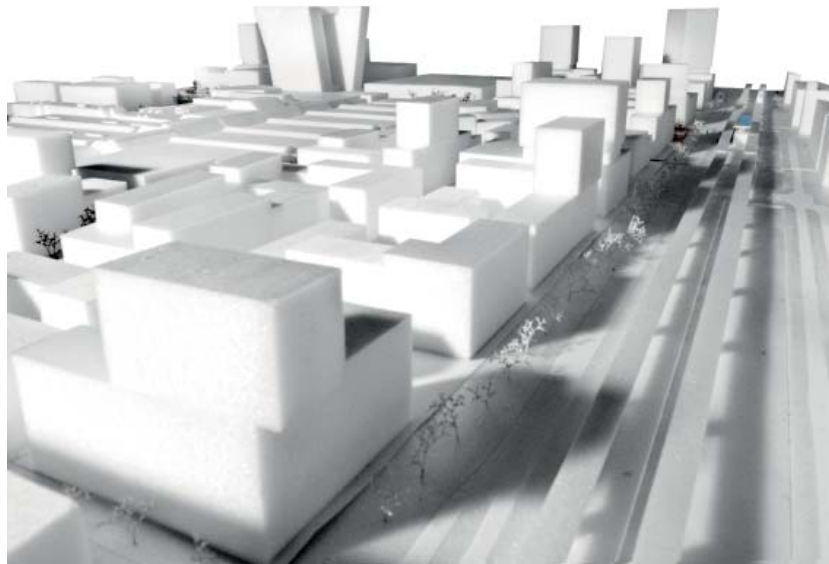
3. VOLUMENMODEL AF SITUATIONSPLAN

COBE

VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'

13-08-2015



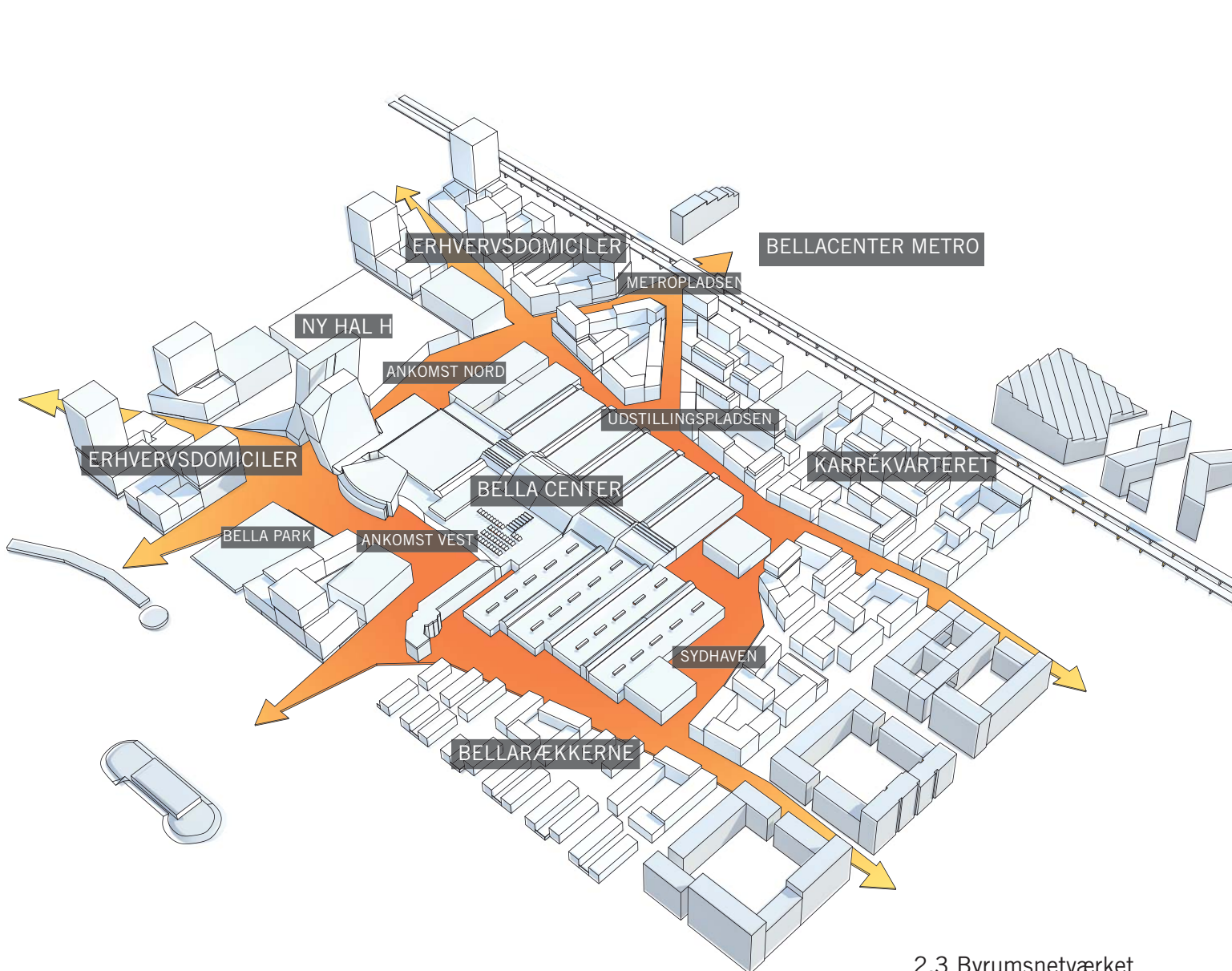
4. DIAGRAM FOR UDBYGNINGENS SAMMENHÆNG MED RESTEN AF ØRESTAD SYD

COBE

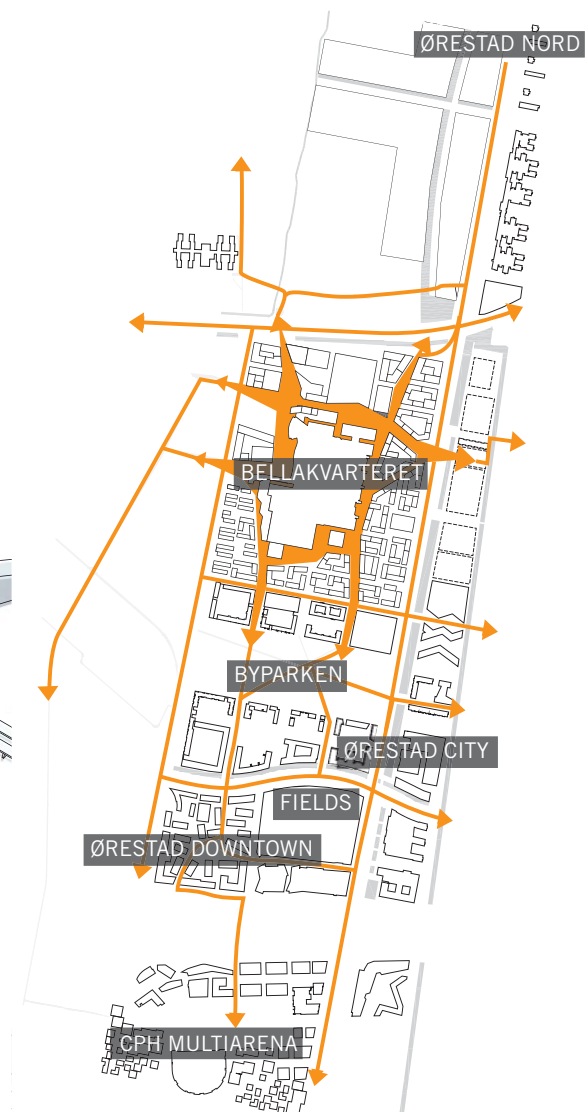
VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'

13-08-2015



2.3 Byrumsnetværket



2.4 Den integrerede by

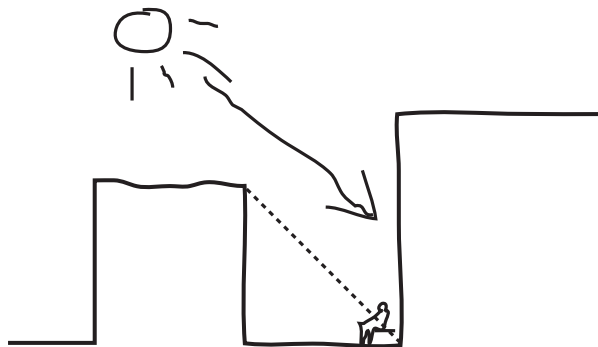
5. PRINCIPPER FOR MIKROKLIMA

COBE

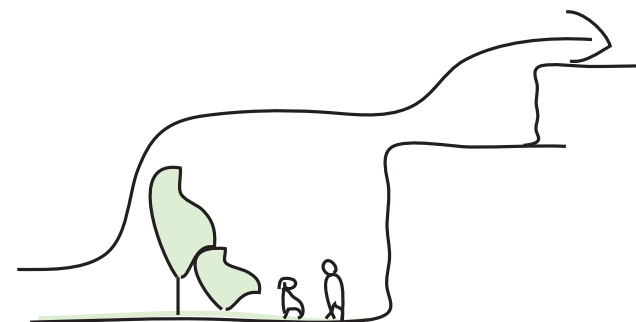
VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'

13-08-2015



Solorientering og bygningshøjder sikrer gode dagslysforhold og optimale forhold for udnyttelse af passiv solenergi



Bygningsmassen er tæt og trapper op fra vest imod øst og leder vind henover bebyggelse og byrum. Beplantning bruges ligeledes til at sikrer gode læforhold



Forskydninger og en kompakt bygningsstruktur skaber godt vindmiljø



Alleer langs de bredere strøg diffusere vindstrømmen og forbedre vindkomforten. De grønne gader forbedrer luftkvalitet og fjerner støv og forureningspartikler

