

BRIQ

**Urban Life
Architecture
Spatial Design**

**Udvikling af by- og handelsliv
Analyse, anbefalinger og eksempler
Ørestad Syd - By & Havn
→ Januar 2023**

Indhold

Indledning	s. 3	Anbefalinger - Asger Jorns Allé	s. 17
Arbejdsområde		Bygningskontekst	
Bæredygtigt byliv i semiurbane områder		Anbefalinger	
Bæredygtige forretningsmodeller		Tænkt eksempel - funktion og idretning	
Hvordan skaber man en lokal destination?		Potentielle aktører	
Tendenser			
Stedsanalyse	s. 10	Anbefalinger - Ørestads Boulevard	s. 22
Udfordringer og potentialer		Bygningskontekst	
Funktioner		Anbefalinger	
Pladser		Tænkt eksempel - funktion og idretning	
Uddrag for interessentanalyse		Potentielle aktører	
Uddrag fra interview med operatører			
Vision	s. 16	Anbefalinger - Hannemanns Allé	s. 28
		Bygningskontekst	
		Anbefalinger	
		Tænkt eksempel - funktion og idretning	
		Potentielle aktører	
		Kunst som løftestang	s. 33

→ **Indledning**

Indledning

Med den kommende lokalplan for de tilbageværende byggefeltet i Ørestad Syd, står nogle af de kommende bygninger i området overfor at skulle rumme nye, publikumsorienterede funktioner, som kan møde både beboere og besøgende i området. Disse udgør en vigtig brik i forhold til at opbygge fællesskaber, destinationer og generelt et mere levende byliv i kvarteret.

Vi ved fra undersøgelser, at et velfungerende byliv er en god og bæredygtig investering på det lange sigte. Vi ser, at mangfoldighed i næringslivet giver værdi*. I BRIQ har vi yderligere erfaring med at kuratere næringsliv, hvor koncepter og operatører er nøje udvalgt i forhold til visionen og hinanden. Det har vi gjort i Århusgadekvarteret i Nordhavn, i Carlsberg Byen og Guldbergsgadekvarteret i København, på Musicon i Roskilde og flere andre steder. Erfaringerne herfra er, at det kuraterede næringsliv medvirker til at skabe et resilient byliv, hvor der er lav udskiftning blandt handels- og erhvervs-koncepterne, og hvor beboere og besøgende som effekt heraf over tid danner relationer til operatørerne og knytter sig til området.

Formålet med dette dokument er at afklare potentialerne for fremtidens byliv i tre udvalgte områder i Ørestad Syd, langs henholdsvis Asger Jorns Allé, Ørestad Boulevard og Hannemanns Allé. Herunder udlægges en række anbefalinger for koncepter i de publikumshenvendte etager. Anbefalinger og eksempler forholder sig til de overordnede visioner for området, kontekstens potentialer og benspænd, såvel som til tendenser i tiden set i et bredt perspektiv.

Indledningsvist præsenteres en række læringer fra vores arbejde med at skabe bæredygtigt byliv. Dernæst følger en analyse af stedet og efterfølgende udlægges anbefalingerne for sammensætningen af koncepter såvel som anbefalingerne for byrummene i de tre områder. Anbefalingerne for hvert område afrundes med en oversigt over potentielle operatører.

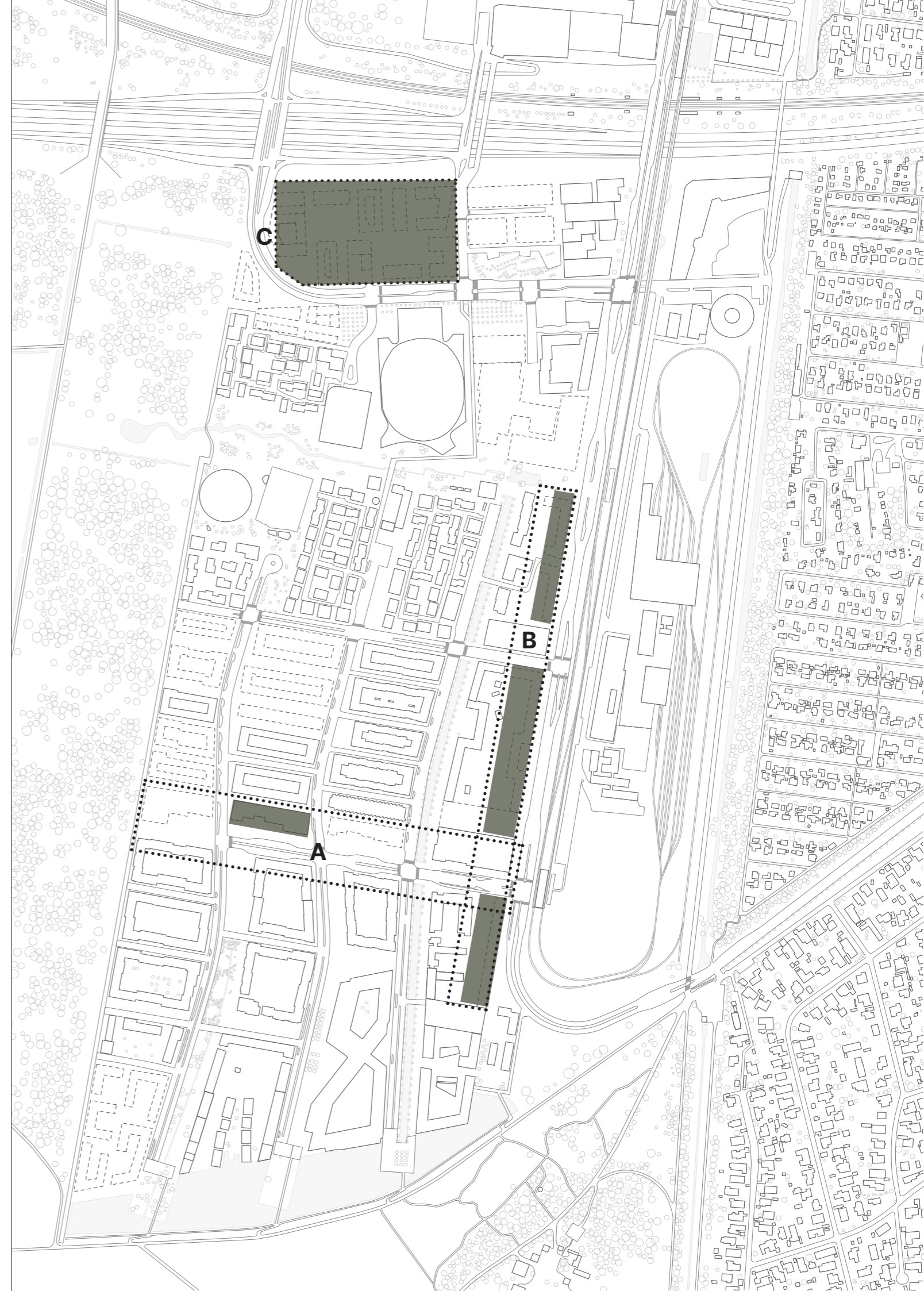
* Værdien af boliger er typisk 2-4 % højere for hver ti nye næringslivsbrancher (butikker, caféer, liberale erhverv etc.), der findes inden for 1.000 m gangafstand. Kilde: Naturstyrelsen med flere "Byliv, der betaler sig".

Arbejdsområde

Ørestad Syd er allerede langt i sin udvikling. Når der skal indtænkes byliv i de kommende og sidste lokalplans- og udviklingsfaser, ligger det indenfor de her angivne byggefelter. Opgaven består i at finde frem til en sammensætning af koncepter, der i hver af de tre zoner kan være med til at skabe byliv og mødesteder - med en forståelse for den omgivende bydel; det, der allerede findes i dag og det, der efterspørges af kvarterets beboere og brugere.

■ Byggefelter omfattet af analysen

- A Asger Jorns Allé
- B Ørestads Boulevard
- C Hannemanns Allé



Bæredygtigt byliv i semiurbane områder

Blandede formater

For at forstå hvilke retailformater vi kan arbejde med i Ørestad Syd, må vi forstå kvarterets grad af urbanitet. Med en hvis forenkling læser vi Ørestad Syd som et semiurbant område; på trods af mange beboere, er der både et lavt udbud og store afstande mellem de publikumshenvendte funktioner. Godt nok tilbyder Fields et stort udbud af retail umiddelbart nord for kvarteret, men den type byliv, der trækker folk ud i gaderne og står for en social dimension mellem husene er endnu i en tidlig fase i Ørestad Syd.

I historiske bykerner har traditionelle, enstrengede formater som en skomager-, smykke- eller tøjbutik bedre levevilkår, fordi de ligger med andre butikker tæt omkring sig. I nye byområder, hvor der hverken er mange butikker eller en stor kundestrøm, kan man med fordel tænke i at indbygge en robusthed i det enkelte koncept. Blandede formater kan være en økonomisk rentabel model for operatører, da de sikrer sig gennem eksempelvis at samle flere forretningsben under samme tag eller gå flere sammen. Blandede formater kan desuden bruges til at skabe en høj tilstedeværelse af operatørerne, lige som de kan være med til at give en mere unik og personlig købsoplevelse.

Som et led i at skabe bæredygtigt by- og handelsliv, er det vigtigt løbende at opdatere den måde, vi forstår klassiske enheder som 'en butik', 'et kontor' eller 'en café'. Vi ser lige nu en stigning i blandede formater både i Danmark og internationalt. Dette skyldes ændrede handelsmønstre afledt af blandt andet stigende online-handel, pandemien og generelt ændrede forventninger til købsoplevelsen.

Blandt de mest populære blandede formater er:

• Hybridkoncepter

Samlokalisering af forskellige aktiviteter indenfor samme virksomhed. I Guldbergsgade i København findes eksempelvis en kombineret tøjbutik og skrædderi, som også har lager for sin e-shop og kontor i samme lejemål. Hybridkonceptet betyder, at lejerne kan samle og nedsætte udgifterne til husleje og giver samtidig mere aktivitet gadebilledet.

• Butikskollektiver

Operatører lejer sig ind i et kollektiv. Eksempelvis fungerer flere frisører som kollektiver, hvor den enkelte frisør lejer "en stol". Flere designere går også sammen om at drive en butik, hvor de enkelte designere lejer hyldeplads og skiftes til at stå i butikken. Butikskollektiver gør det muligt at drive en ganske lille forretning i byen og samtidig opnå faglig, økonomisk og social synergi med de øvrige lejere.

