



FORSLAG TIL UDVIKLINGSPLAN
INDRE
AARHUS Ø

BORGERMØDE 11. DECEMBER 2018

Gehl



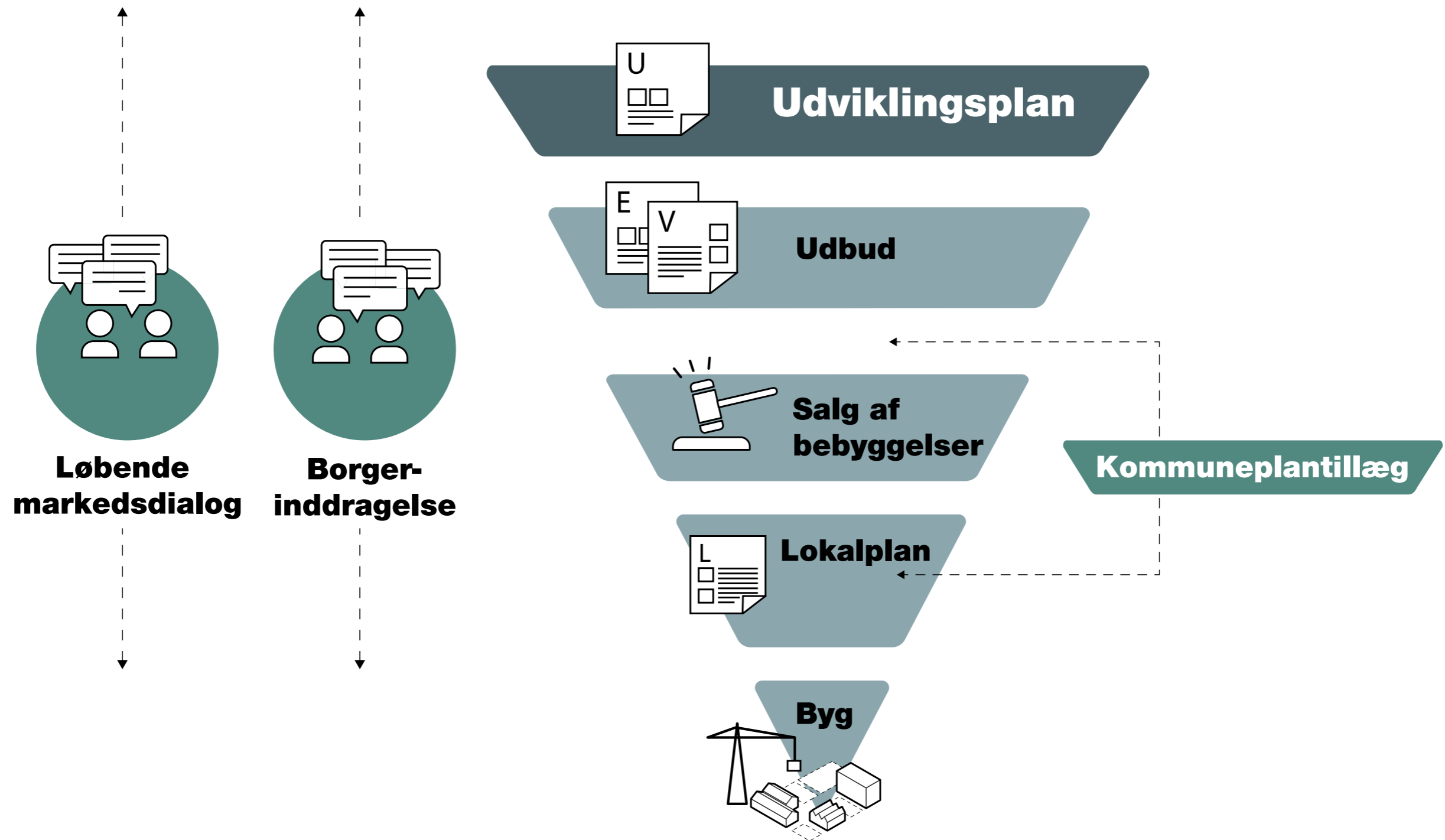
DOMKIRKEN

DOKK1

PIER 2

BASSIN 7

Proces



WORKSHOP DEN 7. FEBRUAR 2018

WORKSHOP DEN 7. FEBRUAR 2018

mere end 8000
borgere har

BORGERMØDE DEN 11. JANUAR 2018

BYVANDRING DEN 26. JANUAR 2018

deltaget i
dialogen

Borgerkommentarer

<http://www.aarhus.dk/da/erhverv/byggeri-og-grunde/Byudvikling/Aarhus-Oe/Udvikling-af-de-sydlig-arealer.aspx>



71 Kommentarer

12.01.2018 07:21 // Eva

Boliger til enlige

Som enlig oplever jeg/vi desværre at det er en umulighed at komme i betragtning til en af boligerne på f.eks århus Ø. priserne for disse boliger er jo ALT for høje til os. Som pensionist med ca 12.000 kr før skat kan enhver regne ud at der ikke vil være mulighed for at betale en lejeudgift på 8000 + forbrug som er en af de billigste lejligheder. Derfor er det nu på tide i en Socialdemokratisk kommune at gøre en mærkbar indsats for at ændre på denne problematik. Århus snakker om at være en kommune der vægter mangfoldighed, men dette gælder åbenbart ikke når det gælder sammensætning af befolkning på Århus Ø. Her er der kun de økonomisk velstillede der har mulighed for en bolig. Hvad vil I som ansvarlig for projektet gøre for at ændre på denne problematik så jeg også kunne leje en bolig da jeg jo slet ikke har råd til at købe en..????....

12.01.2018 09:13 // Johannes Brinkø

Ikke flere højhuse

Hej
Der skal ikke være flere højhuse
Der skal være flere træer
Kommunen skal undersøge hos fagfolk, hvordan de frie rum kan formes og udvikles, så de bliver tiltrækkende for byens liv og ikke ender som tomme pladser i dag og nattimer.

12.01.2018 10:18 // Jørgen Hansen

Ikke flere højhuse - har allerede for mange !! Vi er ikke en STOR by !!

Hej

Masser af grønne områder, små hyggelige oaser med mulighed for lidt godt at spise til rimelige priser ! Skal også være trygt at færdes der i de sene nattefimer.

12.01.2018 13:35 // Jan

Liv på Aarhus Ø

Der skal skabes liv på Aarhus Ø, det skal gøres trods det, at der allerede findes butikker, cafeer m.m. på Aarhus Gå-gade, åboulevarden etc.

Borgerkommentarer

*"Der skal skabes liv på Aarhus Ø"
"Fokus på læ og på lyst til at opholde sig i byrummet"
"Børn og børnefamilier"*

BORGERCITATER

*"Delebiler på Aarhus Ø. Delebiler bør tænkes ind i den kommende udvikling af Aarhus Ø"
"Sikker færdsel er også en kvalitet for et godt byliv"
"Korttidsparkering - ½-1 time. Turistbusser er allerede et problem"*

BORGERCITATER

"I stedet for at fokus blot er at bygge den næste høje (højere) bygning, skal prioriteten være at få lavet noget liv" "Mennesker før bygninger"

BORGERCITATER

*"Noget for alle – hverdagsliv"
"Det er mit ønske, at Aarhus Ø varigt skal være et dejligt sted at bo"*

BORGERCITATER

"Liv ved Nørreport: Jeg håber bygningerne ved Nørreport eller pladserne i området vil kunne bidrage med liv og mennesker, efter folk på arbejde har forladt bygningerne. Evt. med offentlige funktioner i stueplan, eller kantiner ned mod kanalen som kan fungere til servering efter arbejdstid."

"Historie og spor – autenticitet"

"Vandet skal i spil"

"Rum til aktiviteter (kultur, sport, fællesskab) - både inde og ude, funktioner som ikke kun er bolig og erhverv"

"Til et moderne bymiljø hører muligheder for at være sammen om fælles aktiviteter og interesser. Det kræver lokaler og faciliteter, som oftest findes på de lokale skoler"

BORGERCITATER

Bypark 2.0



Legende by



Arkitektonisk sammenhæng



**Gentænk
Udviklingsplanen
på baggrund af
borger-
kommentarer**

**Stærk
kontakt
til det blå**



Børneliv



**Mange slags
boliger**



Arbejdspladser



Strategier for udviklingen af Indre Aarhus Ø

BYLIV:

1. Vi vil skabe en blanding af funktioner
2. Vi vil skabe rum og rammer for lokale fællesskaber
3. Vi vil sikre, at midlertidige funktioner aktiverer og skaber opmærksomhed på bydelen

BYRUM

4. Vi vil sikre, at Indre Aarhus Ø bliver en del af byens rekreative forbindelser
5. Vi vil skabe byliv i grønne byrum
6. Vi vil udnytte beliggenheden ved vandet – havnen, kanalen og bugten
7. Vi vil skabe veldefinerede og harmoniske byrum

BEBYGGELSE

8. Vi vil skabe arkitektonisk og byplanmæssig sammenhæng til midtbyen
9. Vi vil bygge en børnevenlig hverdagsby på Indre Aarhus Ø

Byliv

før

Byrum

før

Bygninger

Lystbådehavn

"Ved Hængslet og Flemming Bamse Jørgensen Plads, man skal fornemme, at det er havnen, man ankommer til. Udsigt til vandet derfra, bevar kigget ud til vandet, lokke folk ud på Aarhus Ø, en urban havn"