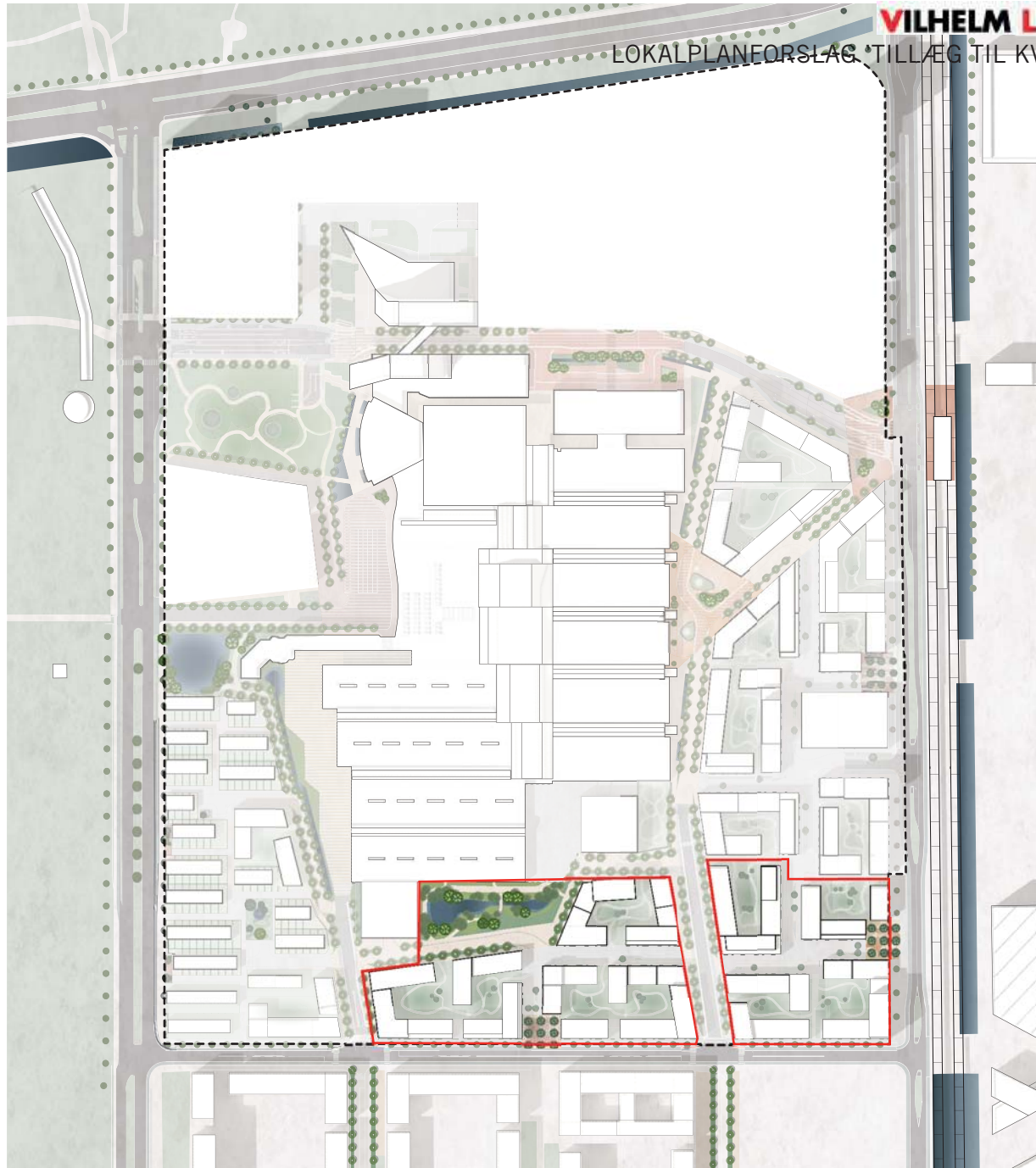
6. LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

COBE

VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'

13-08-2015



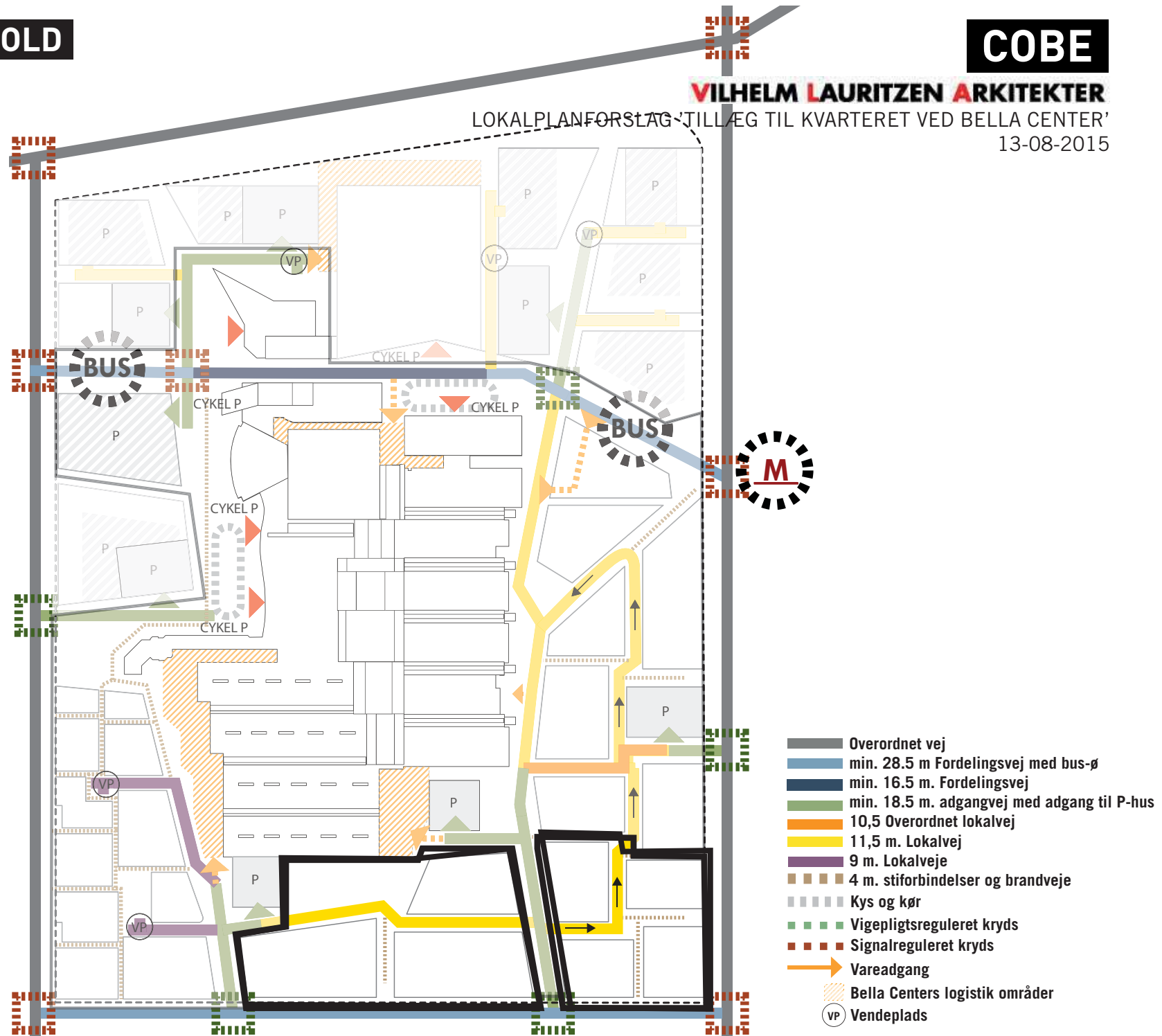
7. TRAFIKALE FORHOLD

COBE

VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'

13-08-2015

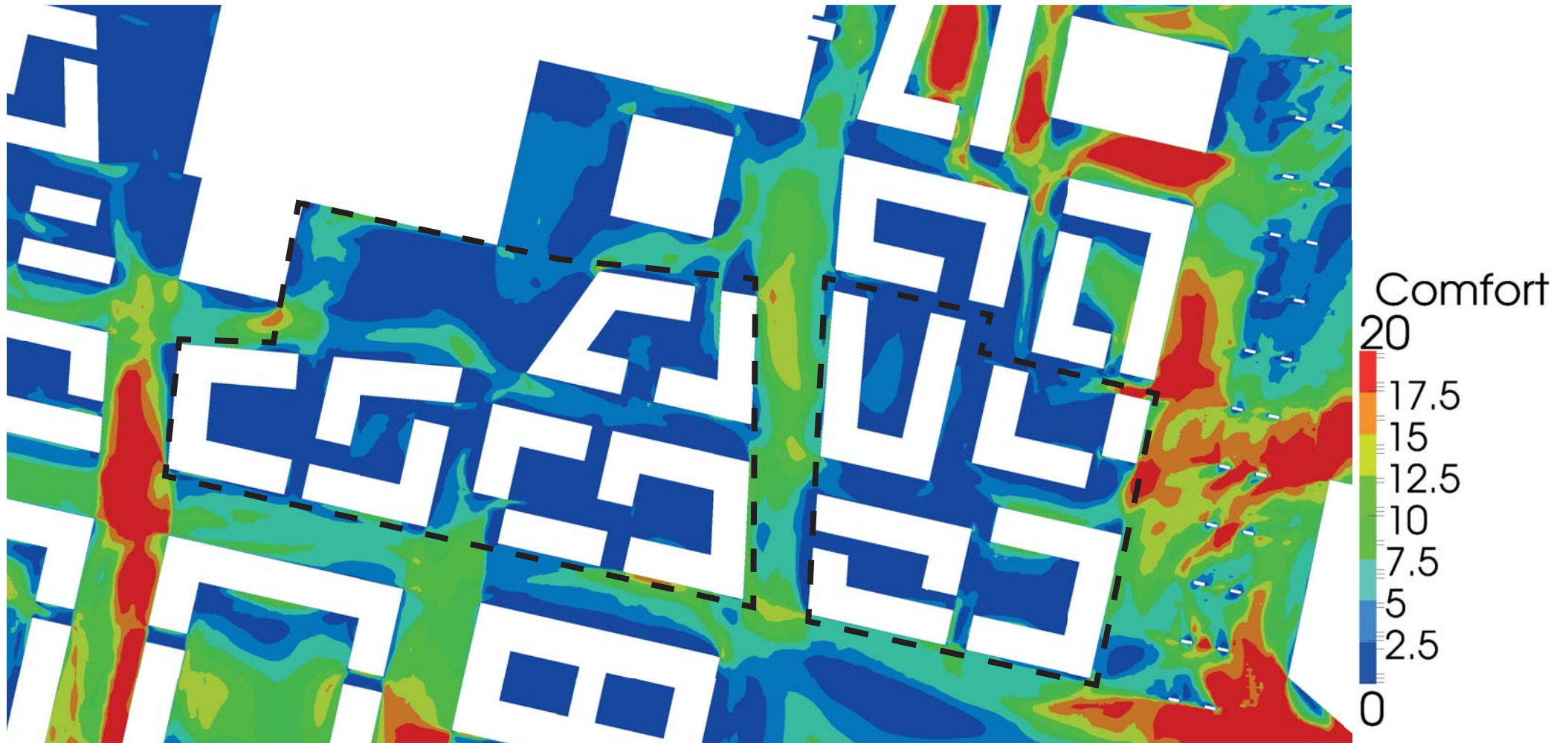


9. VINDANALYSE

max 3 åbninger pr. karré frem for 2 i nuværende lokalplan

Overskridelses-sandsynlighed [%]	Komfort klasse	Aktivitet		
		Hurtig gang	Spadsere	Sidde
< 2,5	A	God	God	God
2,5 – 5,0	B	God	God	Moderat
5,0 – 10,0	C	God	Moderat	Dårlig
10 – 20	D	Moderat	Dårlig	Dårlig
> 20	E	Dårlig	Dårlig	Dårlig