• Kommerciel/fælles

Beboeres fællesrum kobles med en kommerciel funktion som café, bager, kropsterapeut eller ligende med henblik på at sikre aktivitet, attraktivitet og vedligehold af de fælles kvadratmeter. Løsningen kan være til glæde for både beboere og kommercielle lejere og har dermed både sociale og kommercielle potentialer.

• Dobbeltprogrammering

Dobbeltprogrammering og 'adgang til' frem for 'ejerskab af' faciliteter og produkter vinder frem, som en del af tankesættet bag deleøkonomi og ressourceoptimering. Et rum kan eksempelvis fungere som café om dagen og udlejes til arrangementer om aftenen eller i weekenden. På Enghavevej deler en tøjbutik og en ejendomsmægler butiksløkkale ved at bruge lejemålet på forskellige tidspunkter af dagen.

• Community funktioner - hverdag og fællesskaber

Nye typer funktioner for fællesskabet. Eksempelvis en pakkeshop kombineret med afhentning af grøntsags- eller måltidskasser. Kombinerede koncepter, der svarer på konkrete behov i konteksten og letter hverdagen for beboerne.

Bæredygtige forretningsmodeller

Eksempler på forretningsmodeller, der øger fleksibilitet og robusthed

Følgende modeller er eksempler på, hvordan man kan arbejde med at sikre fleksibilitet i anvendelsen og balancere den økonomiske risiko for lejere i områder med en begrænset kundestrøm - og som i Ørestad Syd områder, hvor bylivet endnu kun er ved at tage fat.

Fleksibel anvendelse - eksempler

- **Fleksible lejemål**

Lejemål med en spaceplan og tekniske forhold, der muliggør forskellige typer handelskoncepter indenfor visionens ramme. I projekter med et langt tidsperspektiv kan operatør/koncept udvikles organisk gennem afprøvning af midlertidige koncepter og aktørinvolvering.

- **Live/work**

Lejemål godkendt til både erhverv og bolig: Lejemål, der kan fungere som live-work enhed med erhverv/handel mod gaden og en bolig mod gårdsiden. Alternativt kan lejemålet starte som erhverv, og på sigt konverteres til bolig, hvis ikke det lykkes at opretholde en forretning i lejemålet.

- **Kombineret F&B og servicefunktion**

Café- eller restaurantfunktion, hvor der sælges mad på stedet og samtidig indgås aftale om tiltag målrettet beboerne i området som eksempelvis beboermiddage, måltidskasser, catering- eller rabatordninger.

- **Iværksætterboliger**

Boliger for ildsjæle, eventuelt med en værtsfunktion: Ildsjæle inviteres ind til lav eller ingen husleje indenfor en aftalt tidsramme med henblik på at skabe liv og aktiviteter og hjælpe det selvgroede initiativ på vej i området. Værtsfunktion kan bestå i at ildsjælene afholder et antal offentlige arrangementer hen over året.

Hvordan skaber man en lokal destination?

For de tre områder i Ørestad Syd består opgaven i at øge synlighed og skabe et træk af besøgende udover det, der findes i området i dag. For Asger Jorns Allé og Hannemanns Allé kan der desuden arbejdes med at skabe nye lokale destinationer. Dette skyldes i særlig grad de pladسدannelser, der skal udvikles ud for lejemålene, samt at lejemålene ud for pladserne ligger i et større, samlet stræk. Her er der potentiale til at udvikle hver klynge af koncepter med en særlig profil, der også understøttes af pladsdannelsens karakter og derved har potentiale til at blive nye lokale mødesteder, folk kender og målrettet tager til, selv hvis de befinder sig på afstand. For det område på Ørestad Boulevard, hvor bebyggelsen viger tilbage og der skabes en plads, er der også potentiale til at samle livet og placere koncepter, der taler sammen med ophold på pladsen.

Samspil mellem koncepter

For at lykkes med publikumshenvendte koncepter, der er bæredygtige på det lange sigte, er det afgørende at håndplukke operatører, der kan relateres til stedet og visionen. Ofte er det relevant, at operatørerne udvikler nye koncepter rundet af det konkrete sted. At det enkelte koncept er godt, er dog ikke nok i sig selv. Det er den røde tråd på tværs, sammensætningen af koncepter og muligheden for synergi på tværs af operatører, der er afgørende for at lykkes med at skabe et godt sted i byen - både for operatørerne og brugerne.

Samspil mellem inde og ude

Byrummenes udformning kan være med til at tydeliggøre og understøtte det, som er på færde i butikslokalerne. Ved at gøre visionen rumlig i uderummene - fx gennem koncentration af lys, siddepladser og andet byrumsinventar, der kan ses over større afstande - øges muligheden for, at livet samler sig. Hvor det er muligt, og med afsæt i visionen, anbefaler vi at arbejde med identiteten af de byrum, der ligger ud for de publikumshenvendte lejemål.

Arkitektoniske principper, der hjælper bylivet på vej

Det er ikke kun de indendørs funktioner, men også deres ansigt udadtil og fysiske kobling til uderummet, der spiller en rolle, når et nyt 'sted' skal udvikles. Med en række rumlige greb kan man imødekomme den menneskelige skala, skabe variation, stimulere sanserne og invitere til ophold og uformelle møder, følgende er eksempler;



Gennemgående identitet

- Fælles skilte-design
- Møblering
- Beplantning
- Belægning
- Belysning
- Kunst



Tydeliggør de udadvendte funktioner

- Åbent facadeudtryk, åbnelige partier
- Facebænk ell. lign. som fælles motiv
- Høj loftshøjde
- Tydelige indgangsforhold
- 'Natteansigt'
- Markiser



Skab plads til det personlige møde

- Luge mod gaden
- Skranke placeret ved indgang
- Indretning orienteret mod gaden, fx belysning og seating i vinduer
- Pladser for betalende såvel som ikke-betalende gæster

Tendenser

Strømninger i tiden, der kan dyrkes i Ørestad Syd

Visionen for de tre nedslag i Ørestad Syd udspringer af de stedsspecifikke kvaliteter og fremadrettede ambitioner, og bør samtidig reflektere mega-trends, som har været undervejs længe, og hvoraf flere har konsolideret sig på et højere niveau efter Covid19. Blandt de stærke drivkræfter, der i dag præger samfundsudviklingen set over en bred kam, har en række i særlig grad potentiale til at spille en rolle i Ørestad Syd:

Interesse for naturen

Naturen som megatrend blev kickstartet under finanskrisen i 2008 og blev forstærket under Corona-nedlukningen, hvor endnu flere søgte naturen som mødested, som afsæt for sansestimulerende oplevelser og for dynamiske aktiviteter. Efter genåbningen har interessen for naturen opretholdt et højere niveau end tidligere. Vi opholder os i dag i naturen i længere tid og med flere forskellige formål.

Sundhed, klima og det gode liv

I en lang årrække har det gode liv været lig med det sunde liv. Sundhed har dog med tiden fået en mere og mere holistisk betydning, og går ikke længere kun på at holde sig aktiv og spise sundt. I en undersøgelse af danskernes sundhed foretaget af Trygfonden for første gang i 2007 lå "at spise sundt" på førstepladsen over, hvad danskerne anså for at være en sund livsstil. I 2016 var det øverst rangerede punkt "at nyde livet - også selvom det ind i mellem er usundt".

Efter pandemien helt inde om livet vil vi i dag gerne have kontrol over egen krop og helbred. Vi forholder os mere kritisk til fødevarer - både ud fra et sundhedsperspektiv, men også ud fra en klimabevidst tilgang. Eksempelvis er interessen for "farm to fork" principper og lokalt dyrket grønt steget stødt de senere år.

One life

Hvor vi engang talte om work life balance taler vi i dag om "One Life". Vi forventer mere og mere af vores arbejde i takt med at vores arbejds- og privatliv smelter mere og mere sammen. Blandt andet går vi op i at vi kan leve sundt og godt i forening med vores arbejde, som gerne skal tilbyde eller ligge i nærhed til gode muligheder for sund mad, motion, selvforkælelse og socialt samvær.

De vigtige fællesskaber

Efter en periode med stærkt fokus på os selv, med travle arbejdsliv og stress, er en modtrend på vej, hvor fællesskabet og relationer igen er blevet en vigtig faktor. Folk søger igen sociale fællesskaber, og i særlig grad den slags, hvor de kan mødes om fælles interesser - blandt andet omkring nogle af de ovenstående megatrends - naturen, sundhed og herunder motion, nydelse og velvære.



→ **Stedsanalyse**

Udfordringer og potentialer

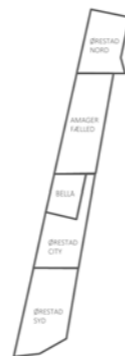
Byniveau - Ørestad

Udfordringer

- 'For enden af byen': Folk udefra kommer ikke på besøg for at opholde sig i bydelen, men for at gå til store indendørs events i Arena, besøge Fields, Dinos Legeland eller skøjtehallen. Wolt bringer ikke ud, dette nævnes blandt beboerne som en grund til at man føle sig langt væk.
- Omdømme: Ørestad er stadig i dag en bydel, der har ry for mennesketomme gader, et byområde uden lokal stemning og lokalt handelsliv.
- Mikroklima: De brede veje, store bygninger og brede afstande mellem bygningerne danner meget vind i gaderummene
- Grå karakter: Meget beton, asfalt og grå overflader i bybilledet

Potentialer

- Natur: adgang til vidtstrakt naturområde
- Infrastruktur: let at komme til/fra området med metro
- Kritisk masse: højt beboertal, særligt høj andel af børnefamilier
- Turisme: Arkitekturprojekter tiltrække nogen grad af turisme
- Endnu under udvikling: rum for nye fortællinger / placemaking
- Vision om bæredygtighed: nye byggerier er bygget efter bæredygtige standarder
- Mange AirBnB-gæster (benytter ikke området i dag)



Bydelsniveau - Ørestad Syd

Udfordringer

- Spredt ud: Lav grad af fysisk og funktionel fortætning
- Homogent byggeprogram: Fra heterogen vision, til mere monotom virkelighed (fra blandet erhverv og bolig til primært boliger)
- Sporadisk byliv: Få mennesker på mange udearealer
- Lange forløb af lukkede facadepartier og ikke-publikumsvendte funktioner
- Åbningstider understøtter ikke beboeres hverdag/behov
- For lidt kommunikation, om det der foregår

Potentialer

- Højt beboertal: Det kvarter i Ørestad, der har flest beboere (10.000). Cirka 15.000 mennesker vil have deres gang i kvarteret, når de skal til og fra de mange arbejdspladser, skolen, daginstitutioner, butikker eller fritids- og kulturtilbud, som er planlagt i området.
- Forbindelser: varierede stier og forbindelser internt i kvarteret og til det øvrige Ørestad, Fælleden og metrostationerne - er der flere på vej?
- Byrum: Kommende udvikling af pladsdannesler ud for udadvendte funktioner
- Stuelejemål med høj loftshøjde, plads og lavere m² pris end indre by
- En mærkbar pionerånd, hvilket her er med til at drive de selvstændige såsom Rema 100, Konsjös, La Boulangerie mv.