BORGERCITATER

PIER

Nordre Kirkegård

Skovvejen

Østboulevarden

Molsgade

Mejlgade

Kystvejen

Flemming Bamse Jørgensen Plads

Bernhardt Jensens Plads

BASSIN 7

PIER 3

Nørreport-krydset

BASSIN 5

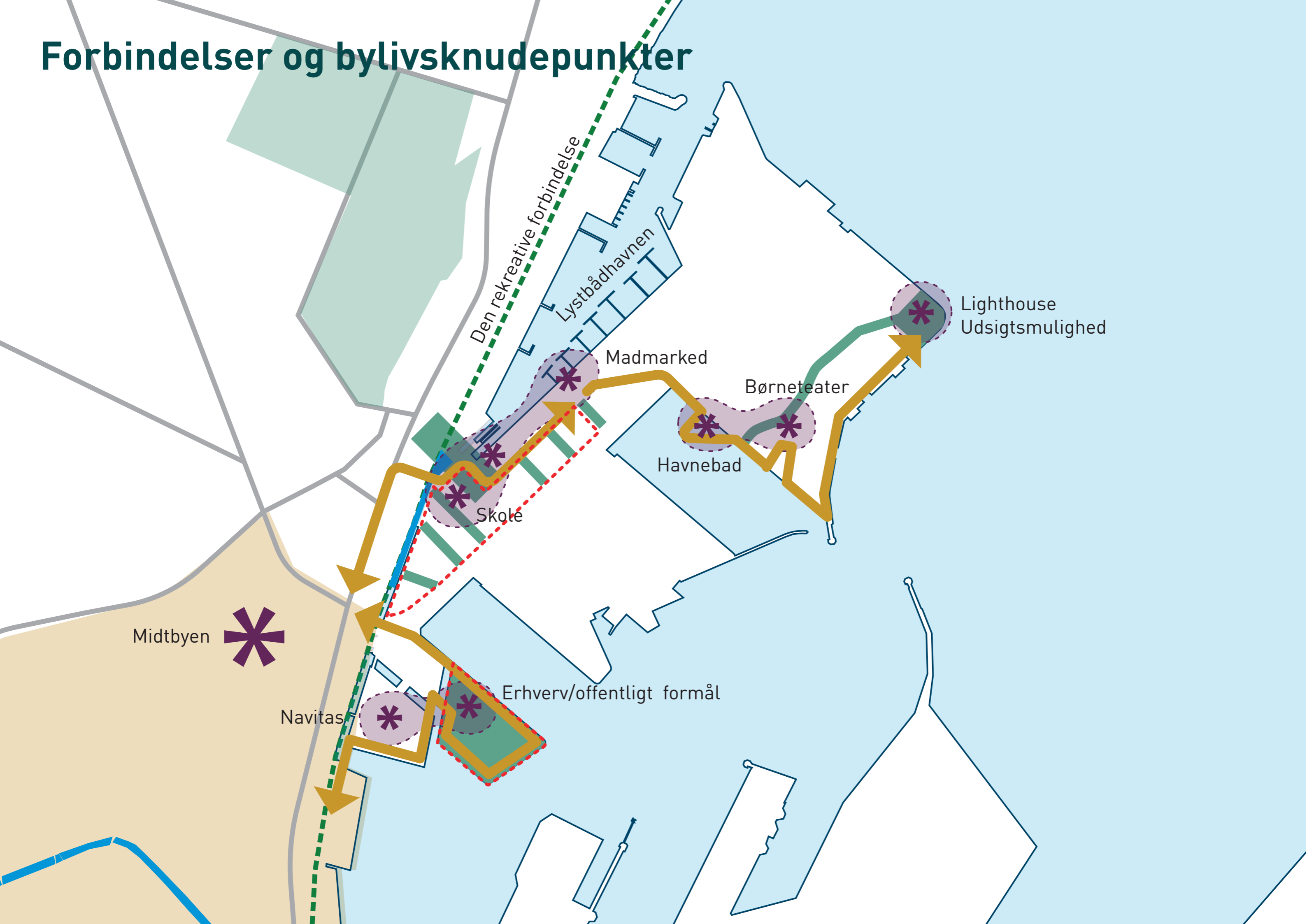
Bestseller

--- DEN REKREATIVE FORBINDELSE

⇄ KOBLING TIL MEJLGADOKVARTERET

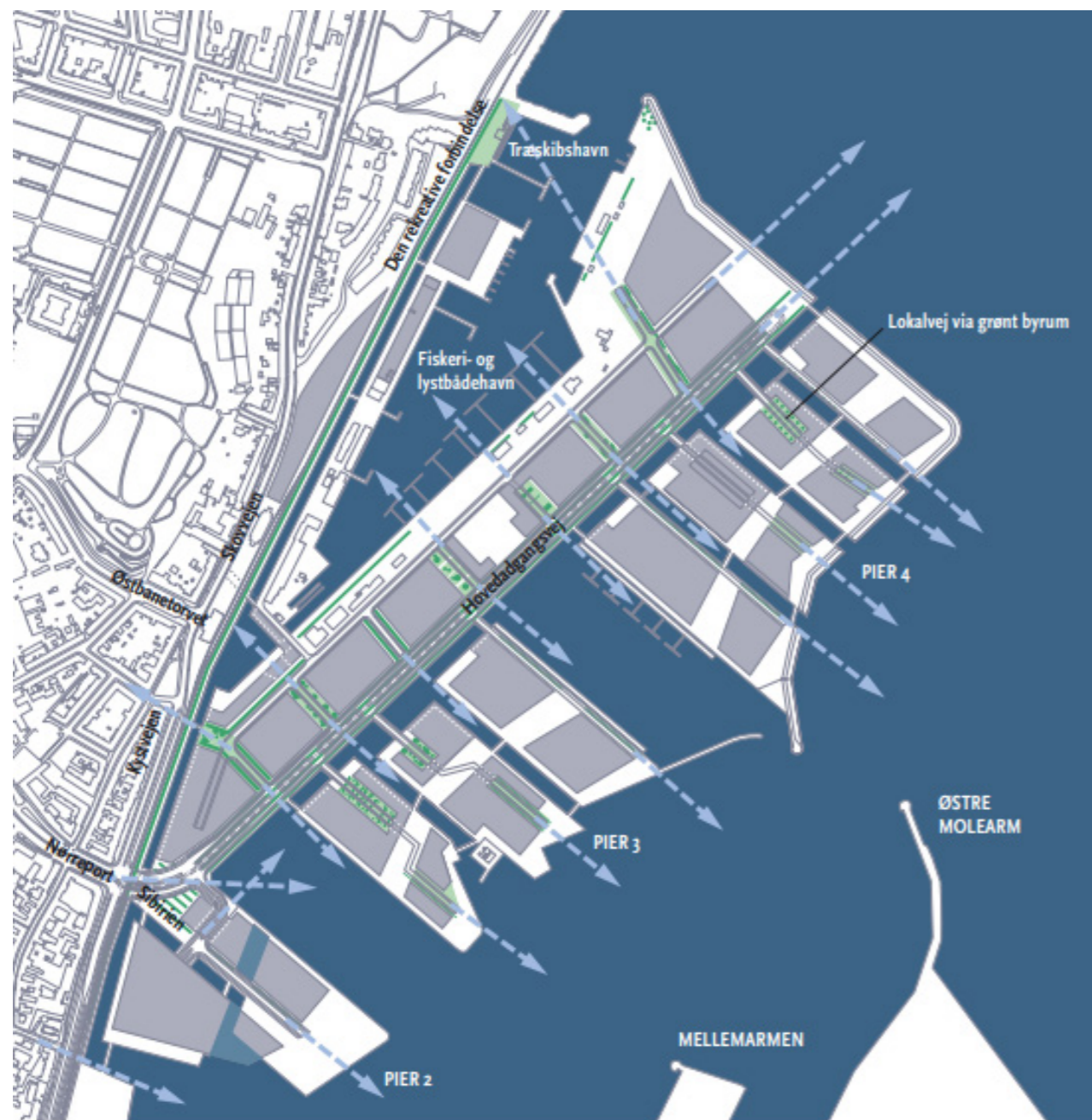


Forbindelser og bylivsknudepunkter



Udkast til udviklingsplan

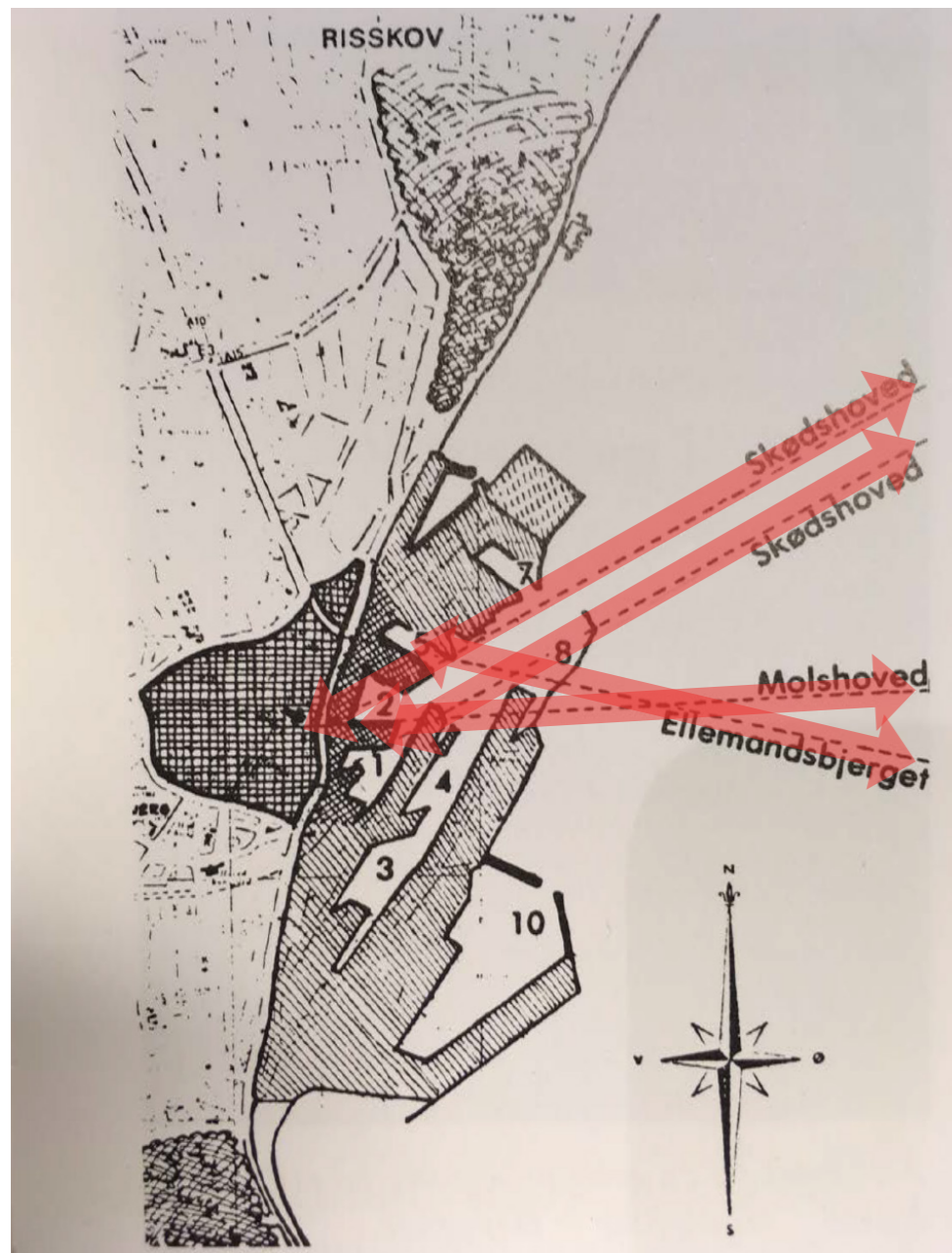
Byrådets ambition for De Bynære Havnearealer 2006