6.1 Vindanalyse

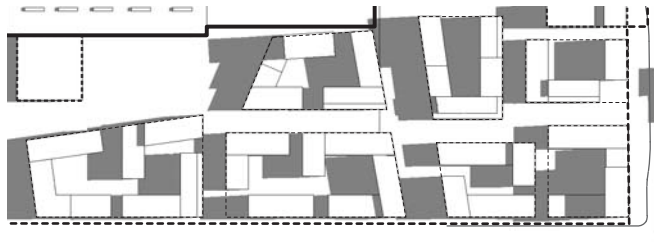


10. SKYGGEDIAGRAMMER

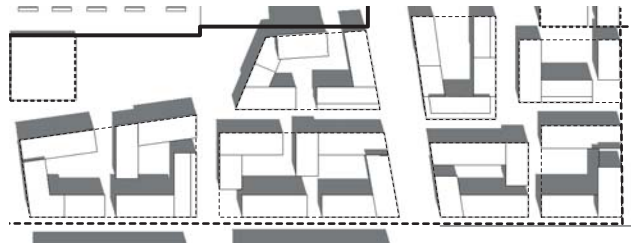
COBE

VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

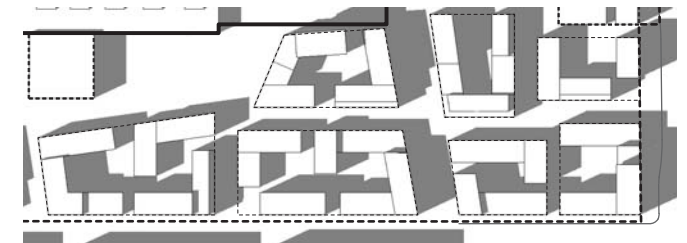
LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'
13-08-2015



22.06. 09:00

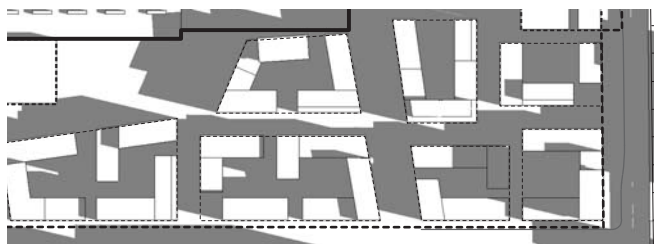


22.06. 13:00

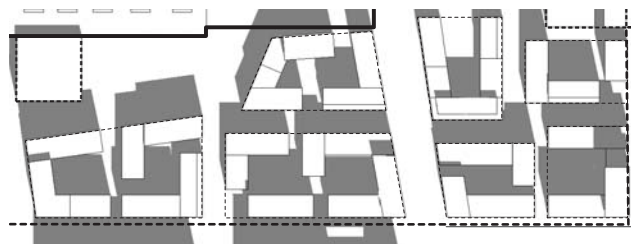


22.06. 17:00

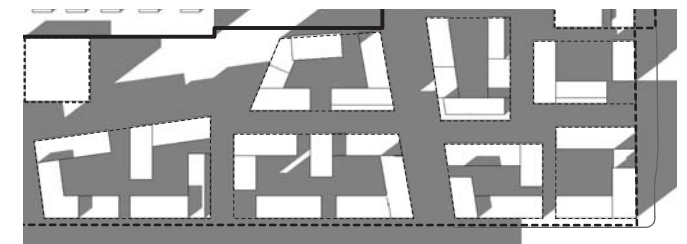
16.3.1 sommersolhverv 22.06. kl 9-17



22.09. 09:00



22.09. 13:00



22.09. 17:00

16.3.2 jævndøgn 22.09. kl 9-17

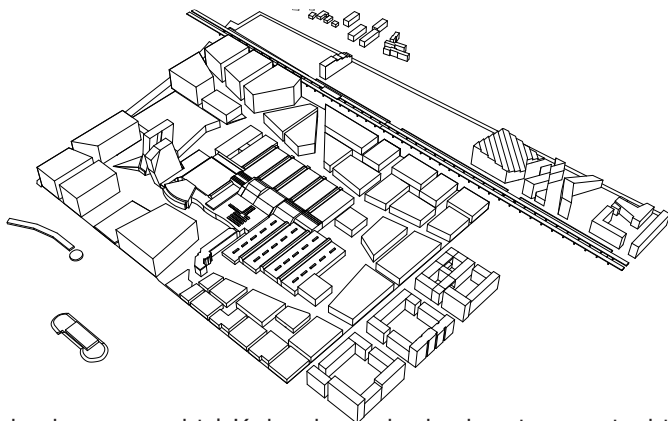
11. OVERORDNEDE STRATEGIER

COBE

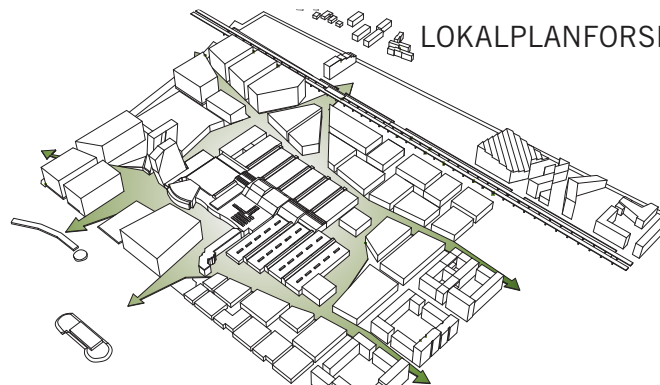
VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'

13-08-2015



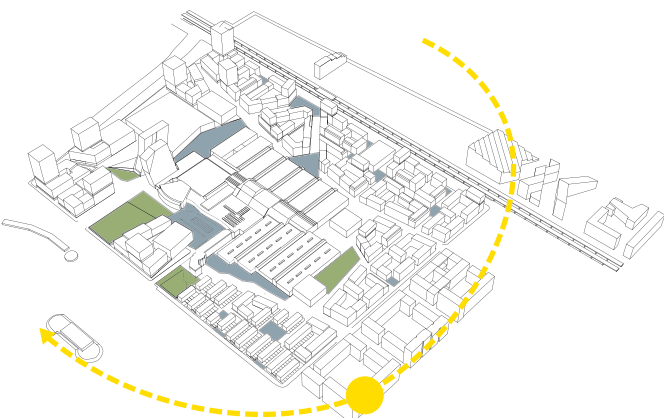
Med udgangspunkt i Københavnske brokvarterers struktur inddeles området i byggefelter af forskellig udformning og størrelse, hvilket muliggør en variation i bebyggelsestyper, og giver en fleksibilitet i fremtidig udnyttelse.



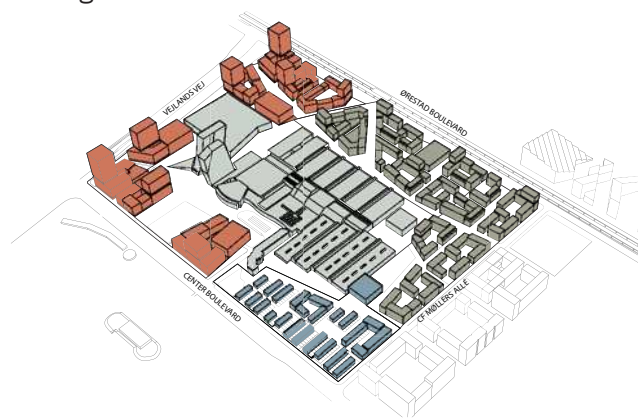
Der etableres et byrumsnetværk af grønne alléer og byrum, der integrerer Bella Center og den nye bebyggelse med Ørestads omkringliggende stisystemer. Samtidig danner de grønne strøg en buffer mellem Bella Center og Bella Kvarters boligområder.



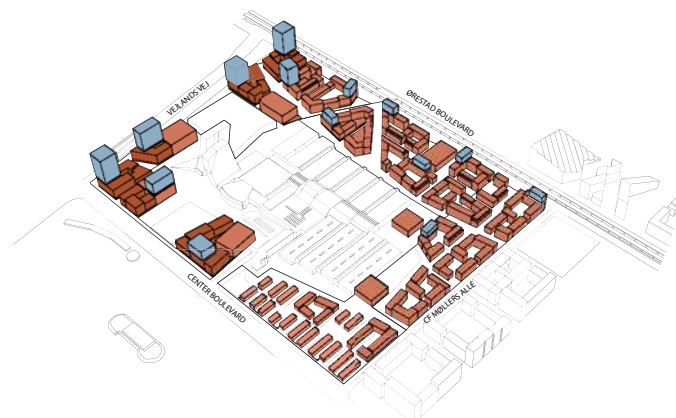
De vigtigste pladser og parker ligger som perler på en snor på bydelens gennemgående grønne alléer. Rækker af allé-træer skaber sammenhæng og er med til at definere både bevægelses- og opholdsrum.



Bebyggelsen organiseres og udformes således at der sikres bedst mulige sol- og læforhold i byrum, lommeparker og boligområder. Ved at bygge lavt mod Syd-Vest og højere imod Nord og Øst, trænger dagslys ned i de grønne strøg og byrum, mens de højere huses skygger falder mod de brede gader, Vejlands Allé og Ørestads Boulevard, der markeres som vigtige bygader.



Der skabes der mangfoldighed i udtryk og beboersammensætning ved at variere bygningstypologier, tætheder, beplantning og funktion; Rækkehuse, åbne og lukkede karréer, erhvervs-domiciler samt høj punktbebyggelse sørger for, at der er variation i hvert kvarter og kvartererne imellem.



Bellakvarteret karakteriseres af en base af 3-6 etagers "tung" bebyggelse, der tager til i tæthed fra Syd-Vest mod Nord-Øst. Denne tætte, tunge struktur afbrydes punktvis af højere bebyggelse i lette og lysere materialer.

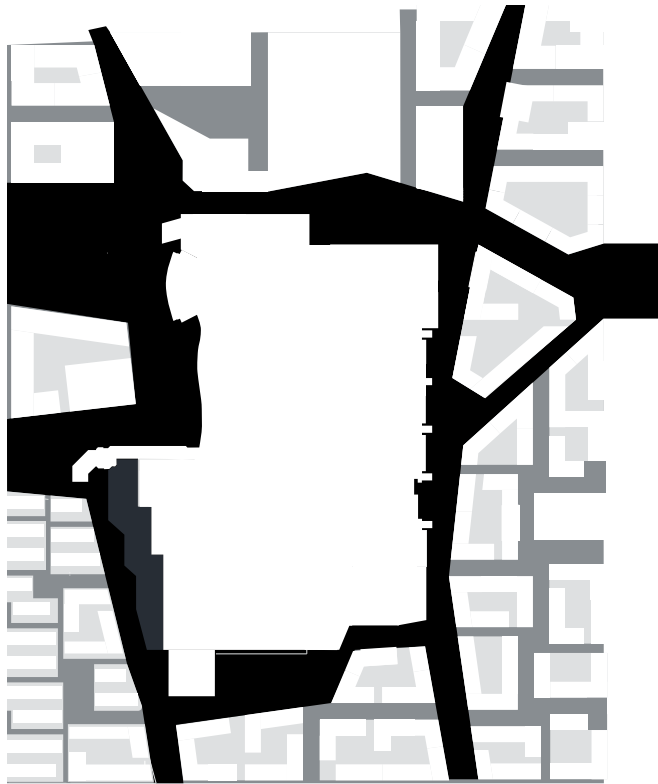
12. PLANENS GENNEMGÅENDE TRÆK

COBE

VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

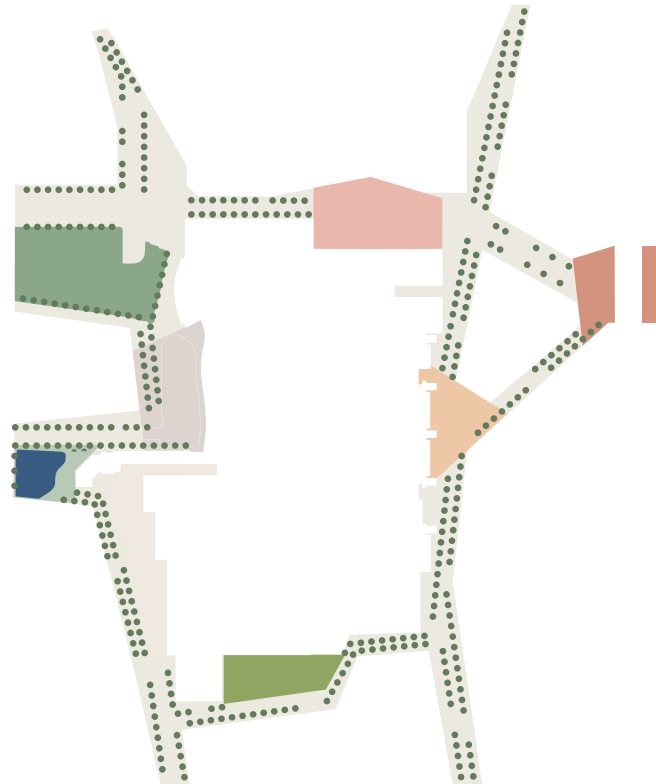
LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'