Funktioner

Nuværende funktioner:

- 1 Pelican Self Storage
- 2 Fitness World
- 3 Dinos Legeland
- 4 Rema
- 5 Café
- 6 La Boulangerie, café
- 7 Café
- 8 BeYoutiful, frisør
- 9 Sensu, japansk rest. og take away
- 10 Pedersen Workout
- 11 Ørestad Minimarked

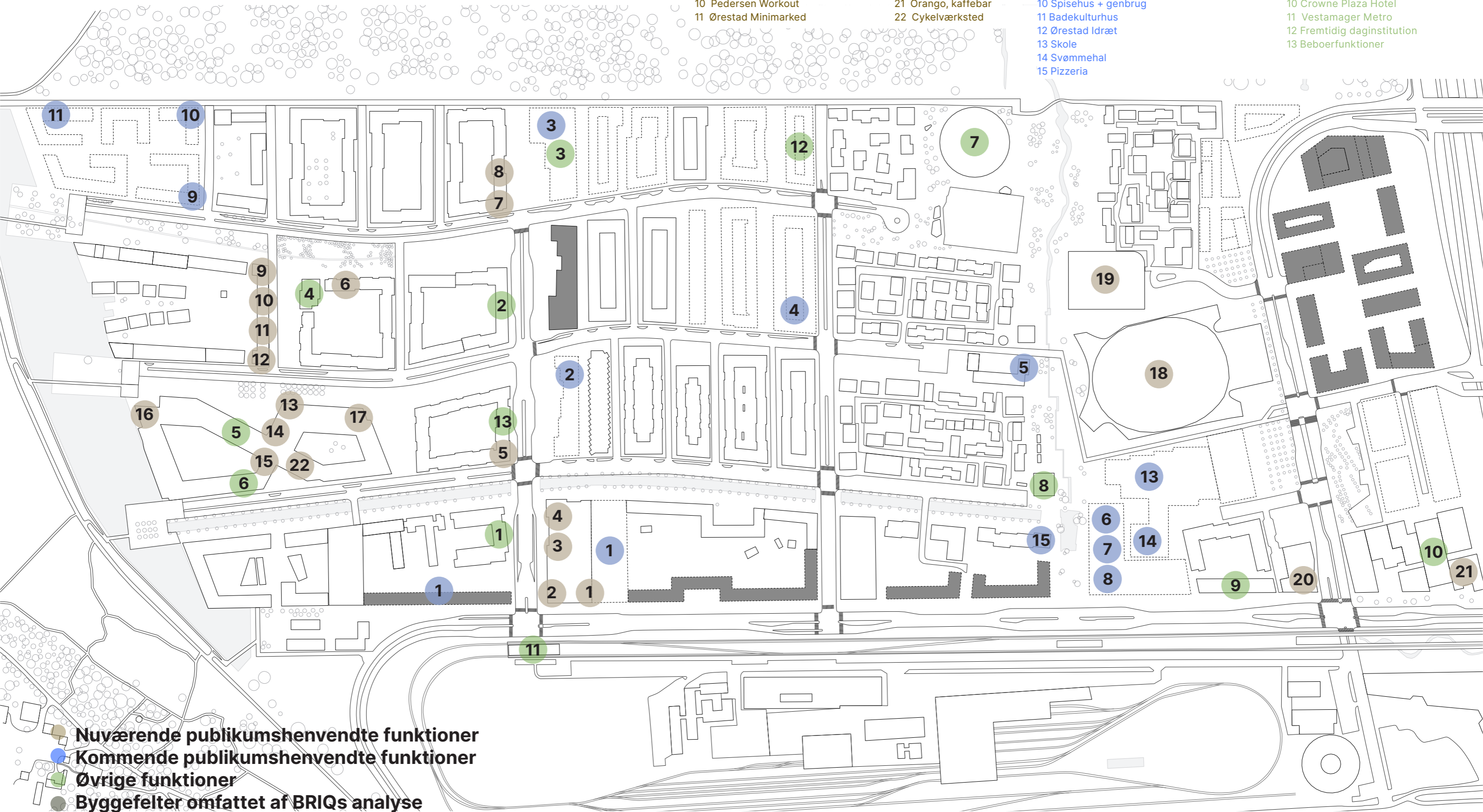
- 12 Roman Pizza
- 13 Lelop, genbrug
- 14 Nybolig
- 15 Frisør/barber
- 16 Brassieriet, café
- 17 Walk-In, tøj og bolig
- 18 Arena
- 19 Skøjtehal
- 20 Burger King
- 21 Orango, kaffebar
- 22 Cykelværksted

Føretede funktioner:

- 1 Taghave + restaurant
- 2 Udadv. stue, evt. café/restaurant
- 3 Byens Hus, café, værk-steder, multisale mv.
- 4 P-hus med udadv. stue
- 5 Kirke
- 6 Café
- 7 Beboerlokale
- 8 Supermarked
- 9 Café +reception til kontorfællesskab, Noli
- 10 Spisehus + genbrug
- 11 Badekulturhus
- 12 Ørestad Idræt
- 13 Skole
- 14 Svømmehal
- 15 Pizzeria

Øvrige funktioner:

- 1 Plejecenter
- 2 Børnehus
- 3 Institution
- 4 Daginstitution
- 5 Daginstitution
- 6 Kirke
- 7 Kalvebod Fælled Skole
- 8 Profilbørnehave, idræt
- 9 ZLEEP Hotel
- 10 Crowne Plaza Hotel
- 11 Vestamager Metro
- 12 Fremtidig daginstitution
- 13 Beboerfunktioner



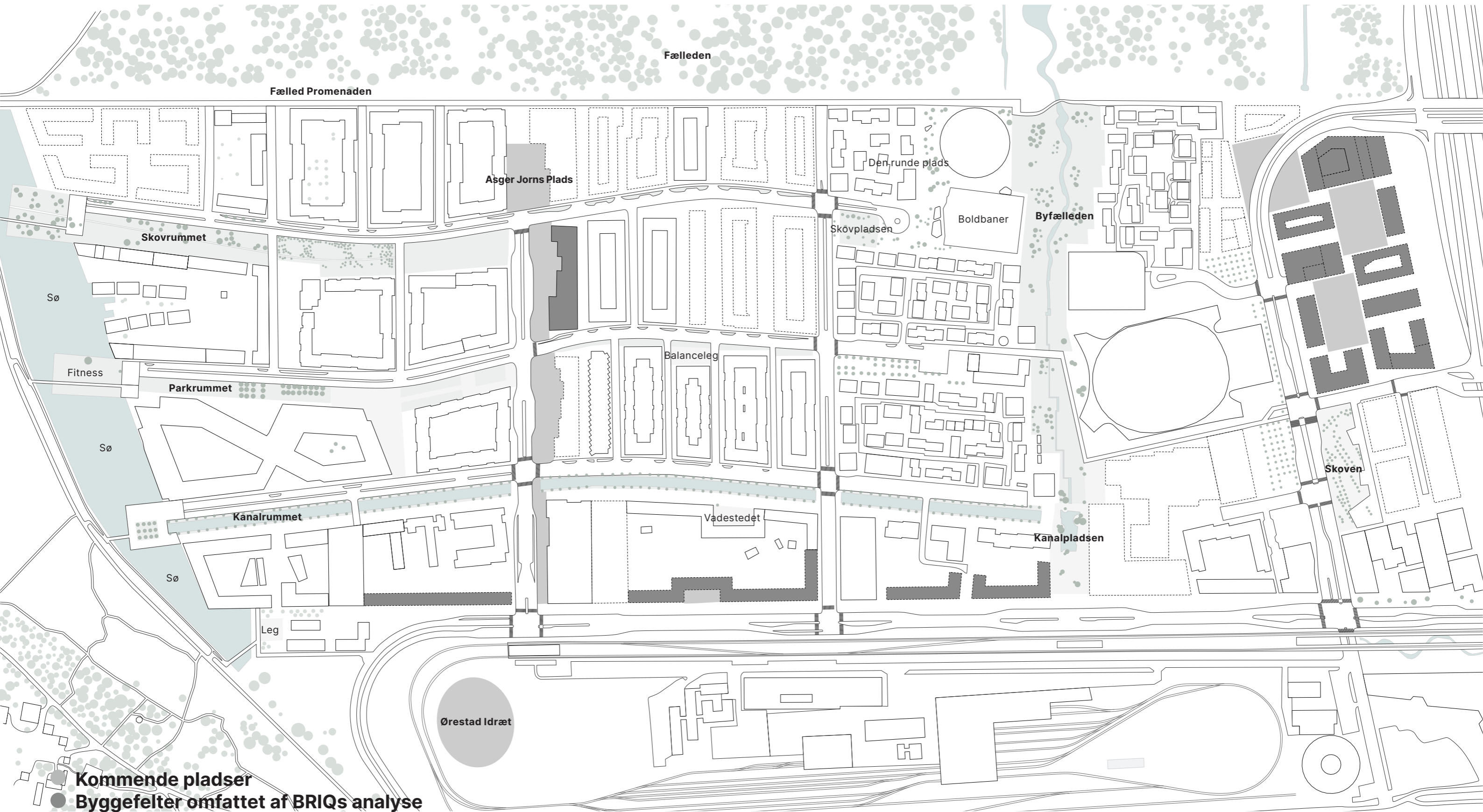
● Nuværende publikumshenvendte funktioner

● Kommende publikumshenvendte funktioner

● Øvrige funktioner

● Byggefelter omfattet af BRIQs analyse

Pladser



Uddrag fra interessentanalyse

Uddrag fra analyse udført af Rekkomanderet i 2021

Interesseanalysen, der blev udført i 2021 for By og Havn omkring Asger Jorns allé, havde til formål at generere input til den konkrete videre udvikling af Asger Jorns Allé - både hvad angår de permanente byrum og midlertidige indsatser. Under dialogprocessen kom analysen også til at omhandle en udbredt efterspørgsel efter mere detailhandel.