Sigtelinjer



Udvikling af sigtelinier



1984

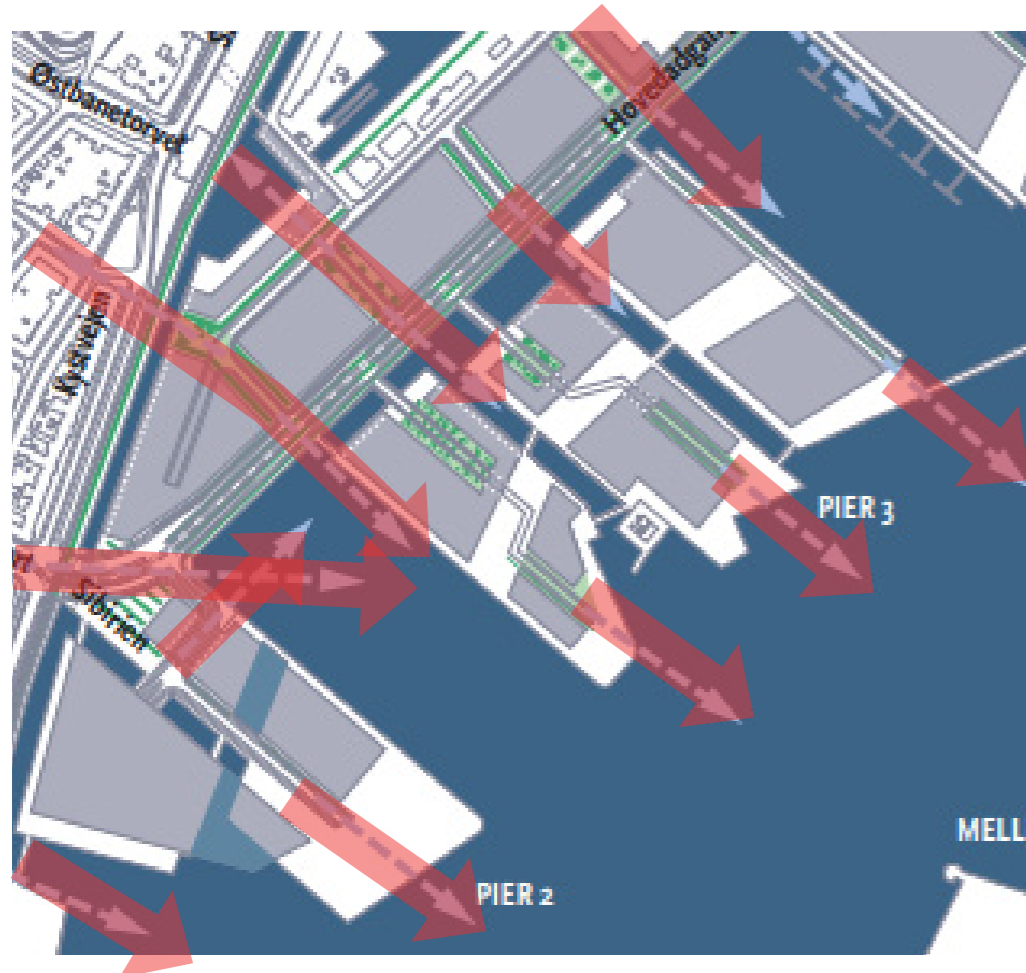


1992

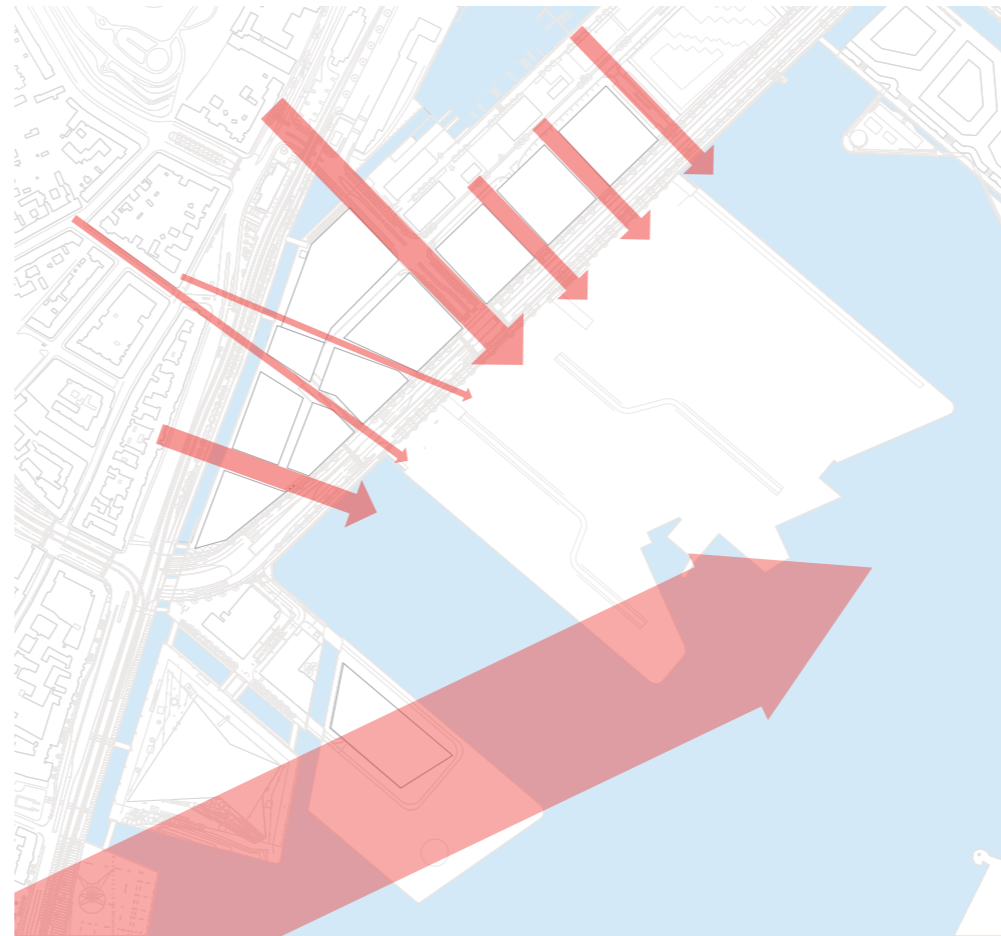


2005

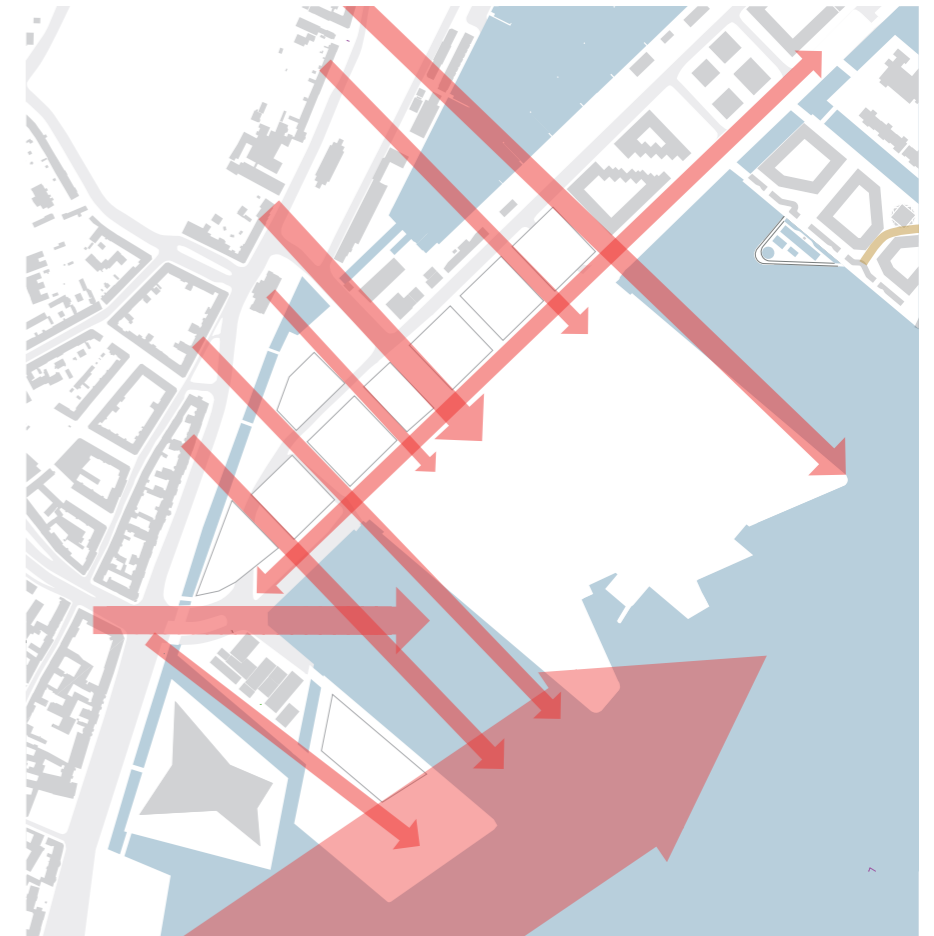
Udvikling af sigtelinier




2006



Marts 2018



Dec 2018



"Der er nogle meget smukke gamle huse på Kystvejen, som meget gerne må kunne ses og fortsat berige vores udsyn fra Aarhus Ø"