13-08-2015

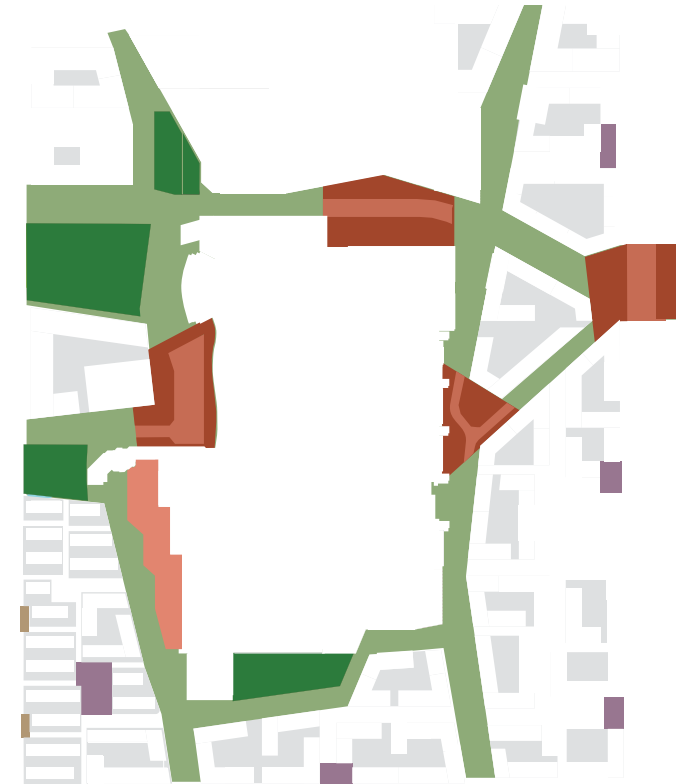


BYRUMMENES SKALA

- Byens gader/pladser
- Kvarterets gader/pladser
- Semioffentlige og private uderum



FORBINDELSERUM OG BYRUM



PLADSER OG PARKER

- Bydelspladser
- Lommeparker
- Forbindelsesrum/Alléer
- Offentlige kantzoner
- Lokale kvarterspladser
- Semioffentlige og private uderum

13 PRINCIPPER FOR UDFORMNING AF PARKERING





COBE

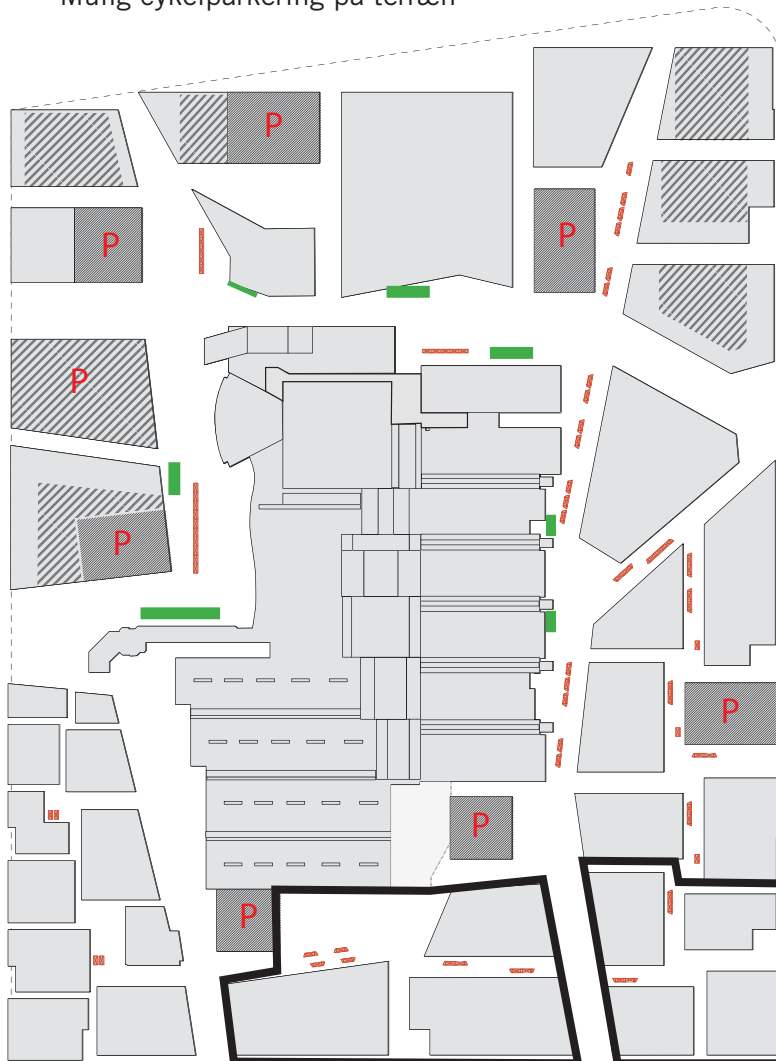
VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'

13-08-2015

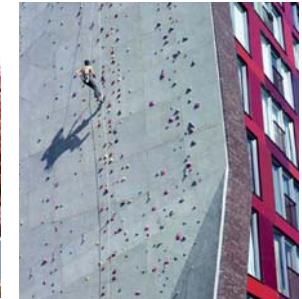
Parkering

-  Parkeringshuse
-  Parkeringskælder
-  Parkering på terræn
-  Mulig cykelparkering på terræn



AKTIVITETER PÅ P-HUSE

Aktiviteter i tilbagetrukket stueetage som et overdækket uderum eller på / langs facaden.



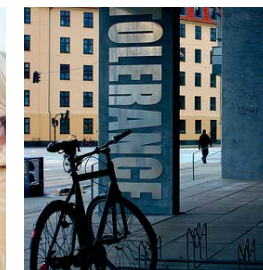
OPHOLD / AKTIV / GRØN FACADE PÅ P-HUSE

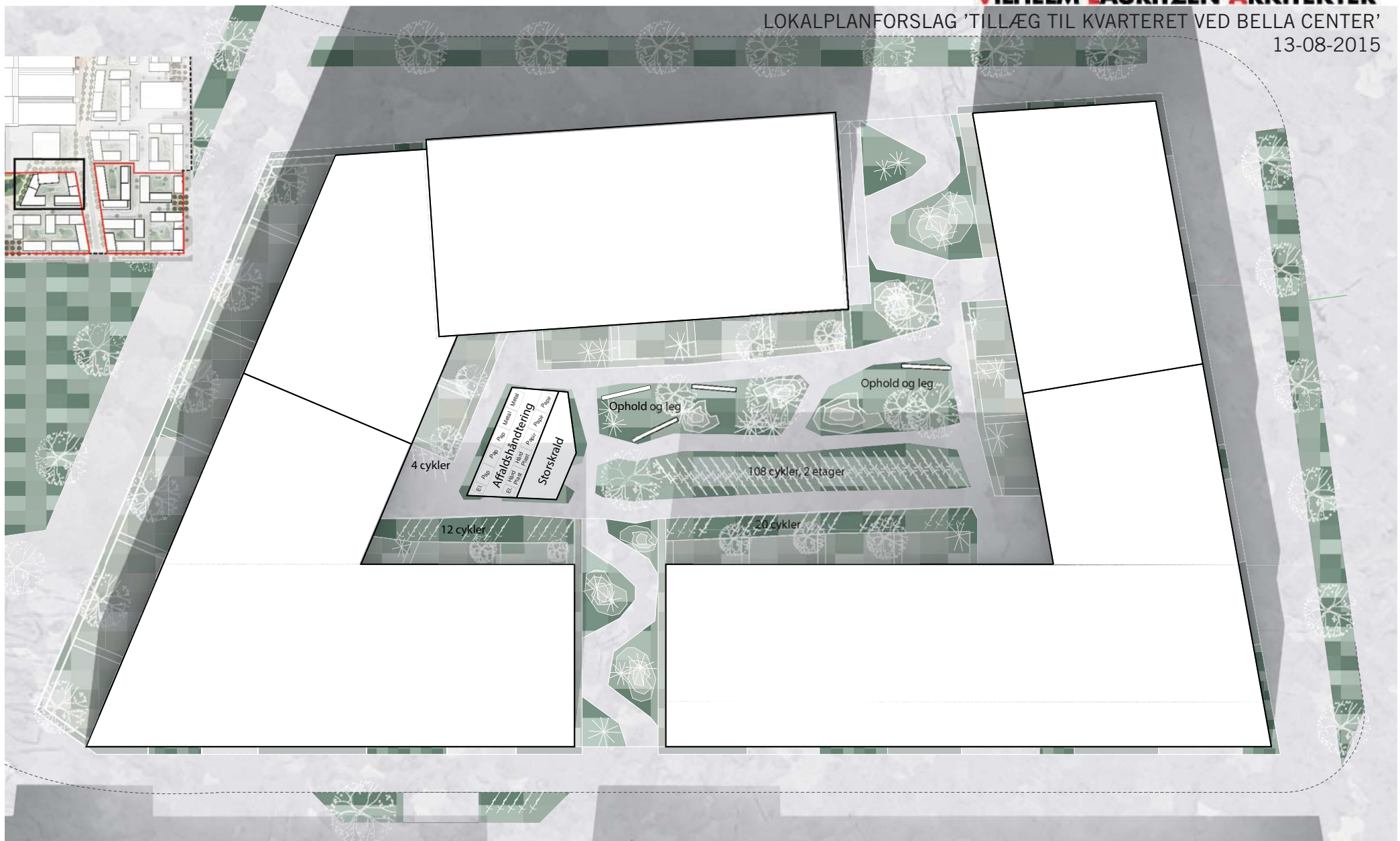
Ophold i tilbagetrukket stueetage som et overdækket byrum eller langs-facaden med mulighed for begrønning eller multimediefacade.



