

TILLÆG TIL

HØJHUSPOLITIK FOR AARHUS KOMMUNE



Projekt: Malmö Live
Arkitekt: schmidt hammer lassen architects
Fotograf: Adam Mørk

FOR ET OMRÅDE I MIDTBYEN

TILLÆG NR. 1 TIL KOMMUNEPLAN 2017



Projekt: Mærsk Tårnet, Panum Institutet
Arkitekt: C. F. Møller Architects
Fotograf: Adam Mørk

Forord

Aarhus er i en rivende udvikling. Kranerne tårner sig op overalt i byen, og vi bygger højere og tættere end nogensinde før. En udvikling vi er glade for, men som vi selvfølgelig skal debattere i byen. Nu er turen kommet til området, der strækker sig fra Bruuns Galleri og Banegården i vest til havnen i øst og fra Dokk1 i nord til slagteriet i syd. På baggrund af en forudgående indsamling af idéer og forslag er Aarhus Byråd nu klar med dette forslag til Tillæg til Højhuspolitik for Aarhus Kommune.

Byrådet har store ambitioner for området. Stigende interesse for at udvikle og bygge på og omkring de gamle havnearealer har skabt et behov for at udvikle dette tillæg. Et tillæg der skal sørge for, at vi får flere højhuse i området, og at de bliver planlagt og realiseret ordentligt.

Kvalitetskravene i tillægget skal i bund og grund sikre områdets potentiale. For området kan med den rette styring blive en helt ny type bydel i Aarhus. En bydel hvor det rå og upolerede ubesværet møder det moderne i form af boliger, erhvervsliv, kreative iværksætterprojekter, historiske spisesteder og et bredt anerkendt madmarked. Et mangfoldigt og karakterfuldt kvarter med plads til alle. Et aarhusiansk kvarter.

Det er et nyt Aarhus, der tager form. En by der er tæt, livlig, kreativ og mangfoldig. En by med en stor kulturarv, men med en endnu større ungdommelig vilje til at udvikle sig. I Aarhus er bylivet essentielt. Derfor skal vi sikre, at bylivet blomstrer i bunden, mens højhusene skyder mod himlen.

Derfor stiller vi også store krav. Vi vil sikre, at alle der vil udvikle byen ikke udelukkende tænker på egen vinding, men også tænker på byen som en hel organisme. Tænker på at udviklingen skal komme byen og byens borgere til gode på så mange punkter som muligt.

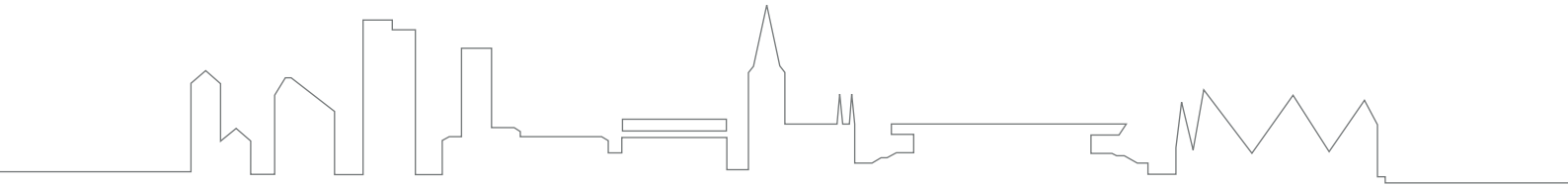
Dette tillæg skal sikre, at vi kan tage debatten om fremtidens aarhusianske højhuse på et fælles oplyst grundlag. Det skal sikre, at alle går i samme retning og ser området som en helhed. En helhed hvor højhusene bidrager til bylivet, og hvor bylivet vækker højhusene til live.

Vi håber, at du glæder dig lige så meget til fremtiden i Aarhus, som vi i Byrådet gør.

Rigtig god fornøjelse!

Kristian Würtz

Rådmand for Teknik og Miljø



Tillæg til Højhuspolitik for Aarhus Kommune er et supplement til og en konkretisering af Højhuspolitik for Aarhus Kommune for et område i midtbyen, der strækker sig fra Dokk1 i nord til og med Slagtehusområdet i syd, fra og med Bruuns Galleri i vest til havnen i øst.

Tillægget sætter retningen for højhuse i området med kvalitetskrav, der skal opfyldes og redegøres for, før der tages endeligt stilling til højhusenes virkeliggørelse.

Forfatter, udgiver og grafisk produktion

Aarhus Kommune
Teknik og Miljø
Marts 2018

Yderligere oplysninger

Byplanlægger Mathias Thinggård Brovall
Planafdelingen, Teknik og Miljø
Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C

Indhold

Forord	3
Indledning	6
Beskrivelse af området	8
Læsevejledning	10
Redegørelse om gældende planer og politikker	12
Miljøvurdering og ændring af kommuneplanen	14
Bykvalitet og byliv	16
Byrum	20
Sigtelinjer og skyline	26
Mobilitet og forbindelser	36
Kulturmiljø	40
Miljøforhold	44

Indledning

Aarhus Kommunes planstrategi sætter retningen for de fysiske dimensioner i byvækst, overordnede infrastrukturer og disponering af arealer. Strategien lægger op til, at Aarhus bliver markant tættere. Der skal være plads til 450.000 aarhusianere og 250.000 arbejdspladser i 2050, uden at byen vokser væsentligt i areal.