BORGERCITATER

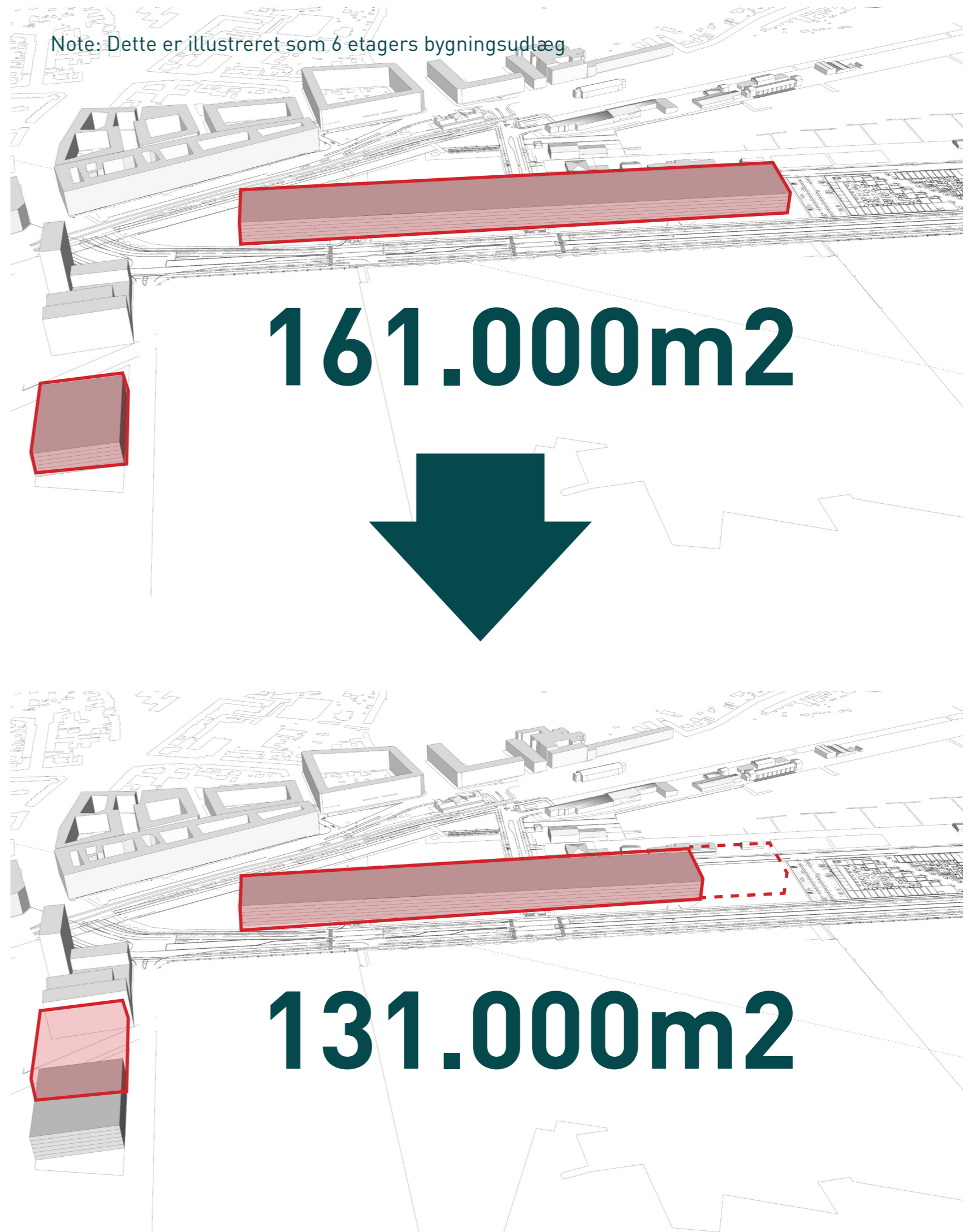
6

**Aftryk fra borgere,
foreninger & andre
interessenter på
udviklingsplanen**

1. Reducerede etagemeter

Borgerønskerne har understreget, at der ønskes en mindre tæt bebyggelse på Indre Aarhus Ø end på det øvrige Aarhus Ø.

Det foreslåede byggeris omfang er i forslaget til udviklingsplanen derfor som konsekvens heraf reduceret med 30.000 etagemeter fra de oprindeligt forudsatte 161.000 etagemeter byggeri på Indre Aarhus Ø (inkl. 21.000 etagemeter på byggefeltet på Pier 2 øst for Bestseller) til et nu foreslået samlet byggeri på 131.000 etagemeter (hvor der fastholdes et byggefelt på 21.000 etagemeter på Pier 2).

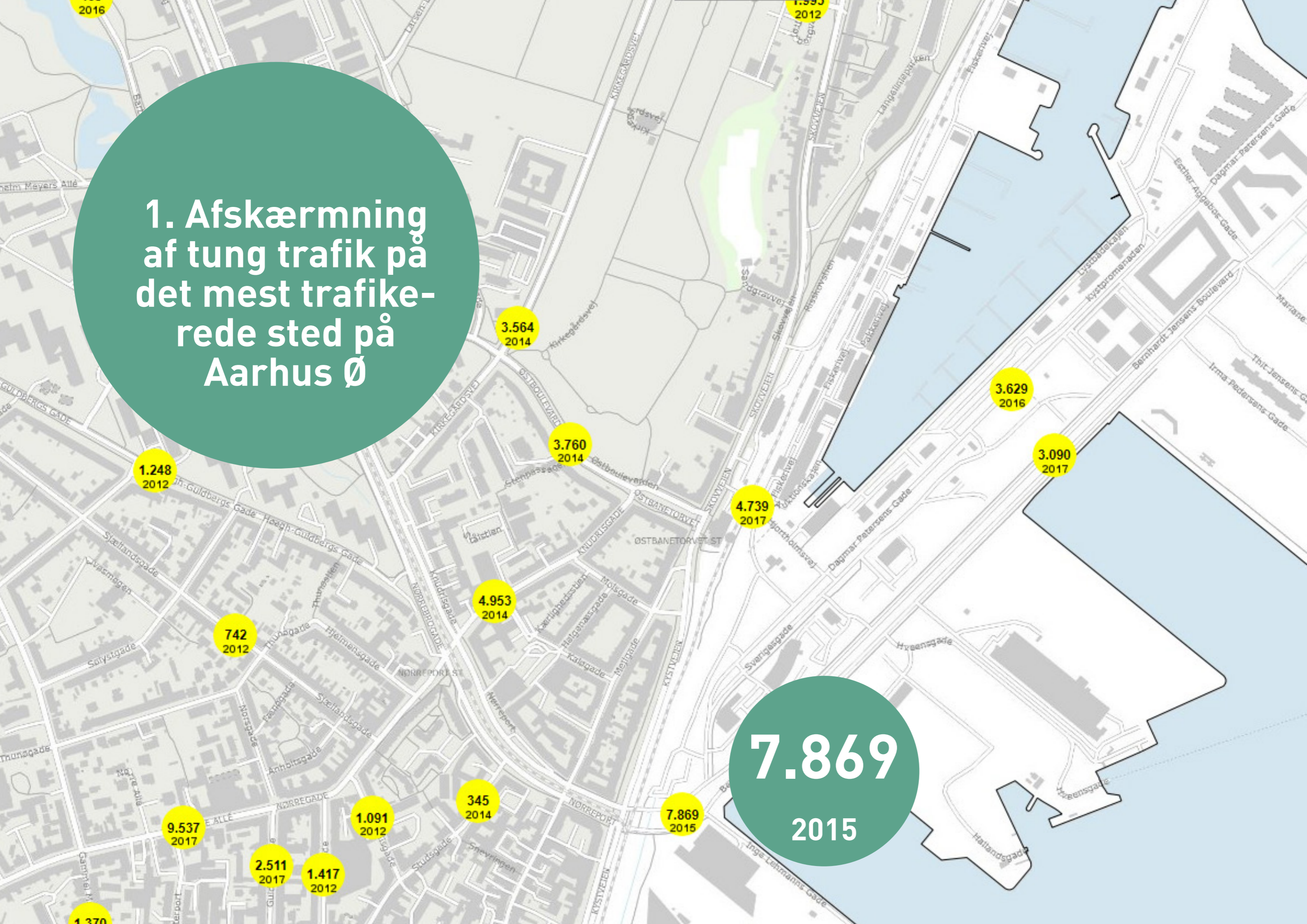


At bygge
(eller ikke bygge)
på Hængslet...

det er spørgsmålet!