OFFENTLIGE FUNKTIONER I P-HUSE

Åben stueetage med eksempelvis nærgenbrugsplads og byttecentral for beboere samt mulig placering af tankstation og overdækket cykelparkering.





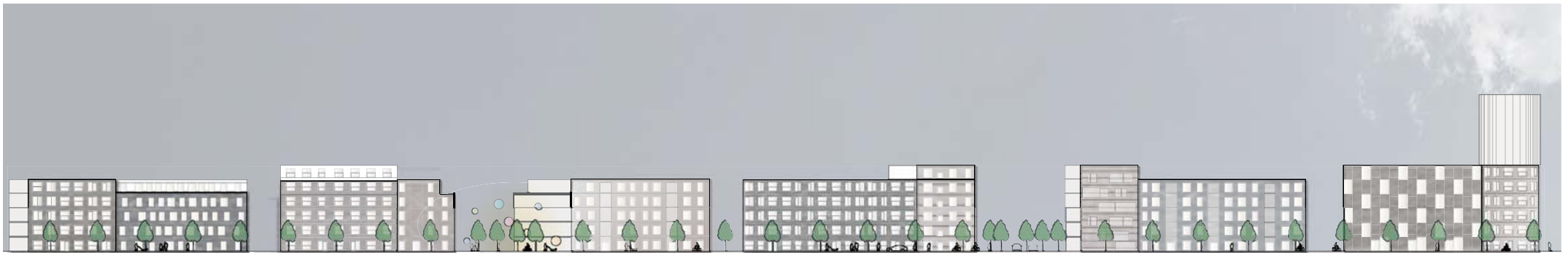
Eksempel på planudsnit af gårdrum. Kl 13.00 22 juni.
9.533 m2 bolig / 100 lejligheder / 286 cykler heraf 144 i gården

15 FACADE UDSNIT

COBE

VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'
13-08-2015



Eksempel på facade udsnit

16 AFVANDING

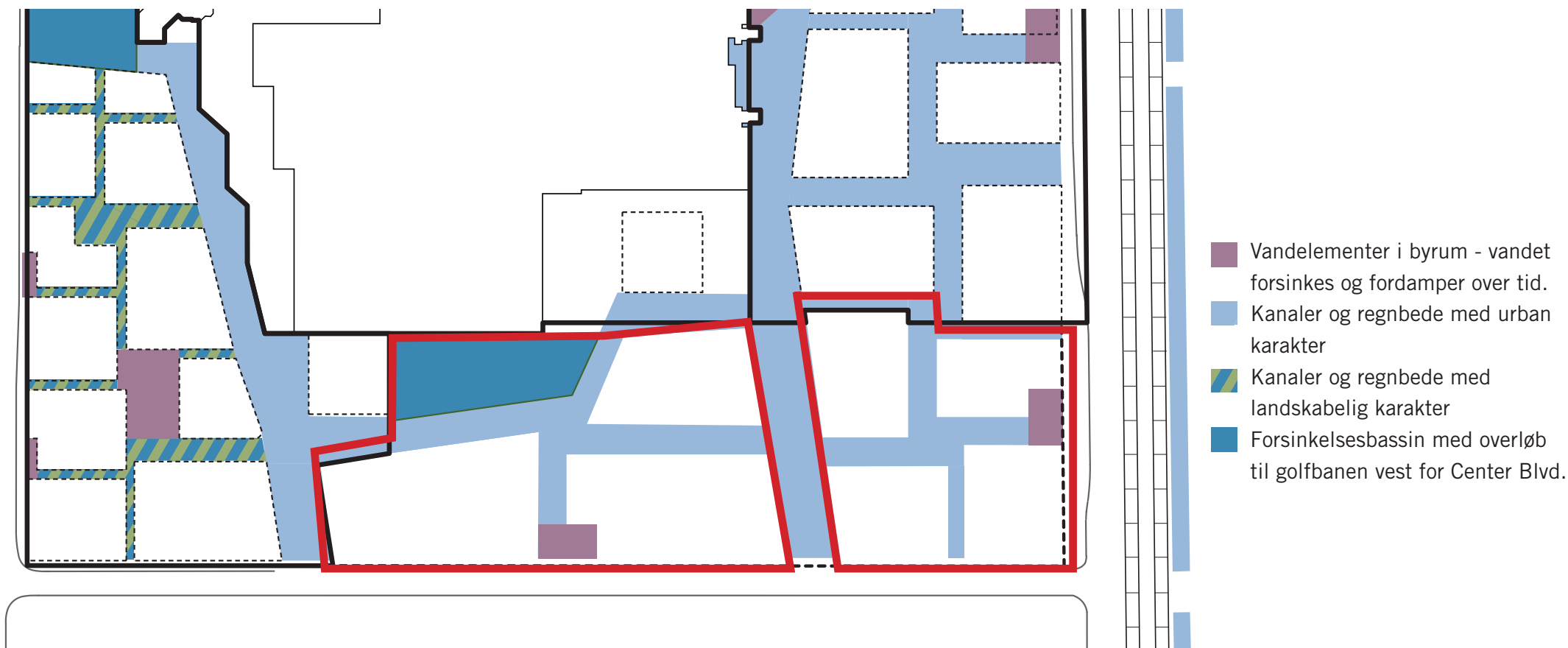
16 anvendelsestegning indgår i side 19
Erstattes af afvanding af regnvand

COBE

VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'

13-08-2015



17 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bygningstypologier

Maks og minimums-højder

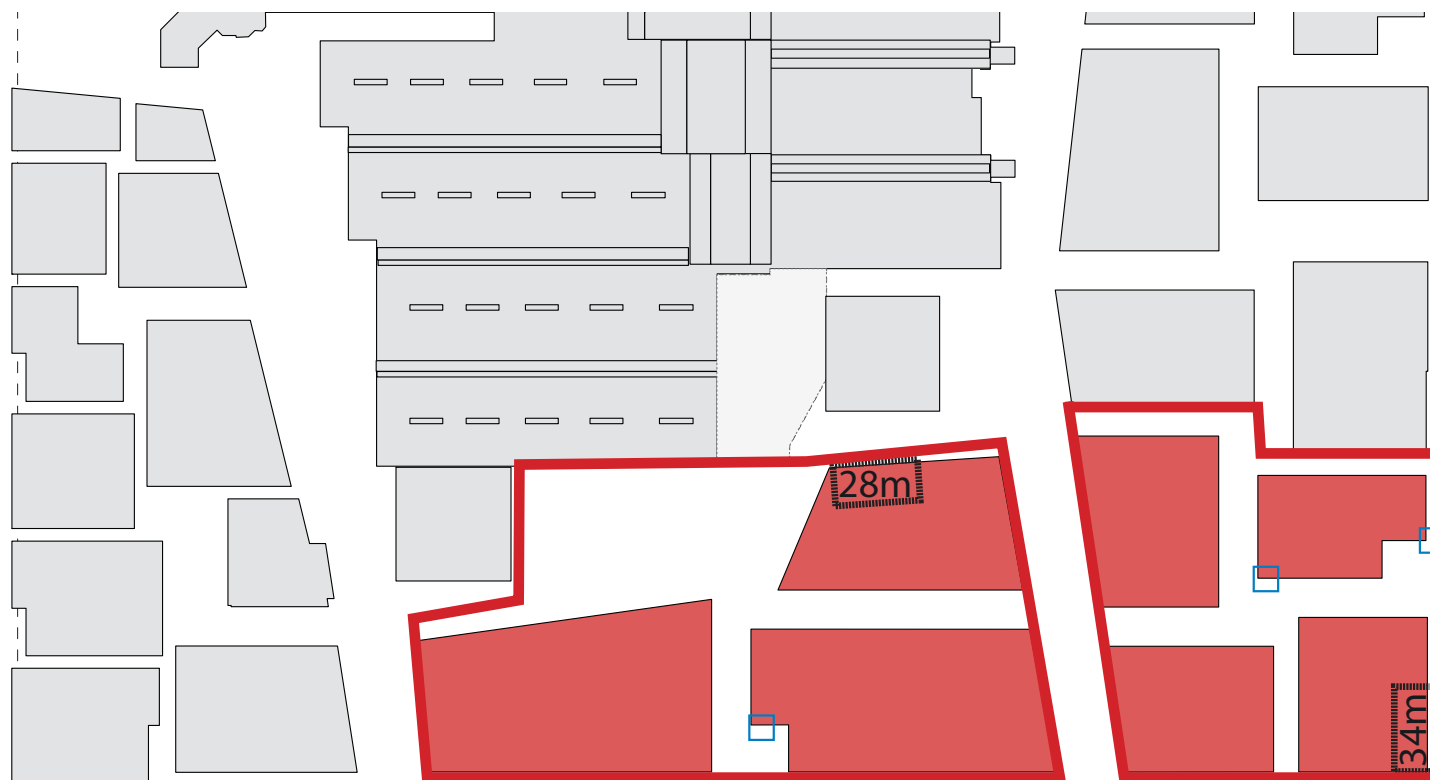
Støjafskærmning (udgår, støjanalyse s. 32)

COBE

VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER




LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'

13-08-2015



Bygningshøjder og brandveje

Alle stueetagers gulvkoter ligger 0,8 m og 1,2 m over terræn for at tilgodese boligernes privatsfære.

-  Byggefelt for boliger samt kontor og serviceerhverv - Karré maks 6 etager
-  Mulighed for høje bygninger med angivelse af maks. højde
-  Mulighed for udadvendt hjørne