Ønsket om mere detailhandel handler overordnet om, at der ønskes mere aktive stueetager, mere livlige kantzoner og generelt mere liv i gadeplan.

Observationer for detailhandel og byliv → anbefalet handling:

A: Der er få invitationer til ophold → skab invitationer til ophold: Gå aktivt ind i arbejdet med at skabe flere invitationer til ophold; fx som kantzoner ved alle de eksisterende bygninger. Ikke kun kommercielle opholdssteder som ved Cobra, men også steder, der virker offentlige. Særligt spisesteder og udeservering mangler.

B: Der er få invitationer til at gå ud efter mørkets frembrud / hvor der ikke er liv eller bygninger → Arbejd med lyset: Etabler mere lys i kantzonerne, i øjenhøjde og som installationer, så man skaber flere grunde til at bevæge sig langs hele Asger Jorns Allé.

C: Selvom der er en stor efterspørgsel, er der få spise- og take away steder → Skab flere lejemaal til spisesteder, take-aways, caféer etc: Både i eksisterende lokaler, som foodtrucks og i de fremtidige byggerier langs Asger Jorns Allé.

D: De erhvervsdrivende bakker op om mere detailhandel → skab mere volumen til detailhandel: Forøg den kritiske masse og varier typen og størrelsen af aktører. Særligt fokus på spise- og take away steder samt dagligvarehandel.

E: Gode erfaringer med bylivsskabende aktiviteter → Understøt livet på gaden: Aktiviteter, der samlede livet på gaden i nogle timer, har været en stor succes - bl.a. loppemarked, julemarked, juletræsslag, live musik. Denne slags aktiviteter ønskes der flere af.

F: Der bliver ikke i tilstrækkelig grad formidlet om, hvad der sker → Arbejd strategisk med en branding- og kommunikationsindsats for "livet i Ørestad Syd": Der kunne med fordel arbejdes med en samlet indsats, hvor både de erhvervsdrivende og aktiviteterne i Ørestad brandes og synliggøres yderligere.

Opsummering

Anbefalinger for detailhandel og byliv →

- Skab invitationer til ophold
- Arbejd med lyset
- Skab flere lejemaal til spisesteder, take-aways, caféer etc.
- Skab mere volumen til detailhandel
- Understøt livet på gaden gennem aktivitetskalender
- Arbejd strategisk med en branding- og kommunikation

Anbefalinger for byrum →

- Nedbryd den store skala
- Flere offentlige ophold og samlingssteder
- Mere grønt
- Pladser til bevægelse og til ro
- Flere farver - mere lys
- Indbydende byrumsinventar
- Information om aktiviteter mm. i byrummet

Uddrag fra interviews med operatører

Uddrag af uformelle interviews udført af BRIQ i foråret 2022 med blandt andet La Boulangerie, Cobra, Restaurant 8-tallet, Walk In, Lelop Genbrug, Roman Pizza, Dinos Legeland, Kaffebar no. 29.

Ønsker for detailhandel og byliv - uddrag →

- Generelt er der et ønske om mere retail. Ikke direkte konkurrerende koncepter, men selv dette er bedre end intet. Diversitet er vigtigt.
- Skab små lejemål. Operatører i området oplever interesse fra mindre operatører, som leder efter lokaler i området.
- Forslag til detailhandel/publikumshenvendte koncepter: F&B (særligt aftensmad), apotek, posthus, galleri, specialbutikker som slagter, grønthandler m.m., dagligvarebutik.
- Gør det nemmere at planlægge bylivsskabende events og midlertidige tiltag som musikarrangementer, foodtrucks, loppemarked m.m. Det lokale engagement er til stede.
- Bedre parkeringsmuligheder ud for retail/F&B vil øge omsætning og understøtte handelsliv i området.

Ønsker for byrum →

- Bedre mulighed for at synliggøre sig selv gennem markiser og skiltning
- Bedre mulighed for at skærme områder til udeservering mod vind
- Mere møblering til ophold ud for butikkerne for at samle liv
- Legepladser mangler i området - placer gerne ud for retail/F&B, hvor byrummet lægger op til det
- Mere grønt - evt. erstatte belægning med grønt udvalgte steder? Evt. flytte eller reducere hundenes areal i skovrummet?

Vision for byliv

Visionen i Ørestad Syd er at skabe et alternativ til Fields og de store, internationale brands, der er repræsenteret der. Igennem veltilrettelagte byrum og mindre operatører i de publikumsorienterede funktioner skabes grobund for byliv i de tre områder i Ørestad. Målet er at løfte hverdagslivet og styrke fællesskabet i bydelen.

Gennem en nøje sammensætning af de udadvendte koncepter skabes i samspil med de stedsspecifikke kvaliteter tre nye lokale destinationer langs Asger Jorns Allé, Ørestad Boulevard og Hannemanns Allé. Her udvikles tre nye steder at mødes - både når bydelen danner ramme om hverdagen og arbejdslivet, og når den udgør en destination for kultur- eller naturrige oplevelser.

Anbefalinger og eksempler

I det følgende præsenteres en række anbefalinger for, hvad der kan være med til at løfte visionen for byliv i de tre områder, der er omfattet af analysen. Samtidig giver en række eksempler et billede af, hvordan bylivet kunne blive på sigt. De samlede anbefalinger og eksempler tjener som inspiration for den konkrete udvikling af området. Det er forventeligt, at bylivet kommer til at udvikle sig anderledes end, hvad dette dokument anbefaler, da det skal udvikles over tid og i fællesskab med forskellige interessenter.

Overordnede rettesnore for udvikling af bylivet

- Brug byrummene som løftestang til at tiltrække de rette aktører - arbejd med attraktorer som begrønning, møblering, læ, lys, kunst
- Skab klynger af koncepter, oplevelsen af en veltilrettelagt sammensætning af funktioner over 'et stræk'
- Fremkald diversitet - variation i udbuddet af koncepter/oplevelser
- Cirkulært system: sammensæt koncepter/operatører med mulighed for synergi og samarbejde
- Koncepter forankres i omgivelserne, den overordnede vision og tendenser i tiden
- Arbejd med blandede formater og robusthed gennem fleksible forretningsmodeller

→ **Anbefalinger og eksempler**
Asger Jorns Allé

Bygningskontekst

“I Midten”

Udfordringer

- Vindforhold

Potentialer

- Tilstrækkelig størrelse til at lave et samlet stræk - oplevelsen af “et sted”
- Kommende pladسدannelse
- Nærhed til Byens Hus
- Nærhed til Fælleden
- Nærhed til kommende café/restaurant mod vest
- Omgivet af beboelse til alle sider
- Synlighed fra afstand

Vision

Asger Jorns Allé er tænkt som områdets primære byrum og hovedstrøg. I stueetagerne bliver en andel publikumshenvendte funktioner, ligesom der langs gadens nordside kommer en række rekreative pladser. Asger Jorns Allé skal med de nye publikumshenvendte funktioner og de kommende pladser være definerende for det omkringliggende områdes identitet.

Anbefalingerne for byggefeltet på Asger jorns Allé går på at understøtte visionen om at gaden bliver rygraden i det gode hverdags- og familieliv i Ørestad Syd. Med nærhed til Byens Hus og Fælleden mod vest, en kommende restaurant mod øst samt nærtliggende eksisterende frokostcaféer vil her kunne skabes et flow af mennesker. Publikumshenvendte funktioner i det kommende P-hus mod nord vil ligeledes understøtte visionen om at samle livet lokalt i dette område.



Anbefalinger

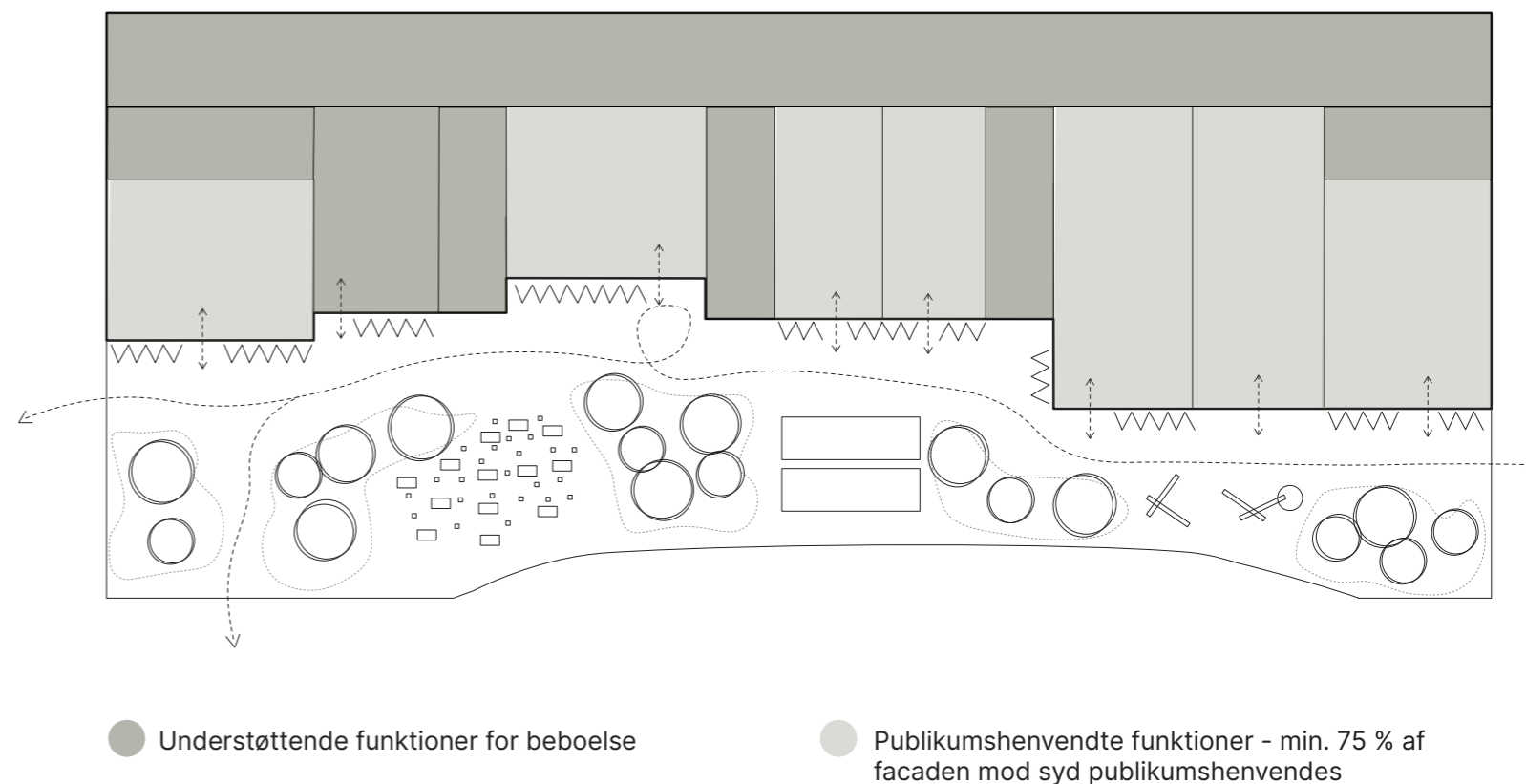
Lokal stemning og variation indenfor en vifte af koncepter, der understøtter hinanden →