1. Afskærmning af tung trafik på det mest trafikerede sted på Aarhus Ø





2. Optimeret mikroklima

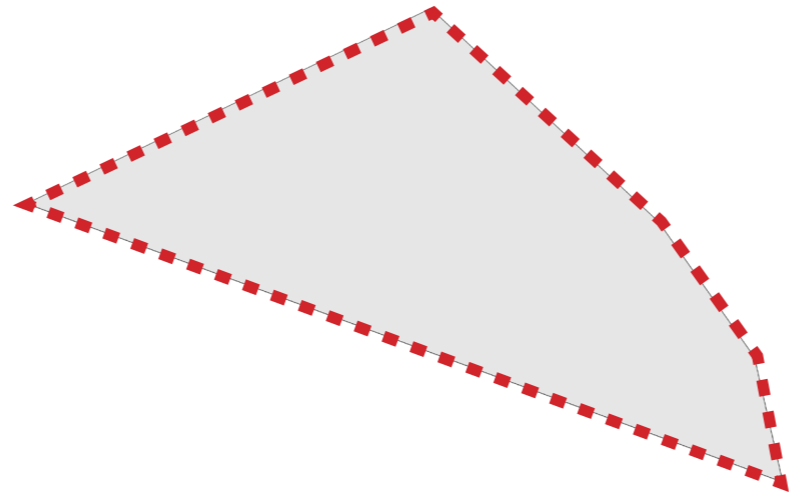


**3. Byarkitektur:
markering
af en af indgangene
til Aarhus Ø**

4. Prioritering af attraktive byrum ved Bamse Jørgensens Plads og skolen



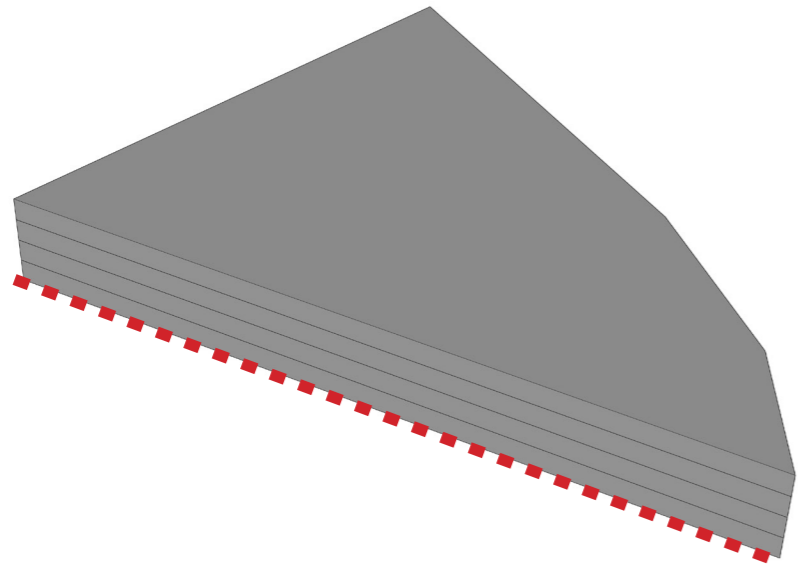
Hængslet



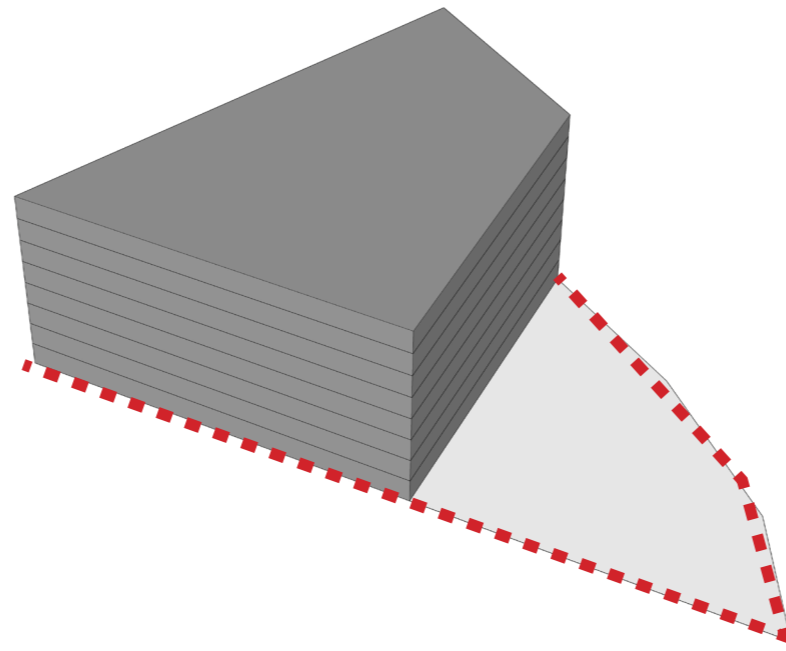
12.250m²

**maksimalt 8 etager
punktvist 9 etager
2.240m² i grundareal**

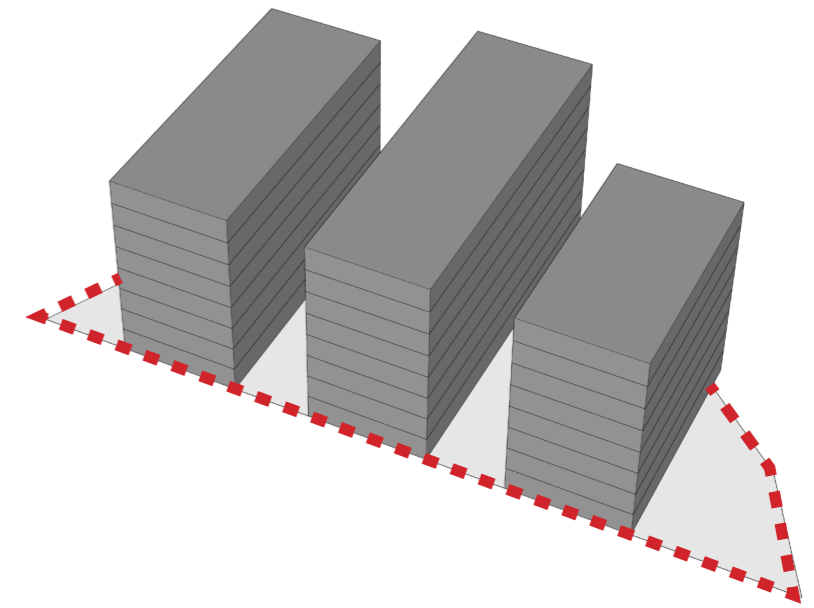
Hængslet



4 etager



8 etager



8 etager

2. Reduceret bygningshøjde

Borgerønskerne har samtidig peget på, at der ønskes en lavere bebyggelse end på det øvrige Aarhus Ø. På denne baggrund er bygningshøjderne generelt reduceret betydeligt til en højde på mellem fem til otte etager samtidig med, at dette byggeri suppleres med mindre byhuse integreret i karrébebyggelserne.

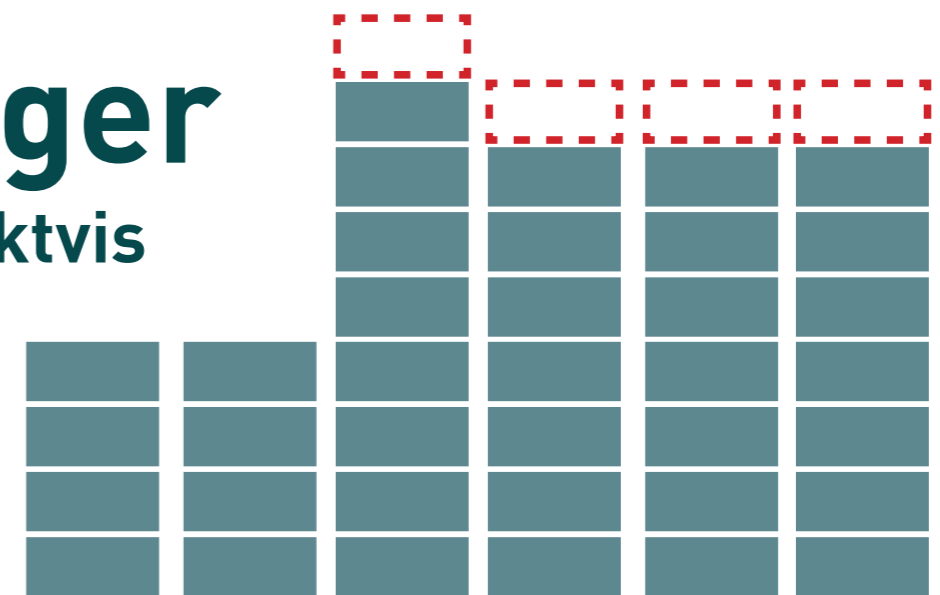
For så vidt angår det foreslåede byggefelt i områdets sydligste del nærm-est Nørreport (Hængslet) levnedede den oprindelige Dispositionsplan fra 2006 mulighed for ved denne ankomst til Aarhus Ø punktvis at bygge i op til 10 etager.

Forslaget til udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø giver mulighed for et byggeri på mellem fire og otte etager med punktvis mulighed for ni etager som en markering af indgangen til Aarhus Ø.