Eksempel på bebyggelsesprincip

18 LANDSKABSBEARBEJDNING

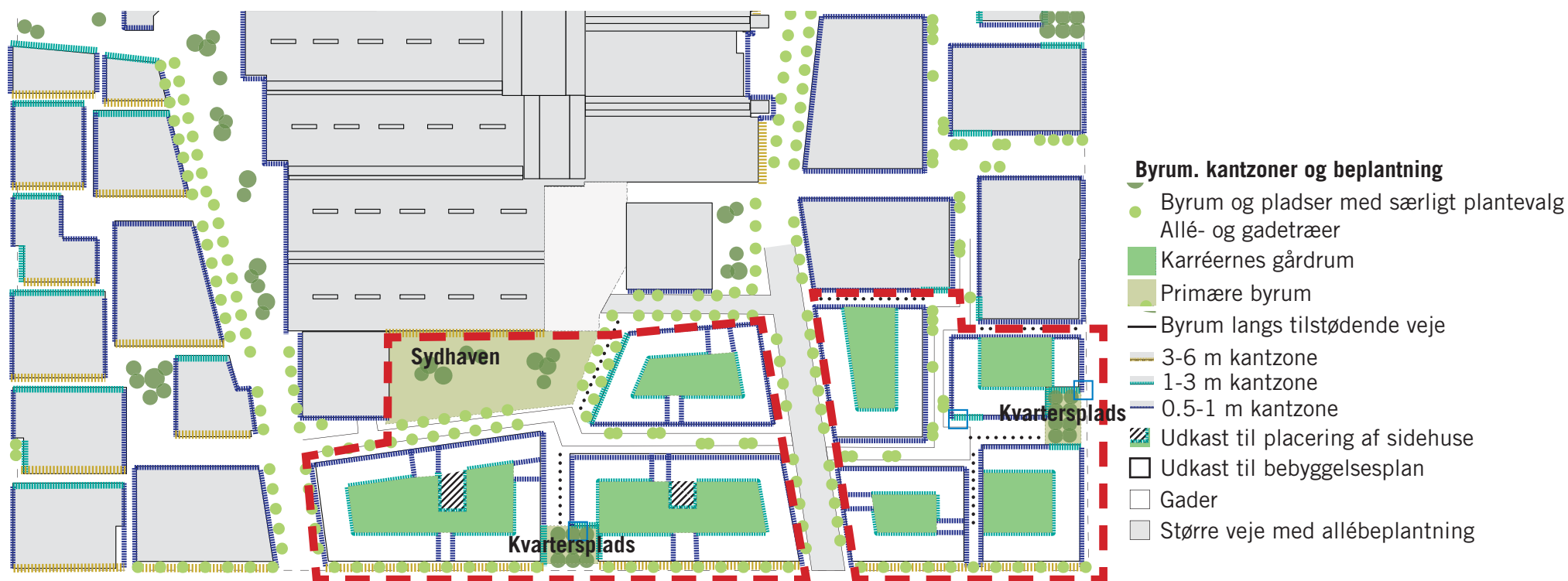
COBE

Byrumstypologier,
Regnvandshåndtering (side 16)
Kantzoner (side 19)
Beplantning

VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'

13-08-2015



Eksempel på beplantningsprincip

19 BYRUMSTEGNINGER

Kantzoner

Regnvandshåndtering (side 16)

Ophold

Veje stier parkering (side 7)

Parkering (side 13)

Affaldshåndtering

Referencefoto

COBE

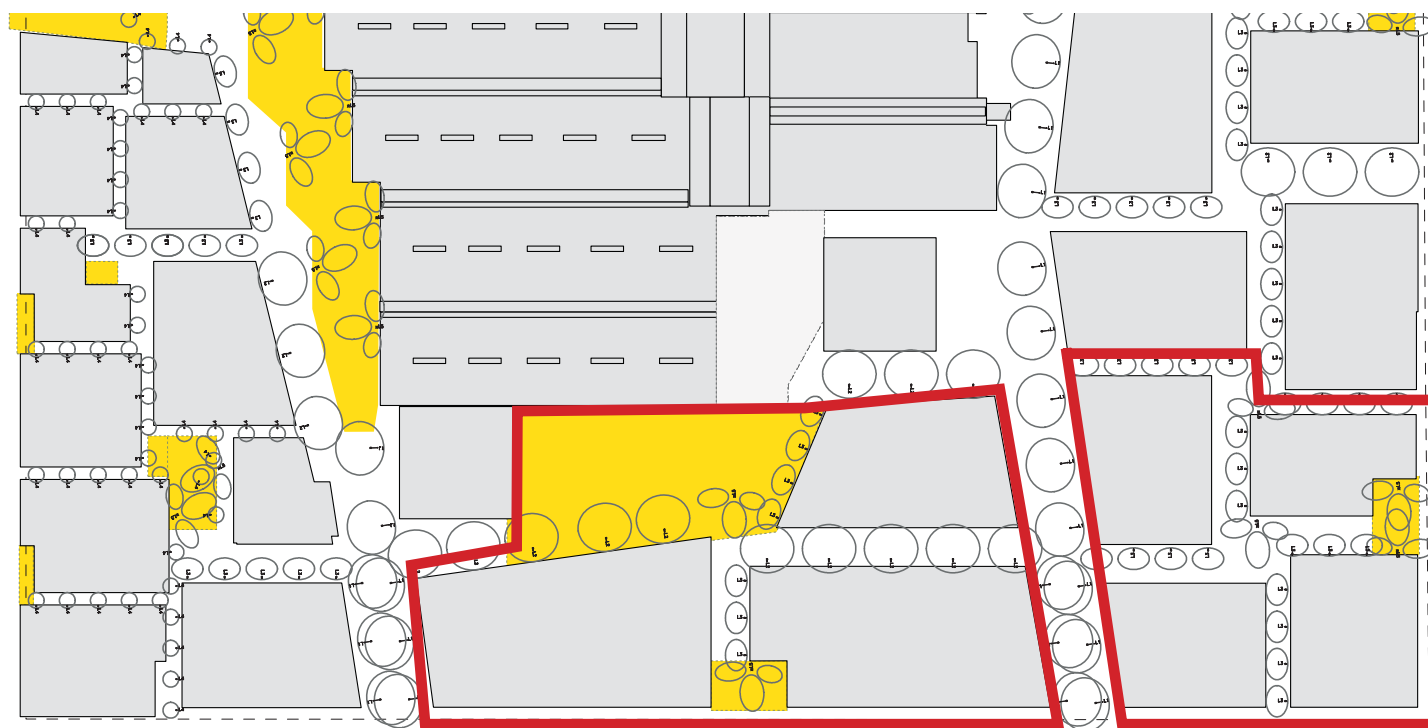
VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'

13-08-2015

Slået sammen med diagram 18

Eksempel på byrumsprincip



Belysning. Pladser og gaderum

- 7,5 m mast
- 7,5 m mast arm 0.8m
- ⊗ Parkamatur, 3.7m mast
- ⊗ Pullert, 0.9m høj
- ⊗ Effektllys
- Eksisterende belysning
- Byrum med særlig belysning

21 PRINCIPPER FOR KANTZONER

COBE

VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'

13-08-2015



Eksempel på den smalle kantzone 0.5-1m



Eksempel på den mellem brede private kantzone 1-3 m



Eksempel på den mellem brede kantzone 1-3 m



Eksempel på den brede kantzone min. 3 m



Eksempel på den mellem brede private kantzone 3 m



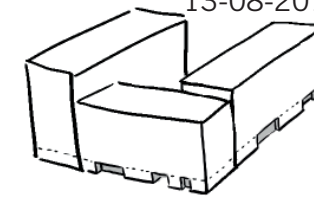
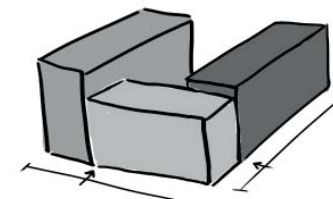
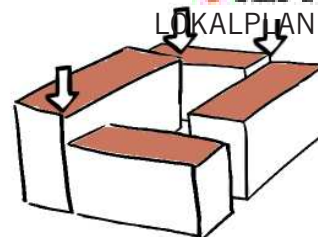
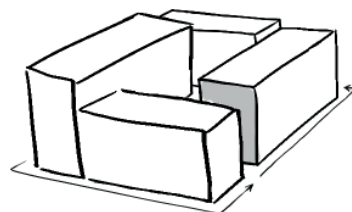
Eksempel på den mellem brede private kantzone 3 m



Eksempel på den brede private kantzone min. 3 m.

Hovedprincipper

Sluttet karrébebyggelse med mulighed for gårdåbning og tilbagestrækninger i stuen. Der er mindst 3 højdeskift pr. byggefelt, mindre karréer kan nøjes med 2 spring. Der er mindst 1 facadeskift på facadestrukturer over 40 m.



25.2.1 Sluttet karrébebyggelse
Skitse viser princip for sluttet karrébebyggelse langs byggefeltets kant og mulighed for gårdåbning

25.2.2 Princip for højdeskift
Diagram der viser et eksempel på 3 skift i bebyggelseshøjde indenfor et byggefelt.

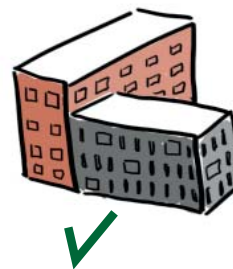
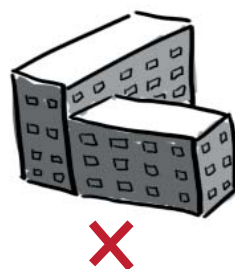
25.2.3 Princip for facadeskift
Skitse viser princip for mindst et skifte pr. facadestruktur over 40 m.

25.2.4 Princip for stueetagen
Princip for detaljering af stueetage med mindst 2 tilbagestrækninger på facader over 20 m.

Basen

Bygninger skal fremstå med en base på mellem 4 og 6 etager. Basen skal arkitektonisk fremstå tunge og udføres i materialer med god patinaevne.

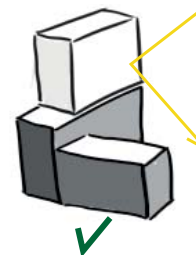
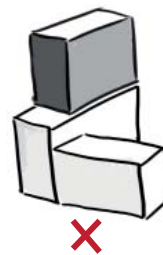
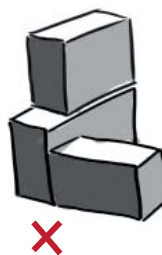
Nabobygninger skal have skift i højde, detaljering og farvetoner. Samtidig skal facader indenfor et byggefelt være afstemt med hinanden.



25.3.1 Princip for bygninger
Den enkelte bygninger skal fremstå med hver sin forskelligt definerede arkitektur.

Add-ons / høje punktbebyggelser

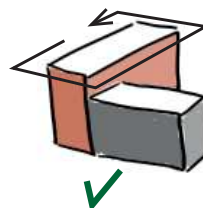
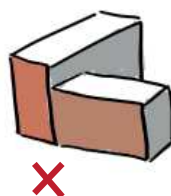
Al bebyggelse over 6 etager skal udføres i lette, lyse materialer for at mindske massiviteten og reflektere mest muligt lys tilbage til byrummene.



25.3.2 Princip for materialer i add-ons / høje punktbebyggelser
De høje punktbebyggelser skal fremstå lette i lyse materialer.

Gavle

De forskellige høje volumener skal kunne aflæses som selvstændige bygninger, derfor skal facadesystemerne fortsætte rundt om gavle. Gavle mod offentlige rum skal have vinduer.



25.3.3 Princip for gavle
Bygninger skal fremstå med facader, som følger samme arkitektoniske idé hele vejen rundt, og adskiller sig fra tilgrænsende bygninger.