- Inddel i små lejemål for at understøtte variation og byliv med mange indgange
- Anvend lejemålene til F&B: Fokus på take away samt et par større lejemål til madsteder med udsalg af specialvarer samt seating inde og ude
- Koncepter med relevans på forskellige tidspunkter af dagen - dog er salg af aftenmåltider vigtigt
- Tænk fællesskab/aktiviteter ind - evt. madkurser/-workshops

Byrum

- Brug koncept/indretning af plads som løftestang til at tiltrække de rette operatører
- Både møbler til udeservering og offentlige møbler
- Indret plads med henblik på ophold/leg for børn og voksne: eksempelvis petanque og legeplads
- Brug kunst til at oplyse, farvesætte og give pladsen identitet
- Indbydende kant - design for menneskelig skala, personlige møder
- Samlende visuel identitet med rum til variation
- Brug begrønning til at skabe zoner og læ

Princip for inddeling



Referencer



Caféliv i Århusgadekvarteret



Madsted og legeplads, Antwerp Zoo



Lysdesign/installationer, Jakob Kvist

Tænkt eksempel - funktion og indretning

Følgende er et eksempel på det anbefalede koncept for byggefeltet på Asger Jorns Allé. Øvelsen går ud på at teste, i hvilket omfang der i stueplanet vil kunne disponeres plads til understøttende funktioner for beboere (skralderum, cykelparkering, barnevognsparkering m.m.) samt hvordan kommercielle koncepter kan placeres med bagudgange og adgang til skralderum.



Eksempler på operatører

Idékatalog over koncepter, der vil kunne undersøgte visionen for Asger Jorns Allé.

Det anbefales, at eksemplerne kombineres med koncepter drevet af lokale operatører i Ørestad Syd.



Corsa Pizza – surdejspizza



Nicecream – vegansk is



Roots Wine - vinbar og -handel



Oli Oli - Poke Bowls og Juice



Aarstiderne – økologiske råvarer



Phago – hjemmelavede wraps



Garbanzo – pitabrød og takeaway



Kontra Coffee – café

→ **Anbefalinger og eksempler**
Ørestads Boulevard

Kontekst

“I Kanten”

Udfordringer

- Henvendt ud mod en større vej - karakter af transitrum
- Overvejende smal kantzone

Potentialer

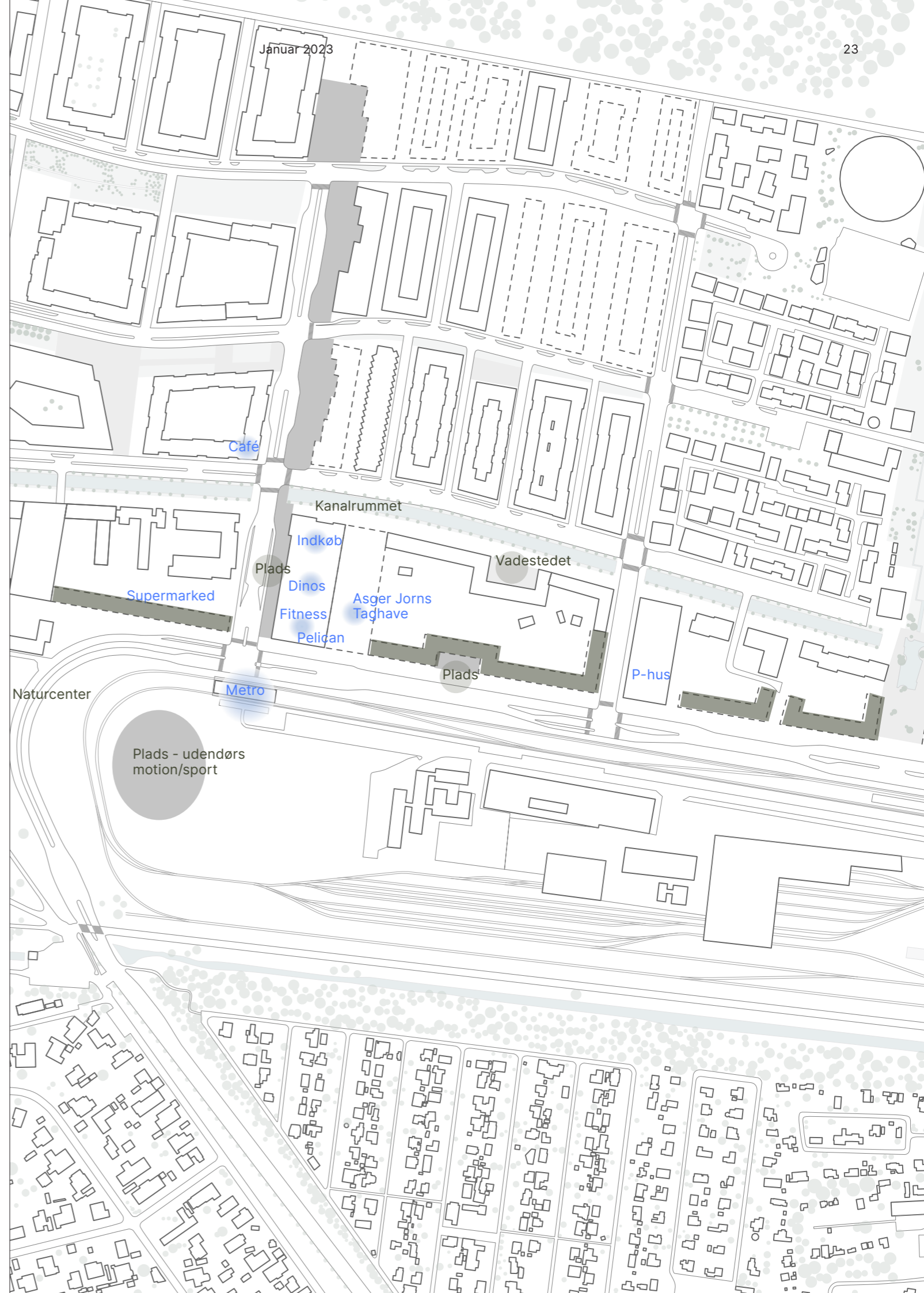
- Nærhed til og synlighed fra metroen
- Kommende pladsdannelse
- Nærhed til P-hus med Asger Jorns taghave/restaurant og nærgenbrugsstation, nærhed til fitnesscenter
- Nærhed til udendørs motion og bevægelse
- Mulighed for at skabe mellem til store lejemaal
- Efterspørgsel efter supermarked

Vision

Ved Ørestad Boulevard er der et ønske om at understøtte stationsidentiteten og den gode og nemme hverdag - herunder adgang til flere indkøbsmuligheder, så man kan ordne sine daglige gøremål på vej til/fra arbejde.

Anbefalingerne for byggefeltene går på at tilbyde elementære hverdagsfunktioner så man her, omkring transitknudepunktet, eksempelvis kan få repareret sin cykel, hente sin medicin, handle ind til aftenmaden og købe en buket blomster. Nærgenbrugsstationen i det kommende P-hus støtter også op om den praktiske hverdag i dette område.

Derudover går anbefalingerne på at etablere erhvevsformater, der bidrager til en udadvendt kant mod gaden. Igennem kombinerede kontorer/showrooms med indgang fra gaden kan strækningen også opnå et visuelt præg i kraft af interessente indkig til forskellige produkter og aktiviteter. Asger Jorns Taghave og -restaurant tilbyder på sigt et grønt opholdssted og oplevelse, som vil være attraktivt for kommende erhvervsaktører og kunder at besøge.