4-9 etager
+10 etager punktvis

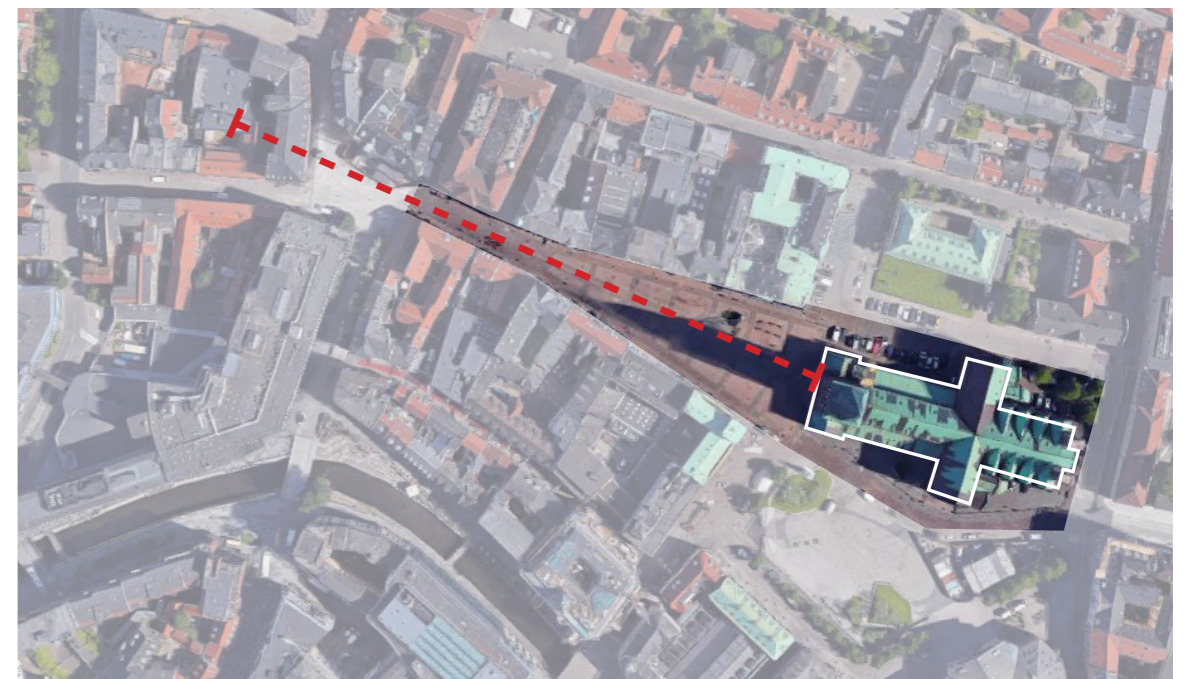
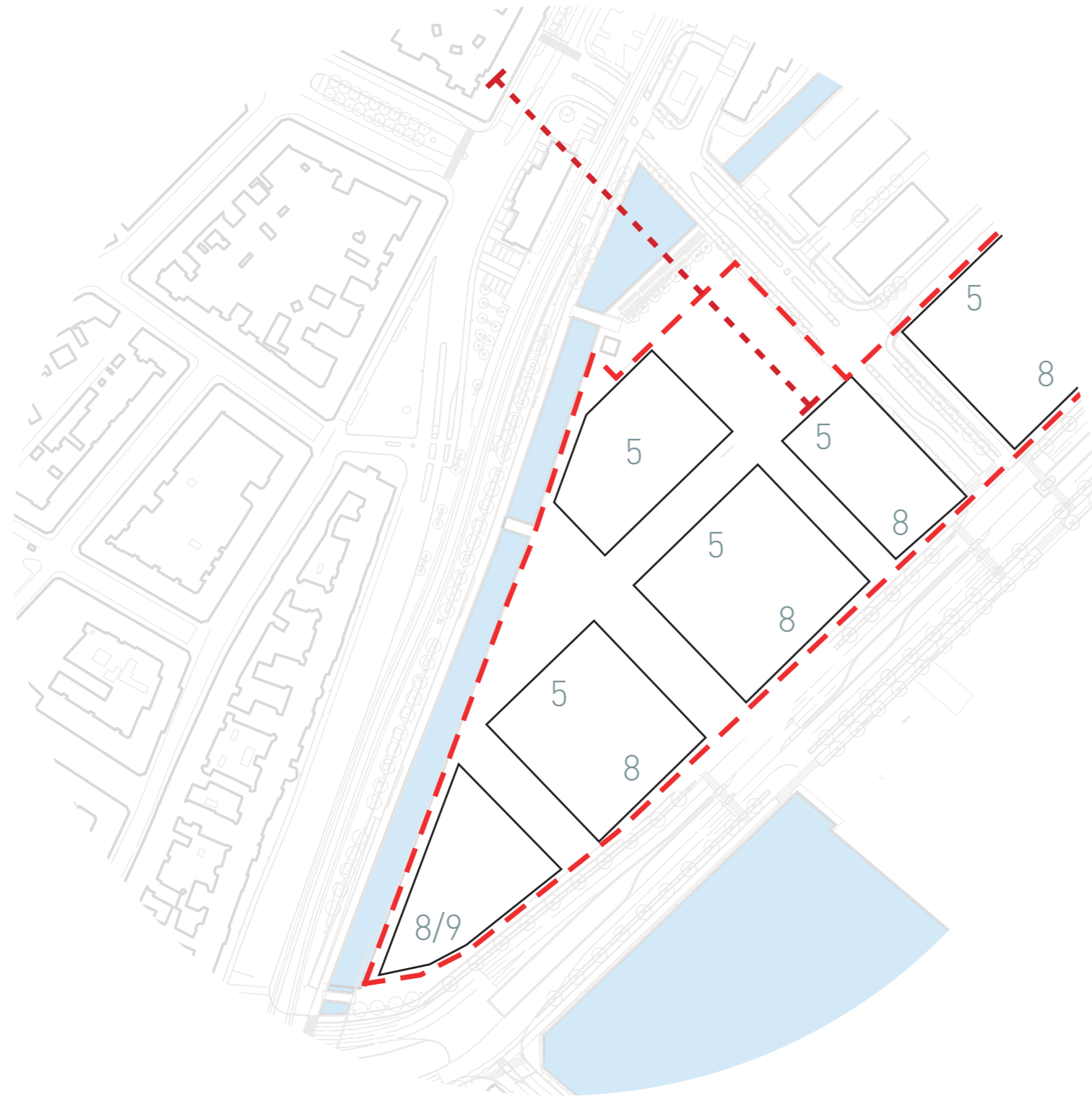
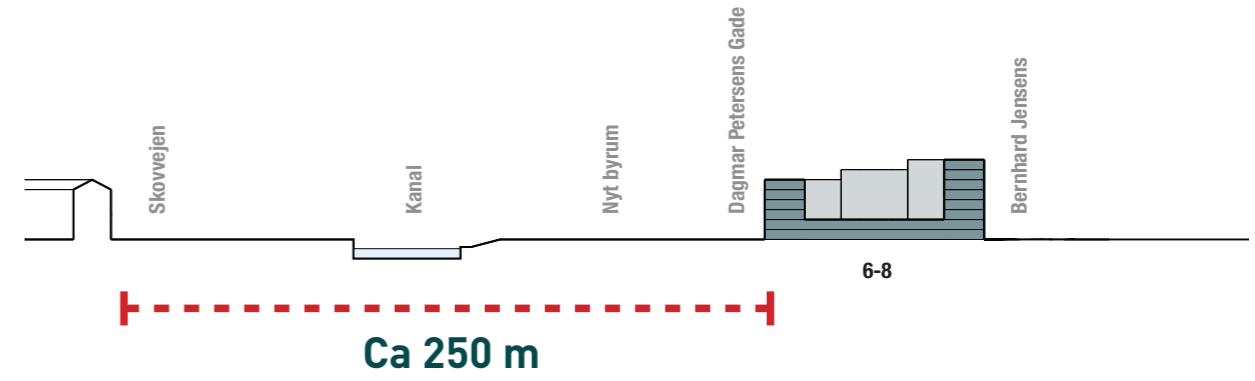


4-8 etager
+9 etager punktvis



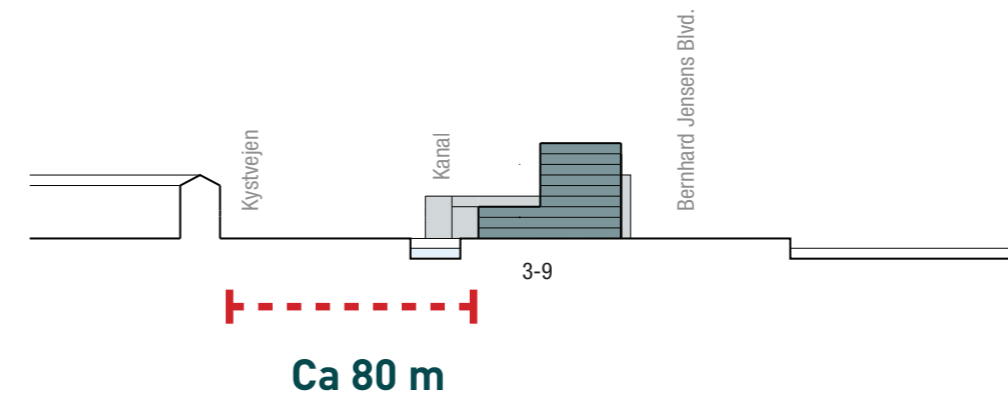
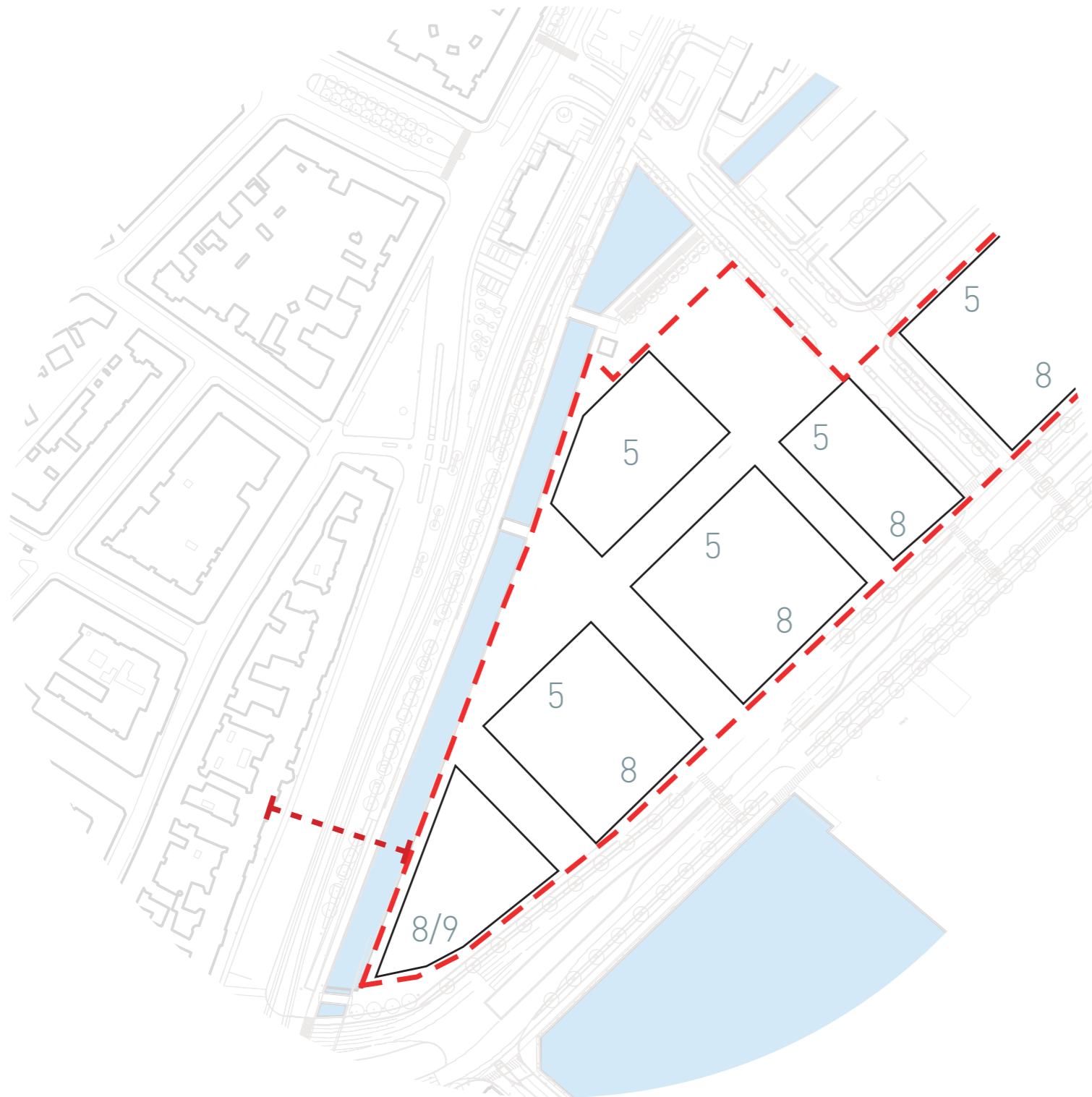
Principsnit af bebyggelse