23 PRINCIPPER FOR BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

COBE

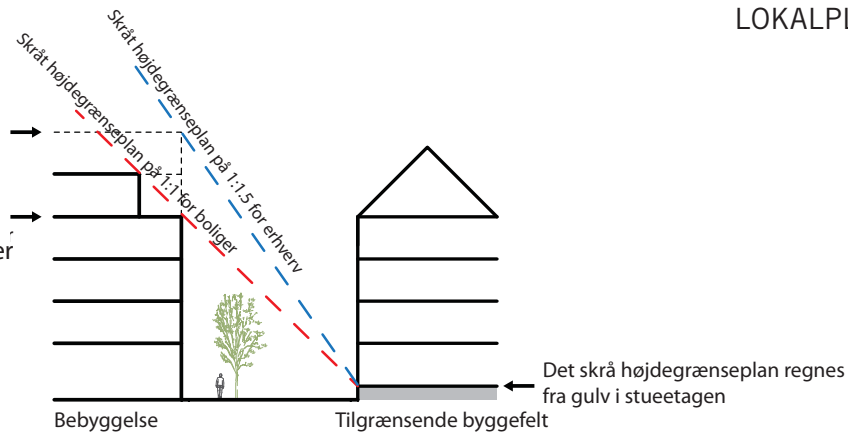
VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'

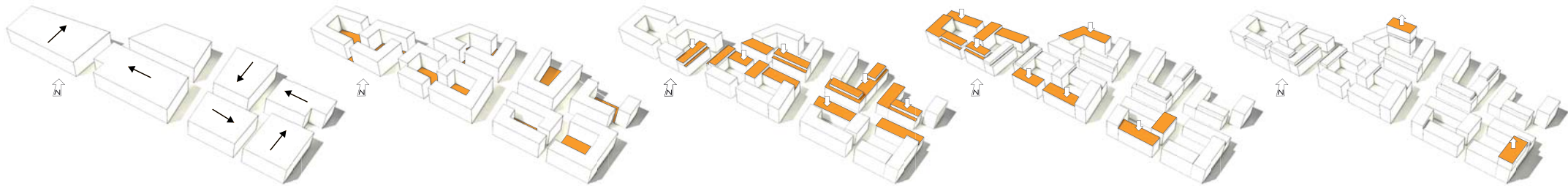
13-08-2015

Højdegrænseplan for bebyggelse hvor tilgrænsende byggefelt er bebygget med erhverv i stueetage

Højdegrænseplan for bebyggelse, hvor tilgrænsende byggefelt er eller kan bebygges med boliger i stueetagen



Eksempel på hvordan der arbejdes med lysoptimering



Forskudte byggefelter skaber intime byrum og et godt mikroklima.

Maks. 6 etagers karréer

Bygningerne langs de smalle gader sænkes for at overholde det skrå højdegrænseplan på 1 til 1.

Bygningshøjder reduceres punktvis for at optimere dagslysforhold i gårdrum.

Enkelte steder udpeges, hvor der med fordel kan fortættes med højere bygninger, da det får minimal betydning for områdets lysforhold inde og ude. Blandt andet udnyttes, at parkeringshusene tåler skygge.

24 PRINCIPPER FOR BYRUM OG BYRUMSPROGRAMMERING

COBE

VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'

13-08-2015



Snit eksempel, Sydhaven

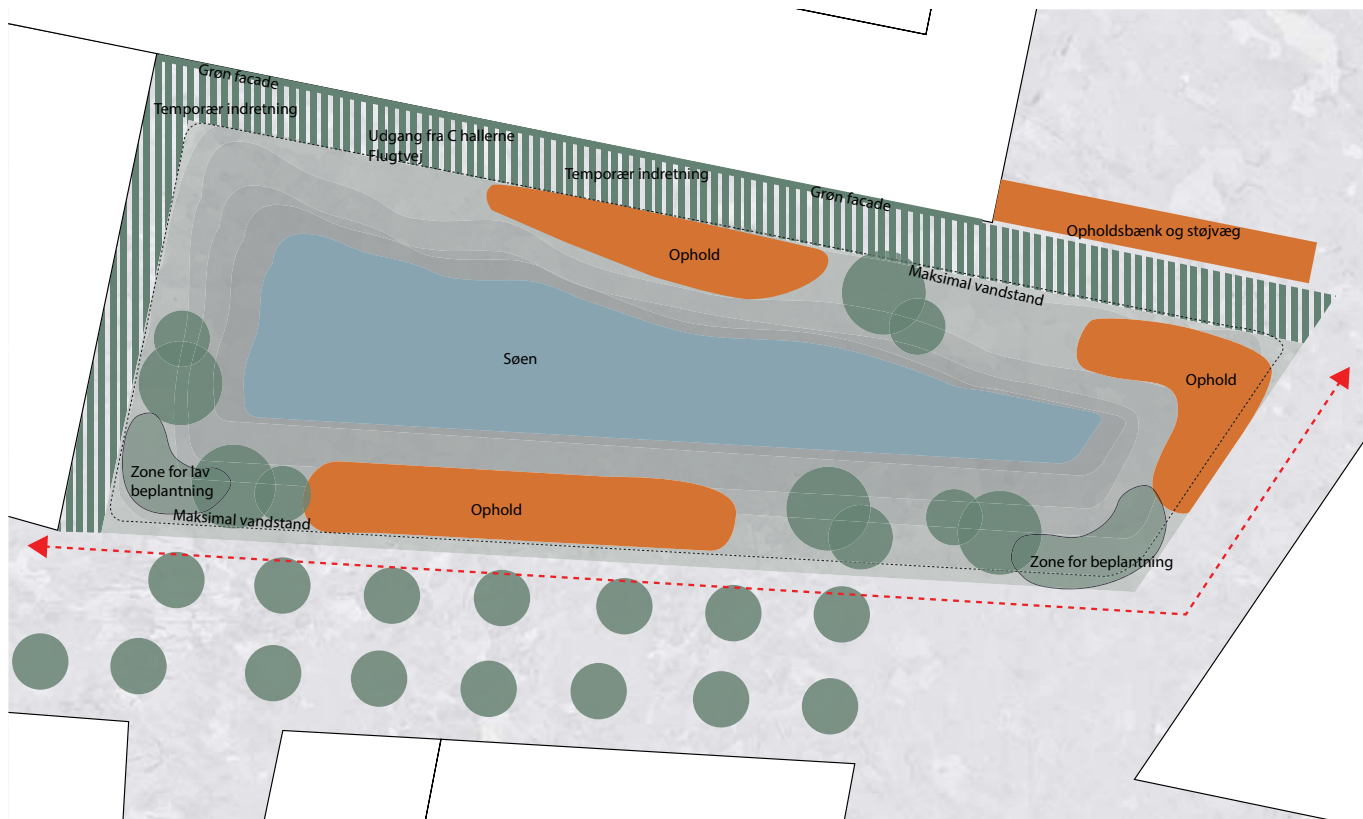
SYDHAVEN

Skal have et bassinvolumen på 1400 m³ fra omkring kote 0.3 og op til kote 1.3

Rekreativt grønt og blå rum for området beboere.

Arealet syd for Hal C er flugt areal i tilfælde af brand.

Bella Centeret har et ønske om truckkørsel syd for hal C.



Byrum, Sydhaven

a) Byrummet skal i princippet indrettes som vist på byrumstegning nr. X som rekreativt landskab med vandspejl, træer, græsser, buske og blomster.

b) Beplantningen skal have en vild karakter.

c) Udformningen af området omkring søen skal være målrettet hele kvarterets beboere.

d) Der skal mellem den maksimale vandstandsgrænse, C hallerne og parkeringshuset etableres et plant område, der kan bruges som til event med midlertidig indretning samt flugtvej.

e) Belysning skal være lavtsiddende.

f) Møblement i opholdszonerne skal være fast og kunne tåle at vandet står op omkring.

g) Der skal ved søen etableres mindst tre opholdsgrupper i form af plinte eller bænke. En af opholdsgrupperne.

h) Træer skal være opstammede og øvrig beplantning skal være lav for at sikre overskuelighed. Beplantning skal udvælges så det tåler at vandet står op omkring.

i) Støjvæg ind imod logistikområdet skal indrettes som bæk eller begrønnet

j) Bella Centerets sydlige facade skal begrønnes

25 OPLÆG TIL REGULERING AF SKILTE

COBE

En butiksfacade skal både kunne sælge og være en smuk del af gadebilledet. Alle skilte skal tilpasses, så de bliver en del af helheden og må ikke dominere andre dele af gadebilledet. Skilte kan males på facaden (dog ikke på murværk), opsættes med enkelte bogstaver eller etableres på butiksrudden. De må ikke fremstå som massive påhængte skilte

VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'

13-08-2015



Skilte tilpasset, så de bliver en del af helheden uden at dominerer facaden



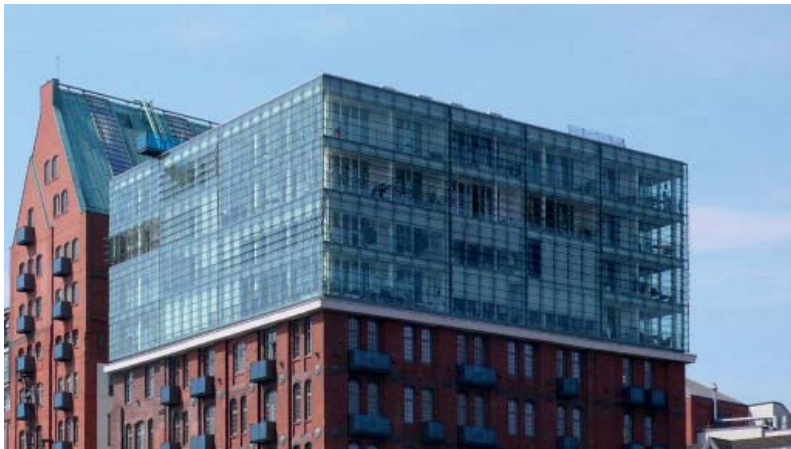
Skilte der dominerer og ikke ingår som en naturlig del af facaden

26 REFERENCFOTOS

COBE

VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'
13-08-2015



27. BILLEDER FRA OMRÅDET

COBE

VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'