Anbefalinger

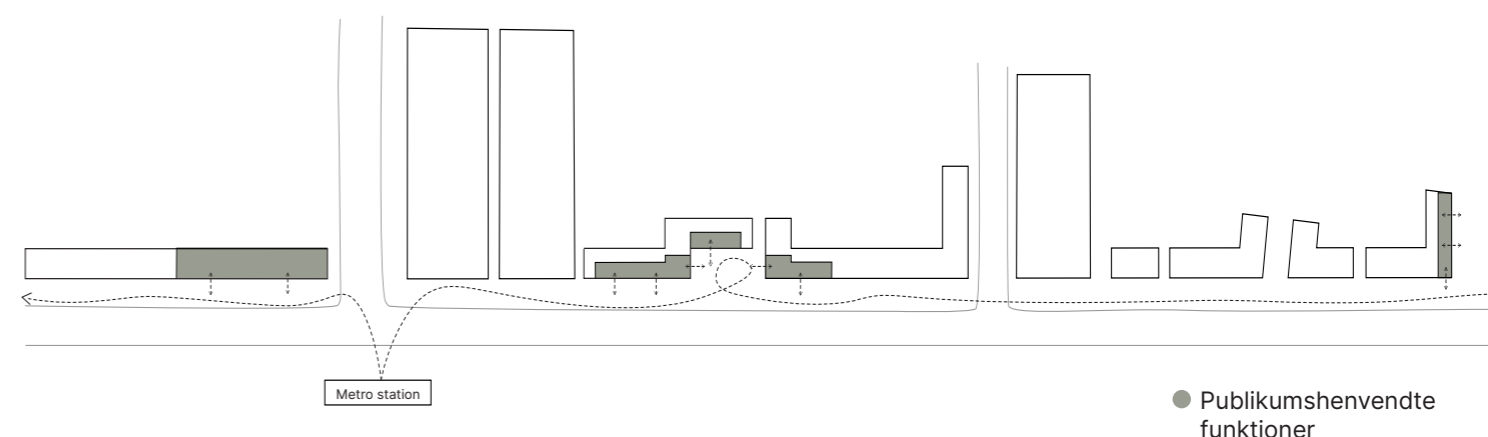
Langs Ørestads Boulevard anbefaler vi en blanding af hverdagsfunktioner og blandede erhvervsformater med henblik på at sprede flowet af mennesker hen over dagen. Der kan arbejdes med fordelingsprocenten mellem de to kategorier. Vi anbefaler at samle de udadvendte koncepter på midten af strækket - i nærhed til metroen, Asger Jorns Taghave og den kommende pladسدannelse i bebyggelsen.

De anbefalede erhvervsformater dækker både over kontor/showroom med bestilling/afhentning af varer, kontorfællesskaber med et salgsområde og virksomheder med en mindre produktion, hvor det også er muligt at komme ind fra gaden. Erhvervsformaterne skal være med til at gøre Ørestads Boulevard interessant visuelt og generelt bidrage til en øget tilstedeværelse af erhverv området.

Anbefalinger ift. disponering og program:

- Disponér som mellem til store lejemaal til aktører med brug for meget plads til lavere priser end i indre by/brokvartererne
- Løs praktiske hverdagsbehov - eksempelvis et lille byggemarked, cykelsmed, supermarked, vaskeri, apotek, fødevarefællesskab/ måltidskasser
- Tænk i blandede erhvervsformater, der gør koncepterne robuste ift. det lavere kundeflow end i fx indre by: kombiner kontor med showroom, produktion, salg og afhentning af bestillinger
- Indtænk evt. mulighed for at dele lejemaal på sigt

Eksempel på disponering



Referencer



Trælast og kunde-værksted



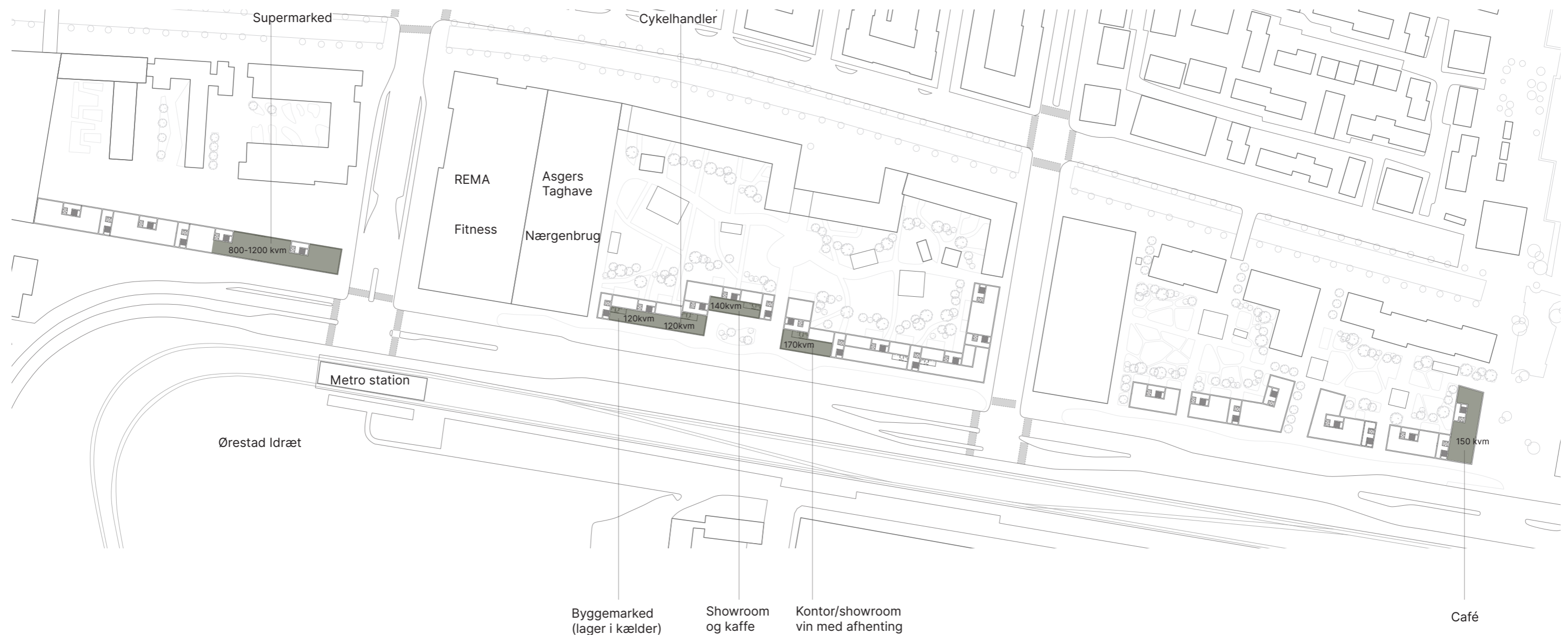
Showroom og kontor



Kontorfællesskaber med salg

Tænkt eksempel - funktion og disponering af m²

Følgende er et eksempel på det anbefalede koncept for byggefeltet langs Ørestad Boulevard, der er i overensstemmelse med den forventede lokalplan. Øvelsen går ud på at teste, i hvilken grad der i stueplanet kan disponeres rum til henholdsvis beboelse og udadvendte koncepter, og på at illustrere på et principielt niveau, hvordan trapper/opgange ud mod boulevarden med fordel kan placeres for at opnå en så høj grad af udadvendthed mod gaden som muligt.



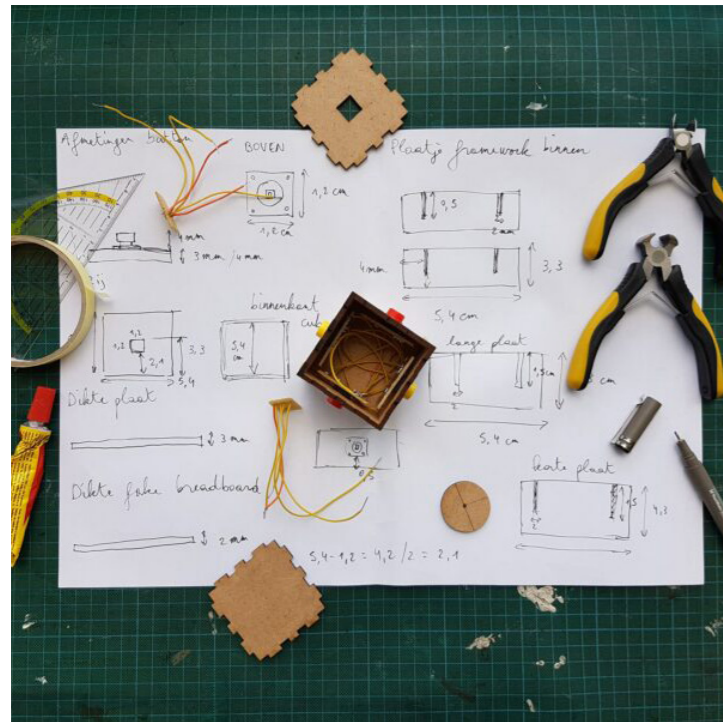
Tænkt eksempel - funktion og indretning

Som en overordnet anbefaling er stueplanet delt mellem udadvendte funktioner mod gaden og beboelse mod gården - sidstnævnte evt. som en halv etage, der hænger sammen med boligen på 1. sal. Følgende er et eksempel på, hvordan flowet i stueplan løses med henblik på at opnå en så uadvendt facade mod gaden som muligt. I eksemplet er nogle opgange forudsat placeret ind mod gårdrum, når der er nem adgang hertil fra gaden. I eksemplet er vist et omfang af, hvad der ville kunne disponeres af publikumshenvendte funktioner på strækningen.



Eksempler på aktører

Idékatalog over koncepter, der vil kunne undersøgte visionen for Ørestads Boulevard.
Det anbefales, at eksemplerne kombineres med koncepter drevet af lokale operatører i Ørestad Syd.