Samme afstand som 1,5 x længden af Store Torv



Principsnit af bebyggelse

Samme afstand som længden af
Klostertorvet



Principsnit af bebyggelse

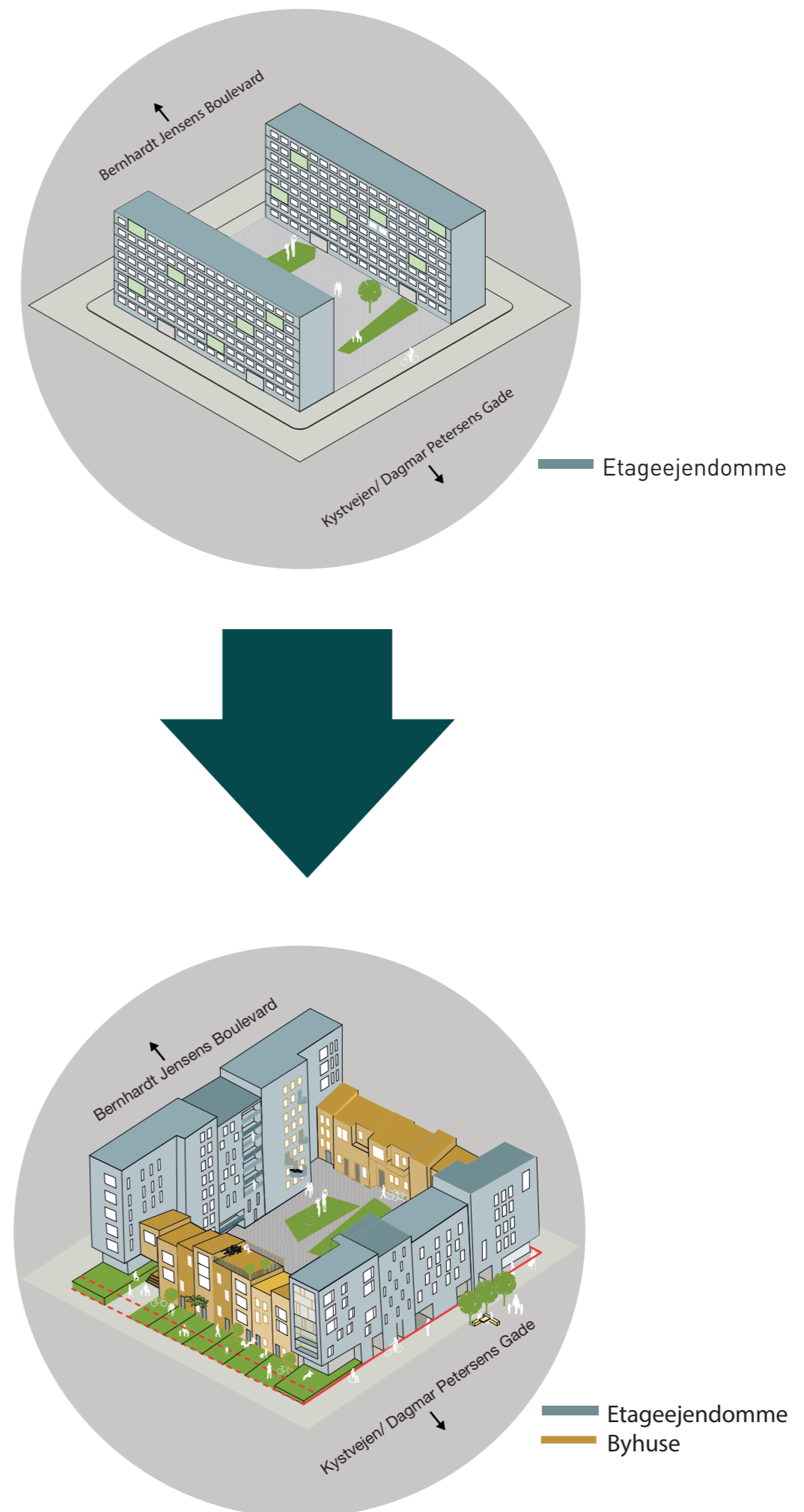


3. Fortsættelse af karréstruktur

Det har været et stort ønske fra alle sider at tiltrække flere børnefamilier til Aarhus Ø. Forslaget til udviklingsplanen anbefaler derfor, at den velkendte "Aarhuskarré" kendt fra Øgaderne, Frederiksberg og Trøjborg videreføres på Indre Aarhus Ø som en historisk, velfungerende Aarhusbebyggelse, der sikrer optimalt mikroklima, gode opholdsmuligheder i og omkring gårdrummene samt en balance mellem offentlige, udadvendte arealer og mere private arealer i form af gårdrum og kantzoner.

Karrébebyggelserne har på grund af de ovenstående kvaliteter vist sig – på Aarhus Ø såvel som i Aarhus i almindelighed - i højere grad end andre typer af bebyggelser at tiltrække børnefamilier.

På Aarhus Ø fremstår Havnehusene som et godt eksempel på dette. Her er andelen af børnefamilier betydeligt højere end i den øvrige bebyggelse på Aarhus Ø.




1. Mere attraktivt
for børnefamilier
gennem trygge
legeområder
i gården



2. Et tydelige samlingssted for fællesskaber



An aerial photograph of a dense urban neighborhood. The buildings are multi-story, with a variety of colors including red, white, yellow, and grey. The roofs are mostly dark grey or black. There are several green spaces, including a large park area in the center-right with many trees and a playground. A street with parked cars runs through the middle of the neighborhood. The overall scene is a mix of urban density and greenery.

**3. Optimeret
mikroklima &
læ for vind skaber
bedre rammer både
for mennesker og
planter**

4. Afskærmning af tung trafik og trafikstøj giver bedre helbred

Trafikstøj dræber

Trafikstøj er så hårdt for kroppen, at risikoen for at dø af det er cirka lige så høj som risikoen for at dø i en trafikulykke. Flere hundrede dør årligt af støjen.



trafik færdsel trafikprop myldretid

09. NOV. 2006 KL. 06.09 | OPDATERET 01. JAN. 1970 KL. 01.00 BEMÆRK: ARTIKLEN ER MERE END 30 DAGE GAMMEL

Risikoen for at dø af trafikstøj er omtrent den samme som for at dø i en trafikulykke, viser en tysk undersøgelse.

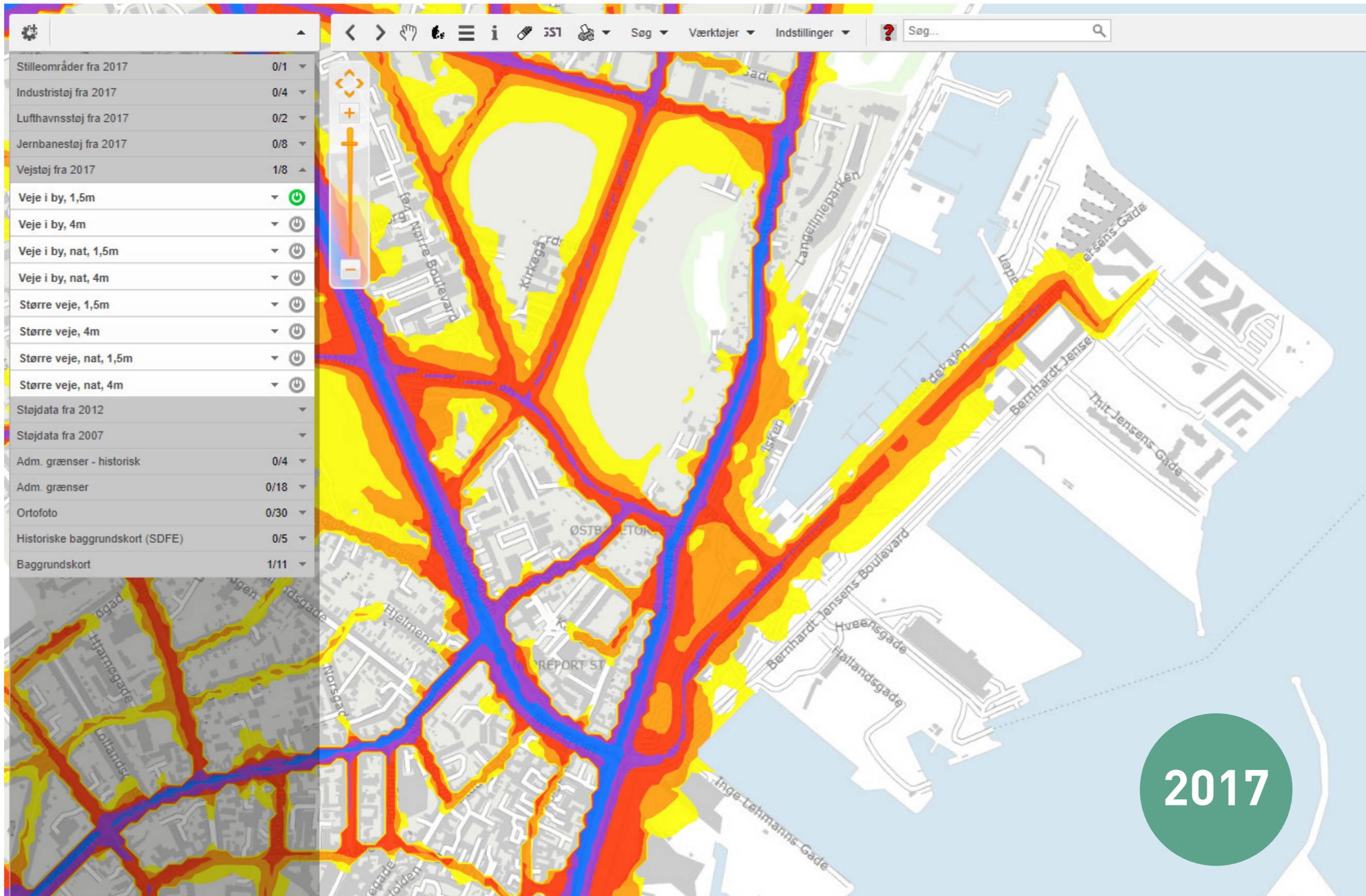
Vejtrafikstøj


Miljøministeriet har lagt en strategi for dæmpningen af vejtrafikstøj.