13-08-2015

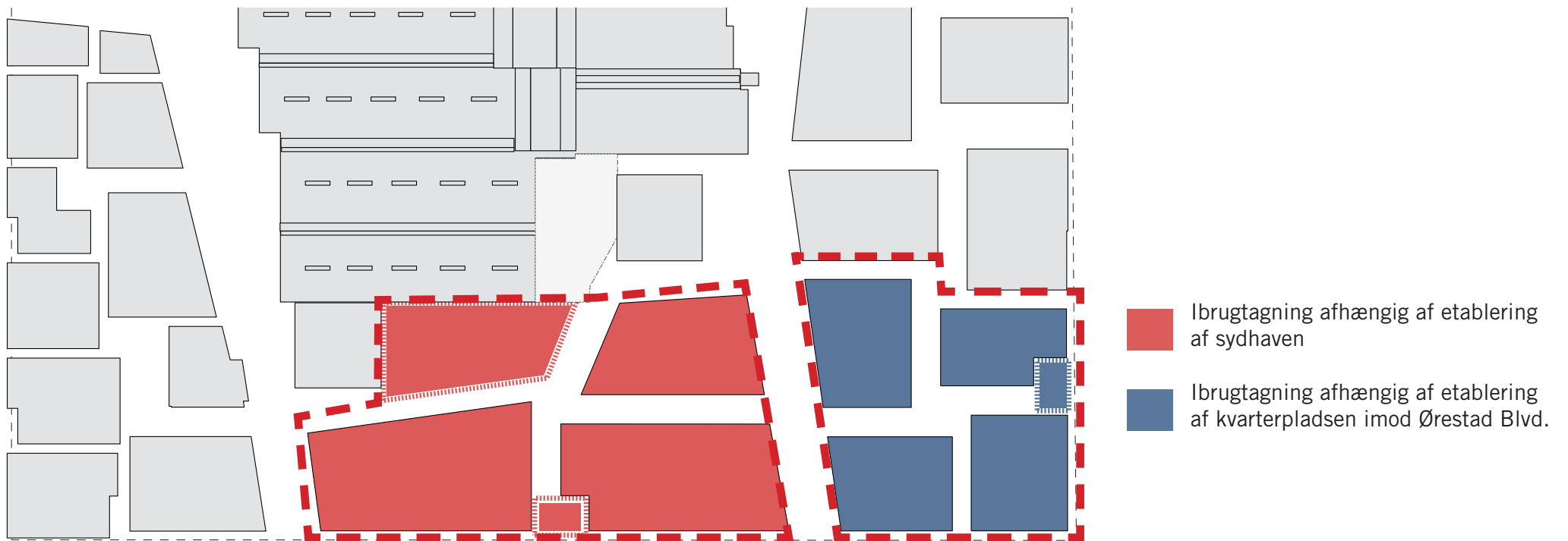


28. OVERSIGTSTEGNING OVER BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

COBE

VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'
13-08-2015



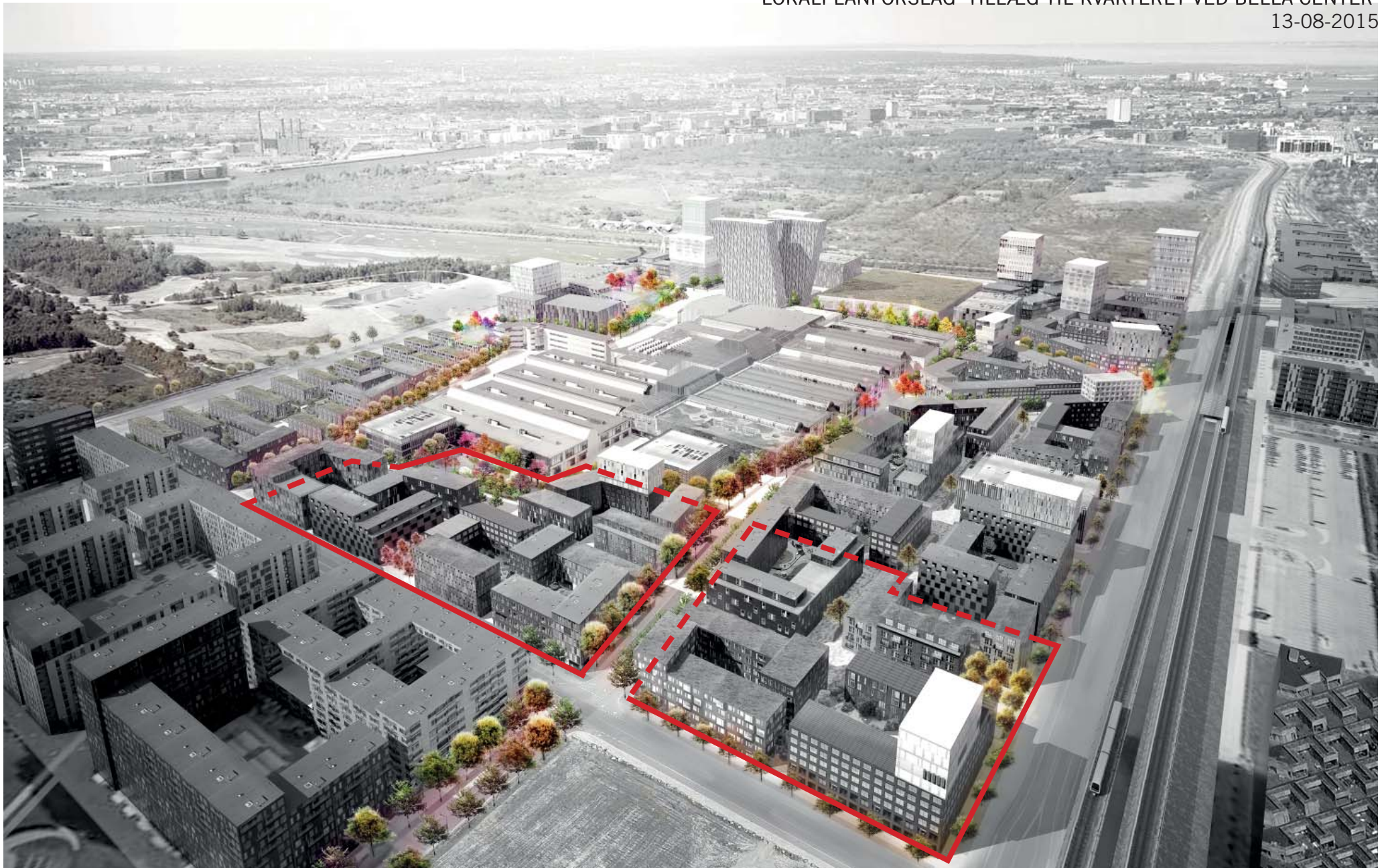
29. VISUALISERINGER

COBE

VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'

13-08-2015

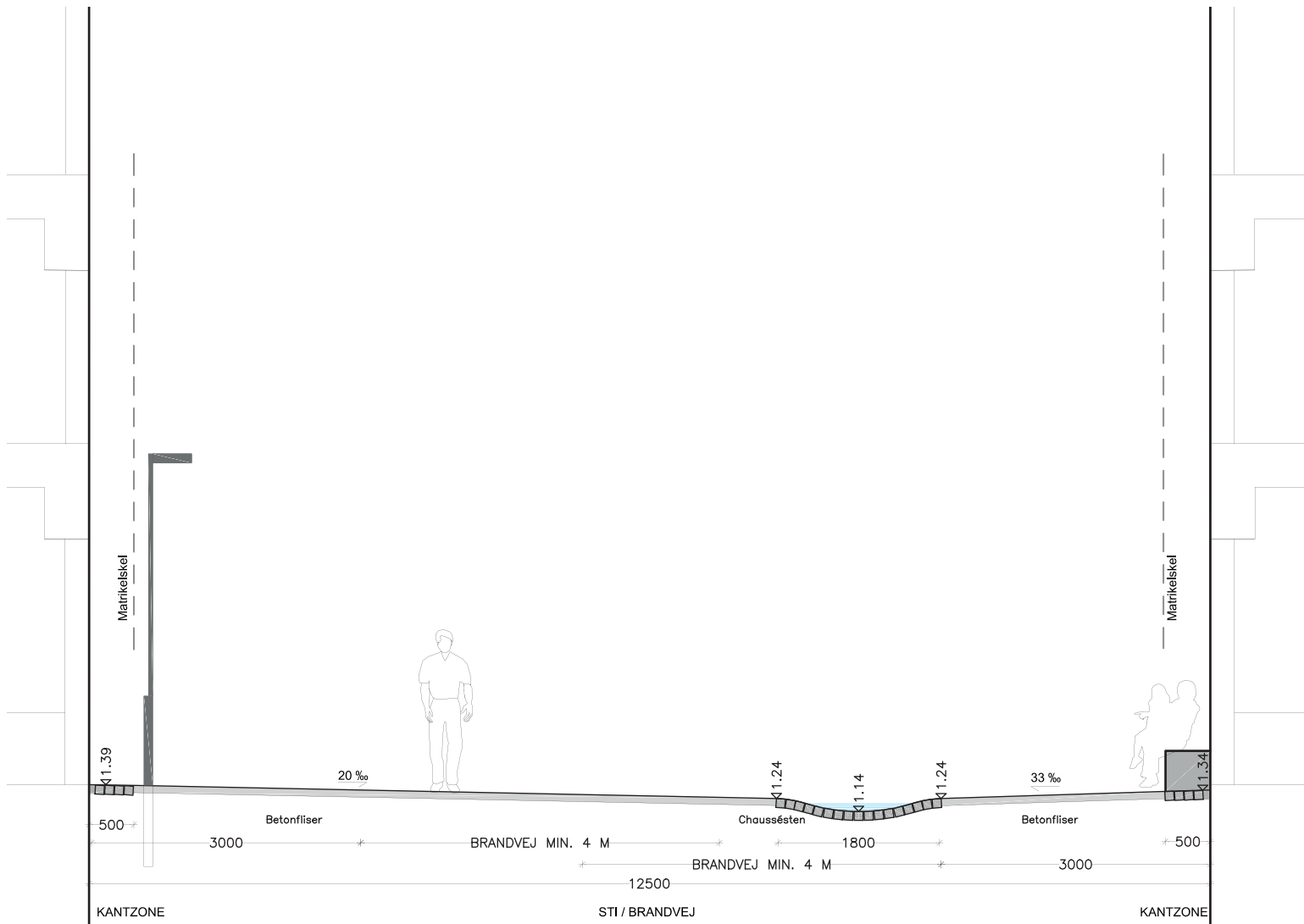


30. PRINCIPPER FOR AFLEDNING AF REGNVAND I OVERFLADEN

COBE

VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

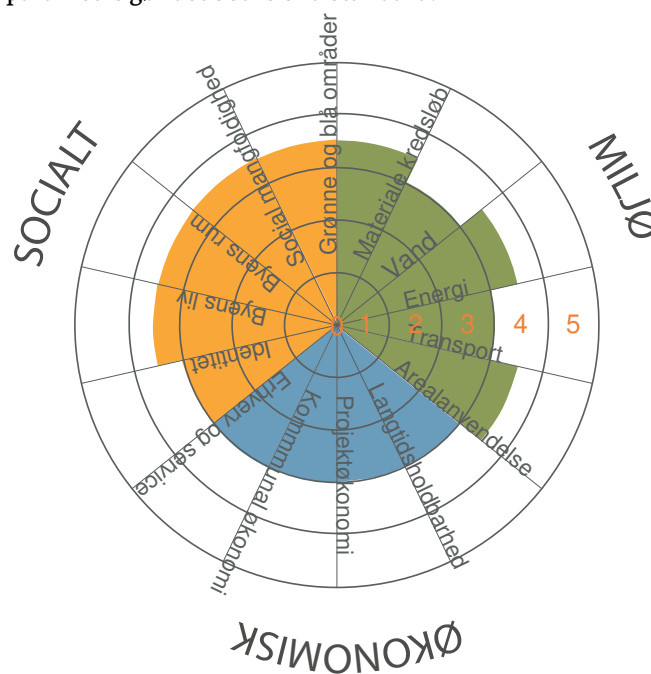
LOKALPLANFORSLAG 'TILLÆG TIL KVARTERET VED BELLA CENTER'
13-08-2015



Eksempel på snit af åben rende i 12.5 m gade

Bæredygtighedsvurdering

Masterplanen for området er vurderet i forhold til Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøjs 14 punkter. Kriterierne er en rettesnor for, i hvor høj grad planen er helhedsorienteret og understøtter væsentligste bæredygtighedshensyn, samt hvordan planen lever op til Københavns Kommunes politikker og strategier. Den samlede vurdering er, at planen på alle punkter lever fuldt op til kriterierne i bæredygtighedsværktøjet og på 7 ud af 14 parametre gør det bedre end standard.



Visuel fremstilling af gennemført Bæredygtighedsvurdering