Foreningen MAKER – værksted og makerspace



Knast - kreativt håndværkskollektiv



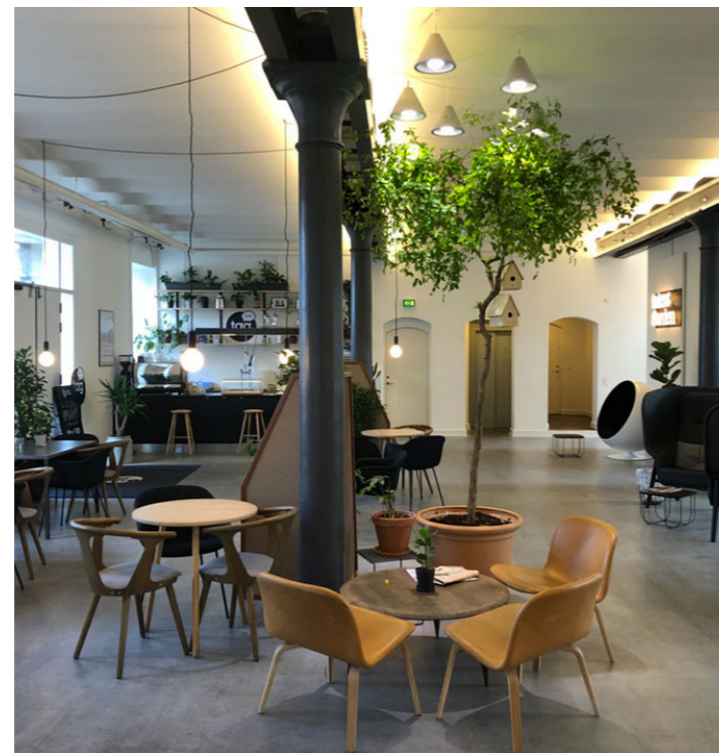
Apotek



Carl Møller trælast og værksted



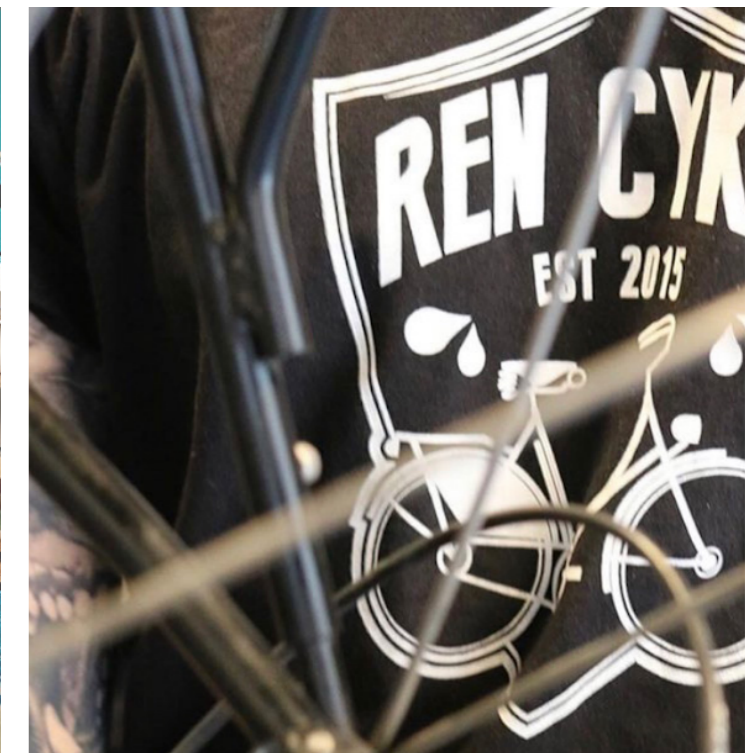
I Tråd Med Verden – systue



Talentgarden Rainmaking – co-workingspace



BETAfactory – værksted og makerspace



Ren Cykel

→ **Anbefalinger og eksempler**
Hannemanns Allé

Kontekst

“På et Hjørne”

Udfordringer

- Ligger ud til motorvej i nord
- Ligger ‘afskåret’ fra kvarteret i kraft af den brede Hannemanns Allé

Potentialer

- Liberalt erhverv: mulighed for programmatisk kobling ml. stue og etager
- Mulighed for stort træk af udadvendte funktioner
- Kommende pladسدannelser
- Potentiel kundestrøm fra Arena, skøjtehal, hotel, kontorhus, skole
- Allerede lokale identiteter/forskellige pladser og variation i kvarteret
- Nærhed til Fælleden, Ørestad Metro og Byfælleden parkrum

Vision

Nord for Hannemanns Allé etableres primært erhverv, og derfor skal tankegangen bag one-life repræsenteres gennem en vægtning af gode arbejdsfaciliteter og plads til både dynamisk og rolig rekreation.

Gennem de publikumsorienterede koncepter skabes et sted, der også lever ‘efter kontortid’. De udadvendte funktioner placeres omkring den ene plads med henblik på at skabe en kontrast mellem de to pladser - så den ene fremtræder med en rolig og grøn karakter, og den anden med en mere dynamisk karakter. På den dynamiske plads anbefaler vi et udbud af motionsfaciliteter, som spiller sammen med de indendørs koncepter indenfor sundhed og sociale møder. Denne synergi vil kunne understøtte et levende erhvervsdistrikt og bidrage til at skabe en lokal destination i Ørestad Syd, der også tilbyder noget til lokale og besøgende.

De individuelle erhverv kan sætte forskellige funktioner i spil i de udadvendte stueplaner - dog anbefaler vi, at dette følger en overordnet ambition for området og evt. realiseres gennem en model for samarbejde på tværs af erhvervsaktørerne. For at understøtte en fælles identitet for området anbefaler vi, at virksomheders receptioner/ankomstområder kombineres med udadvendte koncepter som eksempelvis en café eller bager - eller at eksempelvis kantiner og fitness åbnes for besøgende.



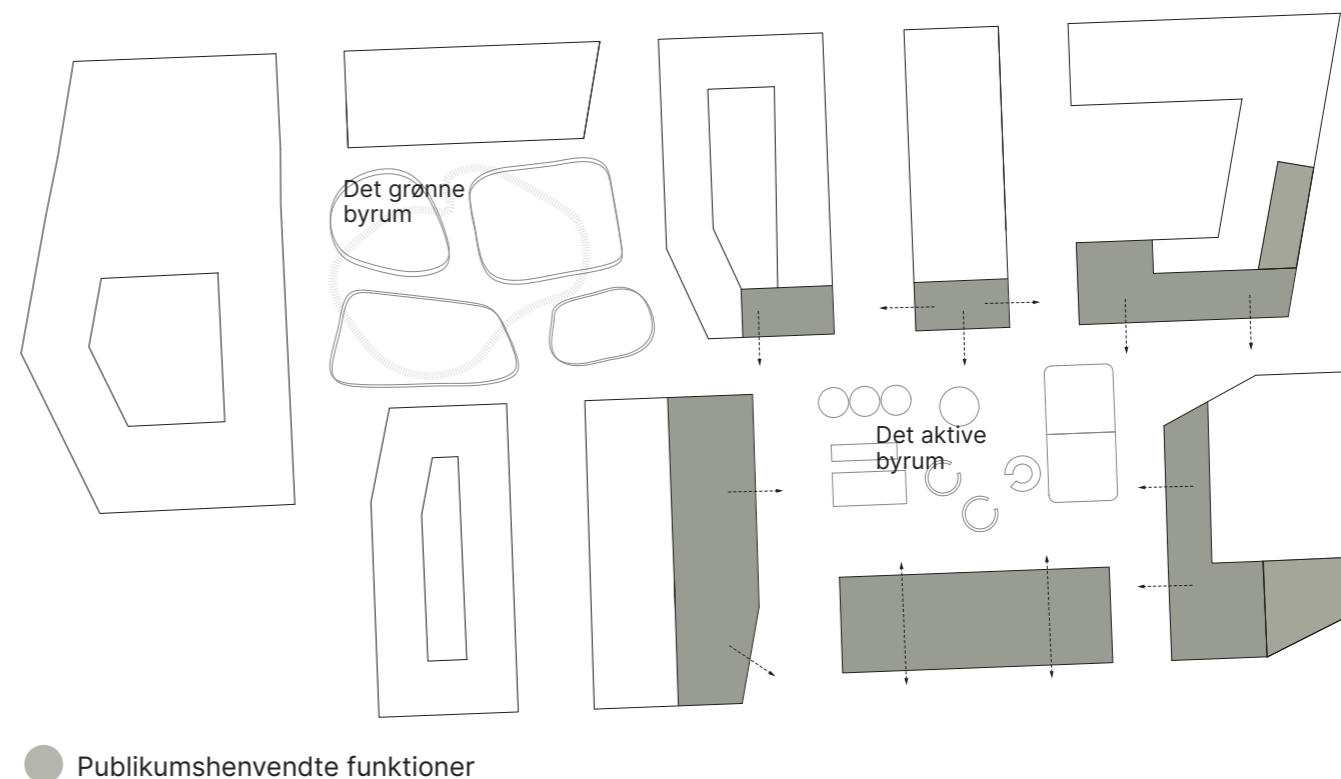
Anbefalinger

- Virksomheders fællesfunktioner publikumshenvendes: reception, kantine, café/loungeområde med mere.
- Disponér som lejemål, hvor et eller flere understøtter større forsamlinger - inde og ude
- Anvend lejemålene til F&B og koncepter der også tilbyder break-out spaces og mødefaciliteter til områdets kontor- og erhvervsfaciliteter
- Anvend lejemålene til F&B og koncepter indenfor sundhed og velvære, der understøtter medarbejderes sundhed og trivsel
- Koncepter med relevans på forskellige tidspunkter af dagen

Byrum:

- Brug koncept/indretning af plads som løftestang til at tiltrække de rette operatører - evt. mulighed for satellitfunktioner i udeområde
- Både møbler til udeservering og offentlige møbler
- Samlende visuel identitet med rum til variation
- Skab visuelle pejlemærker, hvor besøgende skal trækkes ind i området
- Skab to komplementerede stemninger på de to nye pladser jf. lokalplan
- Brug kunsten og kunsteriske greb til at støtte op om de ønskede stemninger