[Miljøministeriets hjemmeside](#)

Risiko 20-30 pct. højerelfølge støjforskeren Wolfgang Babisch ligger 150.000 husstande i Danmark så tæt på larmende veje, at beboerne i dem har mellem 20 og 30 procents højere risiko for at blive ramt af hjerte-kar-sygdomme end den øvrige befolkning.- Adskillige undersøgelser påviser en høj grad af stress og irritation hos mennesker, der bor tæt på støj. Mine studier har vist, at det kan have store helbredsmæssige konsekvenser for mennesker, hvis de dagligt udsættes for mere end 65

decibel, siger forskeren til gratisavisen Dato. For nogle år siden vurderede Miljøstyrelsen at der hvert år dør mellem 200 og 500 af sygdomme som følge af trafikstøj.





**5. Tydelige
ejerskaber og
grænser mellem
offentligt og
private arealer**



Privat område



PRIVAT OMRÅDE
LUFTNING AF HUNDE
FORBUDT



Privat område
Adgang
forbudt






ÖFFENTLIG STI
privat ophold
forbudt




6. 10% bedre salgsøkonomi

Kilde: <http://www.spacescape.se/wp-content/uploads/2015/05/stadskvaliteter.pdf>

2x højere m2 priser

 <p>Falstersgade 53, st 8000 Aarhus C</p> <p>Ejerlejlighed</p>	<p>Udbudspris 3.150.000 kr.</p> <p>Udbetaling 160.000 kr.</p> <p>Ejerudgifter 1.992 kr./md.</p> <p>M²-pris 38.414 kr.</p> <p>Liggetid 3 dage</p> <p>Areal 82 m²</p> <p>Værelser 4</p> <p>Grund -</p> <p>Lån i boligen Historik Beregn lån Bankrådgivning SE BOLIG</p>
 <p>F. Vestergaards Gade 16, 5 th 8000 Aarhus C</p> <p>Ejerlejlighed</p>	<p>Udbudspris 1.750.000 kr.</p> <p>Udbetaling 90.000 kr.</p> <p>Ejerudgifter 1.434 kr./md.</p> <p>M²-pris 35.714 kr.</p> <p>Liggetid 3 dage</p> <p>Areal 49 m²</p> <p>Værelser 2</p> <p>Grund -</p> <p>Lån i boligen Historik Beregn lån Bankrådgivning SE BOLIG</p>
 <p>Grøndalsvej 48, 3 3 8260 Viby J</p> <p>Ejerlejlighed</p>	<p>Udbudspris 498.000 kr.</p> <p>Udbetaling 25.000 kr.</p> <p>Ejerudgifter 1.013 kr./md.</p> <p>M²-pris 17.785 kr.</p> <p>Liggetid 3 dage</p> <p>Areal 28 m²</p> <p>Værelser 1</p> <p>Grund -</p> <p>Lån i boligen Historik Beregn lån Bankrådgivning SE BOLIG</p>



"Men generelt så skru ned for højden på bygningerne og fokuser mere på at få skabt noget liv, hygge og grønne områder derude"
"En anden skala intimitet, bygninger, byrum => mindre friseret og mere variation"
"Desuden skal Aarhus ikke have flere høje huse, fordi Aarhus er en lille by med små gader + tætte små bygninger"

BORGERCITATER

Fra Ø4 til Indre by



Lighthouse



Havnehusene



Aarhus



Isbjerget



Nicolinehus



Karrébebyggelse mod Kystvejen

4. Reservation af areal til midtbyskole

Det har været et stort ønske fra borgerne, at der skal opføres en skole på Aarhus Ø. En skole vil sikre et lokalt fællesskab blandt børn og forældre og samtidig give mulighed for, at en del af lokalerne kan udnyttes til aktiviteter for lokalområdet uden for skolens åbningstid.

Ønsket om at tiltrække flere børnefamilier til Aarhus Ø understøttes samtidig af den foreslåede arealreservation til en mulig, fremtidig midtbyskole med tilhørende daginstitutioner.



5. Bypark

Der er fra mange sider udtrykt ønske om et større sammenhængende parkområde på Aarhus Ø. For at imødekomme dette ønske lægger udviklingsplanen op til, at der etableres en - i første omgang midlertidig - bypark på Pier 2.

Midlertidigheden bygger videre på Aarhus' tradition for at eksperimentere med midlertidige (grønne) byrum. Midlertidigheden tager i dette tilfælde afsæt i den nuværende midlertidighed omkring Dome of Visions og har til formål at gøre erfaringer med, hvad der fungerer på stedet, hvilke ønsker og behov, der er hos brugerne af området samt hvilke funktioner en evt. fremtidig, permanent bypark skal indeholde.



**ZONE 1
BIOTOP**

**ZONE 7
LEG & SPORT**

**ZONE 4
FISKERNE**

**ZONE 5
EVENT**

**ZONE 6
GRØNT
LAB**

**ZONE 2
AARHUS
SKIBSVÆRFT**

**ZONE 3
DOMEN 2.0**

STUDIEBY

PRODUKTION

**ZONE 8
VANDET**

PIER 2 HAVNEPARK

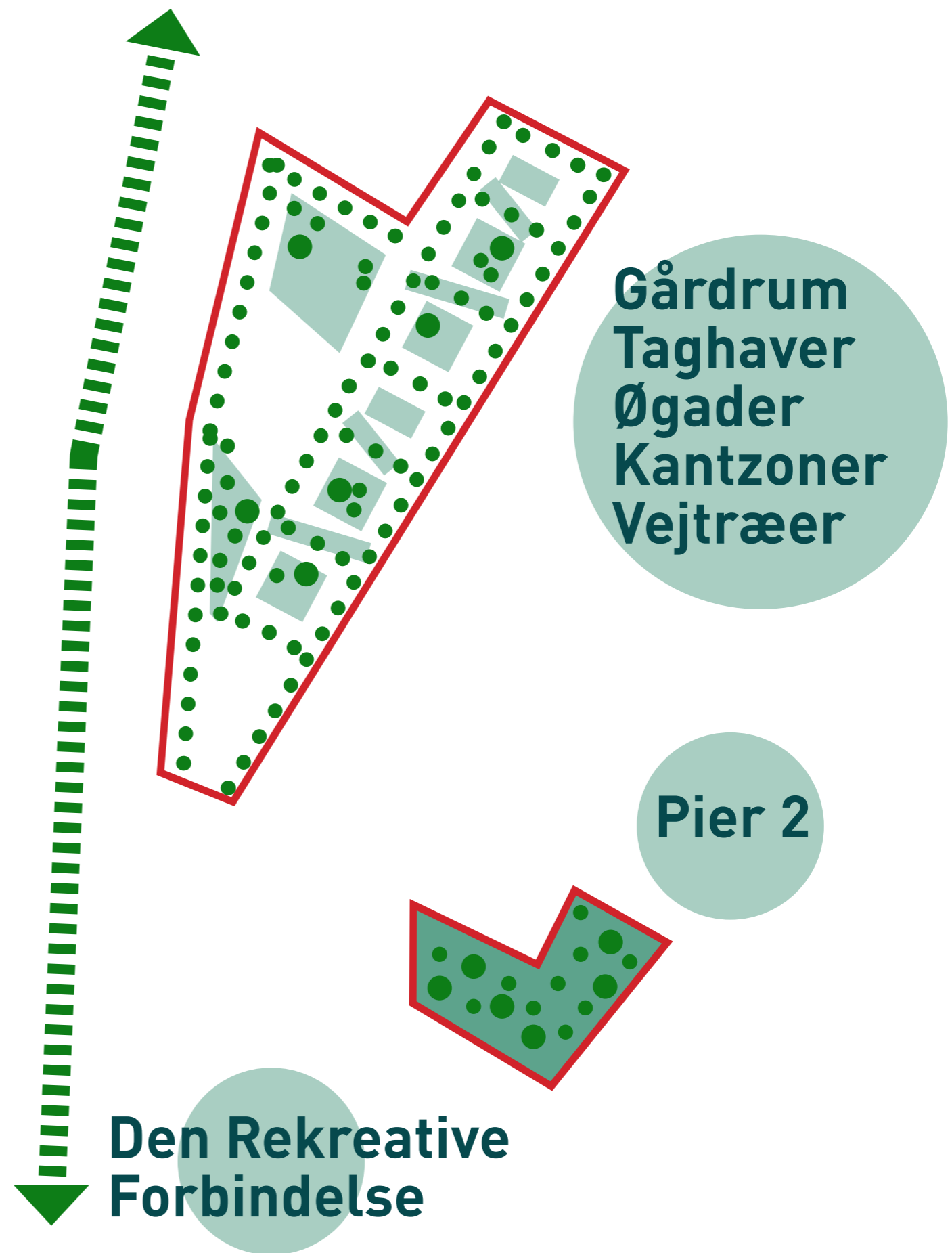


6. Mere grønt på Aarhus Ø

Forslaget til udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø introducerer i højere grad end tidligere grønne elementer på Aarhus Ø. Både som sammenhængende grønne områder i form af den foreslåede bypark på Pier 2 og i form af grønne boligkvarterer og kantzoner.

Det har været et gennemgående ønske, at udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø skal skabe mulighed for større og mindre grønne områder inden for udviklingsplanens område.

Der er derfor udarbejdet en selvstændig delstrategi i udviklingsplanen, som handler om at skabe byliv i grønne gårdrum, hvor der arbejdes med grønne boligkvarterer, grønne byrum/pladser, grønne bygninger og grønne kantzoner samt grønne tagflader og tagterrasser.





FORSLAG TIL UDVIKLINGSPLAN INDRE AARHUS Ø

BORGERMØDE 11 DECEMBER 2018