Eksempel på disponering



Referencer



Saltimporten - Malmø
Kantine og frokostcafé



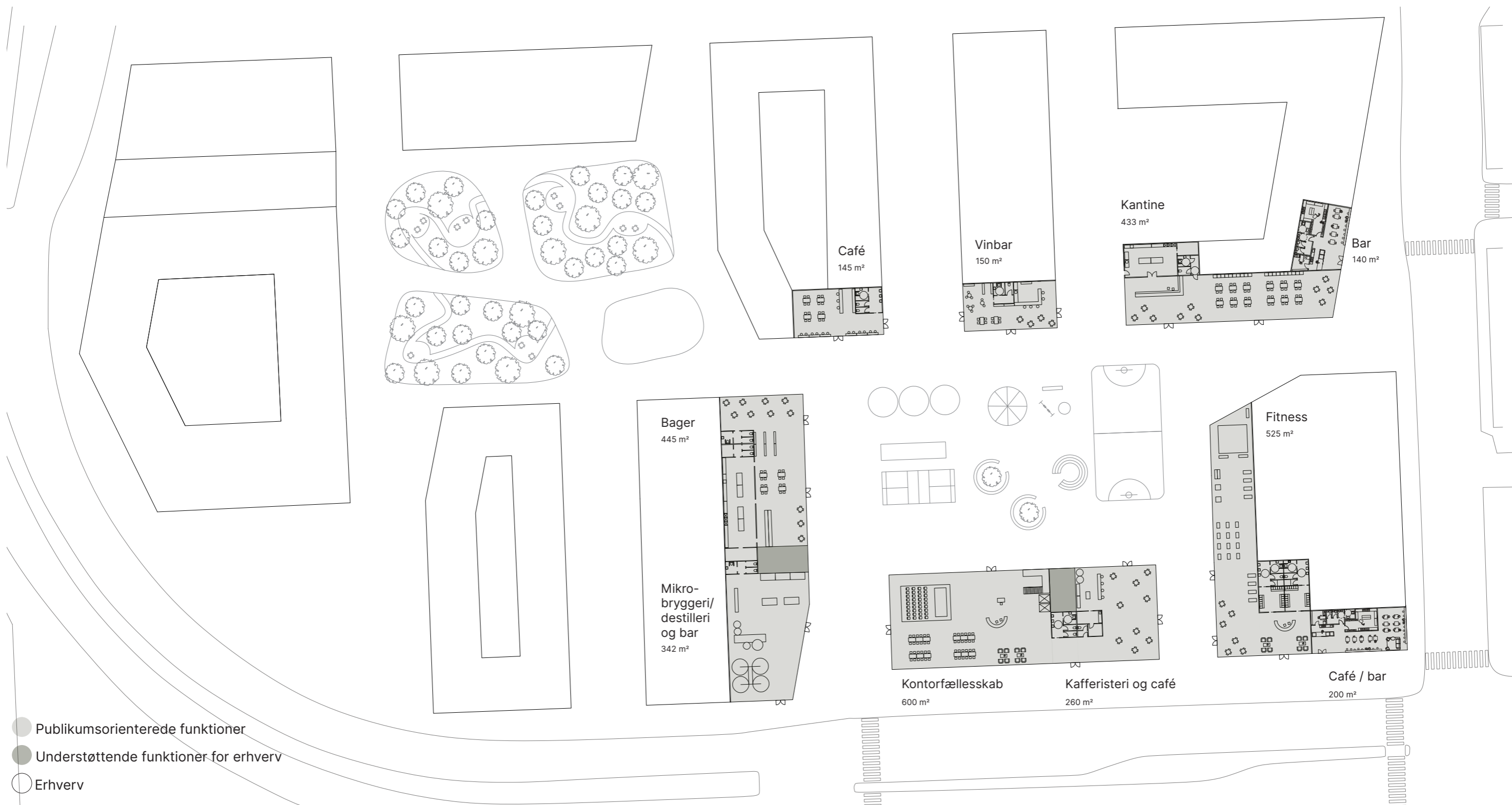
Kombineret reception og café



Fitness for medarbejdere og besøgende

Tænkt eksempel - funktion og indretning

Følgende er en principiel plantegning baseret på CEBRAS indledende materiale for Hannemanns Allé. Tegningen er et tænkt scenarie. Øvelsen går ud på at anslå, hvordan udadvendte funktioner slår ring om den aktive plads, samt give eksempler på koncepter, der vil kunne understøtte visionen for området. Med henblik på at åbne op mod den omgivende bydel og binde omtåderne sammen, kan der arbejdes med en høj grad af gennemsigtighed i bygningen mellem Det Aktive Byrum og Royal Arena.



Eksempler på aktører

Idékatalog over koncepter, der vil kunne undersøgte visionen for Hannemanns Allé.
Det anbefales, at eksemplerne kombineres med koncepter drevet af lokale operatører i Ørestad Syd.



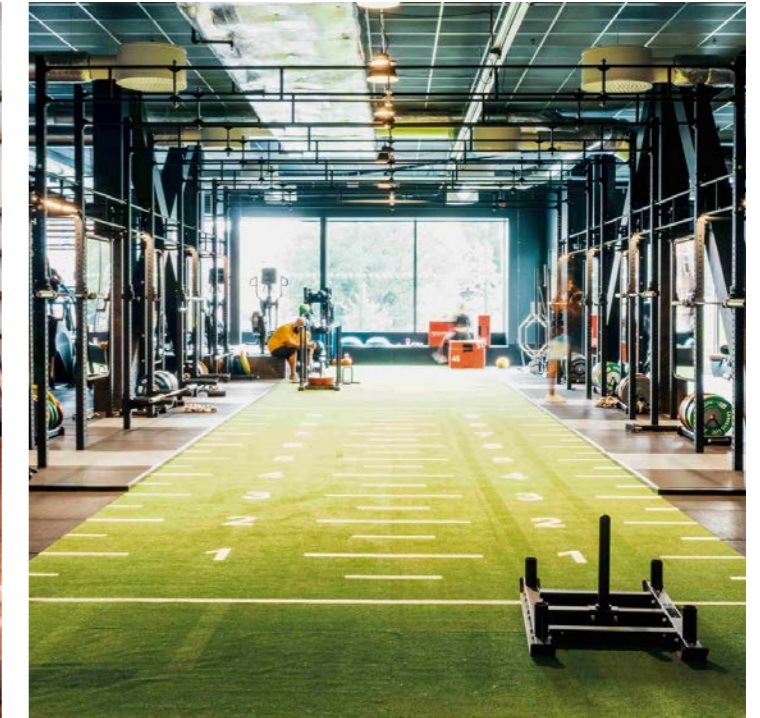
SPACES – CO-working med inkluderende fællesarealer



Yo Studios - yoga og bevægelse



La Cabra - kaffebar og kafferisteri



REPEAT - Fitness



Collective Bakery – bageri



Meyers Kantine – samt industrikøkken, catering, kurser



Empirical Spirits – produktion, eventspace, bar



Vinhanen - Vinbar og vinbutik

→ Kunst som løftestang
Asger Jorns Allé og Hannemanns Allé

Asger Jorns Allé

Kunst som løftestang

Kunsten kan skabe identitet og højne fornemmelsen af tilhørsforhold. Samtidig kan den være med til at løfte ønsket om bedre og differentieret belysning, den kan understøtte sociale mødesteder og dermed højne følelsen af sikkerhed igennem synlighed og fællesskab - forhold, der efterspørges i interessantanalysen. At integrere kunst i området vil desuden kunne understøtte Asger Jorns Allé som destination. Områdets beboere kan inddrages i processen for at skabe et styrket fællesskab og tilhørsforhold til området.

Referencer

Merete Madsen har designet et vartegn for Smedetoften. Den lysende glorie skaber på immaterial vis et rum under sig, hvor nabolagets unge kan samles i sociale fællesskaber. **Christina Augustesen** har skabt værket 'Gate of Colours', der står som en moderne byport for Rødovre by. Værket lyser hele året rundt, men skifter i forhold til dagslysets rytme over et år. Lysinstallationen af **Jakob Kvist** er et eksempel på et kunstværk, der både faciliterer sociale møder og samtidig er kunstneren Jakob Kvist stærk i at arbejde med borgerinddragelse i sine værker. Belysningen ved **Stændertorvet** er et samarbejde mellem Almen Lumens og Jesper Kongshaug. Nyhavn pullerterne er designet med en varm tone og er udstyret med strømstik. En funktion som denne kan understøtte udendørs begivenheder.

Referencer



Smedetoften lysinstallation, 1:1 Landskab og lysdesigner Merete Madsen



kunstværk, Christina Augustesen



Lysdesign/installationer, Jakob Kvist



Stændertorvet, Andel Lumens +
Jesper Kongshaug

Hannemanns Allé

Kunst som løftestang

Ved de to byrum ved Hannemanns Alle, ser vi en oplagt mulighed for at trække på kunst til at understøtte de to forskellige stemninger. I Det Urbane byrum ser vi en aktiv og udadvendt plads, hvor en kunstnerisk tilgang kan motivere til bevægelse igennem farver og overraskende forløb. Kunsten kan omvendt støtte op om rum til fordybelse ved den grønne plads.

Referencer - Det aktive byrum

Den aktive pladsen kan programmeres med forskellige funktioner, der gør pladsen ekstrovert og visuelt byder folk ind. Funktioner kan på en kunstnerisk og legende vis byde op til bevægelse - f.eks. igennem nytænkede byrumsinventar som **Jeppes** bænke eller som **Adi Nachums** farverige indgreb på basketbanen.

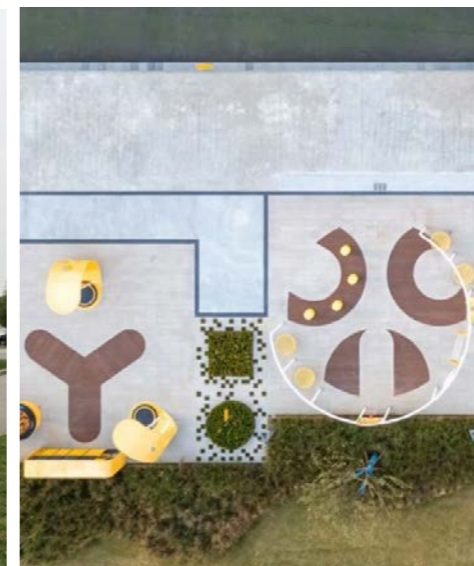
Referencer - Det grønne byrum

Det grønne byrum ser vi som et mere stille sted, der kan tilbyde en sanselig og mere introvert oplevelse. Her kan der trækkes på de grønne kvaliteter, og et organisk forløb med 'lommer' til ophold kan tilbyde et fredeligt øjeblik, hvor man eksempelvis kan trække sig tilbage og holde pause eller et mindre udendørs møde. **SLAs** landskabsarkitektur ved SEB Banken er et godt eksempel på at udnytte det grønne imellem erhvervsbyggerier. **Alicja Kwades** planeter viser hvordan et enkelt ingreb kan skabe en taktil forbindelse, der kan føres helt indenfor, og **Birgitte Ejdrups** værk repræsenterer en måde at lave mindre, afskærmende lommer til ophold.

Referencer - Det aktive byrum



Byrumsinventar, Jeppe Hein



Byrumsinventar, 100architects



Basket bane, Adi Nachum

Referencer - Det grønne byrum



Kunstværk, Alicja Kwade



Kunstværk, Birgitte Ejdrup



Landskab, SEB Bank, SLA

BRIQ
Urban Life
Architecture
Spatial Design