Planstrategien har med baggrund i de gældende visioner og overordnede mål for fremtidens Aarhus udpeget de politisk set væsentligste strategiske fokusområder for de kommende års byudvikling.

Aarhus skal blandt andet være gearet til storby - en storby med bykvalitet og liveability. Den koncentrerede byvækst har derfor stort fokus. Aarhus skal prioritere, at byudviklingen sker ved omdannelse og fortætning i områder placeret stationsnært og i tilknytning til letbanen. Helt konkret nævnes Midtbyen som et sted, hvor udviklingen skal prioriteres.

I forlængelse af planstrategiarbejdet har Aarhus Kommune taget initiativ til dette Tillæg til Højhuspolitik for Aarhus Kommune gældende for et afgrænset område i midtbyen. Ambitionen er, at der i området kan indpasses højhuse, der bidrager med bylivsskabende funktioner.

Højhuse er den mest effektive form for byfortætning, fordi udnyttelsesgraden er stor. Denne fortætning

bidrager til en bæredygtig udvikling arealmæssigt ved en besparelse på arealforbruget. For at øge bykvaliteten og områdets liveability er funktionsintegrering afgørende. Blandingen af funktioner gør, at området bliver mere levende. Derudover opnås der en besparelse på energiforbruget og en mindske af transportbehovet, når boliger, erhverv, handel, fritidsaktiviteter mm. ligger tæt. Især i dette område, der ligger særdeles stationsnært ved Aarhus Banegård, Rutebilstationen og letbanestop ved Dokk1.

Byrådet ønsker med dette Tillæg til Højhuspolitik for Aarhus Kommune at se områdets potentialer som højhusområde i en helhed. Der er allerede opført flere højhuse i området, senest Aarhus City Tower og Frederiks Plads, som i skrivende stund er under opførelse.

Højhuse er markante elementer i bybilledet og byens skyline, og for at de kan tilføre byen noget positivt og være medvirkende til at skabe byliv i de omkringliggende byrum og gadeforløb, skal planlægningen af, hvor og hvordan der bygges højt ske med omtanke. En række forhold skal belyses og vurderes i forbindelse med planlægningen, og kravene til højhuse i midtbyområdet er med dette Tillæg til Højhuspolitik for Aarhus Kommune blevet skærpet yderligere for at sikre de bedst mulige resultater af nye højhusprojekter.



Luftfoto fra ca. 75 m over Dokk1 og udover området



Domkirken

Dokk1

Rådhuset

Politigårdområdet

Europaplad/Mindet

Rutebilstationen

Filmbyen

Banegården

Centralværkstederne

Bruuns Galleri

Midtkraftområdet

Slagtehusområdet

Oversigtskort over højhusområdets placering og omfang

Tillæg til

IUSPOLITIK for Aarhus Kommune

Beskrivelse af området

Området ligger umiddelbart syd for den ældste del af bykernen og åens udløb, og strækker sig fra Bruuns Galleri og Banegården i vest til havnen i øst og fra Dokk1 i nord til og med slagtehusområdet i syd.

I området fungerer Spanien og Sydhavnsgade som sydlige indfaldsveje og Spanien deler området i en vestlig og en østlig del. Spanien er derfor på den ene side områdets vigtige indfaldsvej og på den anden side den største barriere for at skabe et samlet område, hvor by og havn forbindes.

Set i en større sammenhæng har området potentiale som et nyt kvarter, der kan styrke eksisterende vigtige bystrukturer. Området har sammen med Dokk1 potentiale til at danne et østligt centrum for åens nu helt frilagte og rekreative forløb, hvor omdannelsen af Godsbanen, "Det Ny Brokvarter" og Ceres styrker et vestligt centrum tæt ved de kulturelle institutioner omkring Mølleparken og Musikhuset.



Nye byfunktioner i området kan styrke sammenhængen til Aarhus H og samtidig kan nye centrale strøg igennem området skabe et naturligt link til åen og videre til Domkirken, og på den måde øge sammenhængskraften til resten af byen.

På trods af områdets yderst centrale placering i Aarhus ligger dele af området i dag hen som værende "glemt" i borgernes bevidsthed mellem byens pulserende liv og havnevirksomhedernes drift.

Denne opfattelse af området er ved at vende og både udviklere og borgere, er begyndt at få øjnene op for potentialerne i området. Midlertidige aktiviteter og arrangementer som street food, festivaller, koncerter, street basket og skateboarding har været med til at øge opmærksomheden på dette "nye" sted i byen for mange borgere.



Læsevejledning

Tillæg til Højhuspolitik for Aarhus Kommunes sammenhæng med Højhuspolitik for Aarhus Kommune

Højhuspolitik for Aarhus Kommune er administrationsgrundlag, når der planlægges for højhuse i Aarhus. Højhuspolitikken fastlægger de overordnede principper for byarkitekturen. Principperne omfatter byens skyline, bymiljø og bebyggelsesmæssige karakter og formålet er at sikre hensynet til overordnede landskabelige, planlægningsmæssige og byarkitektoniske kvaliteter i forbindelse med vurdering af konkrete forslag til højhuse. Til denne vurdering er udarbejdet et konsekvensvurderingsværktøj, som alle konkrete højhusprojekter skal igennem.

Højhuspolitikken udpeger ikke konkrete lokaliteter, hvor der kan opføres højhuse. Derimod peger den på en række områder, hvor høje huse ikke som udgangspunkt udelukkes.

Dette Tillæg til Højhuspolitik for Aarhus Kommune er et supplement eller et nyt lag oven på den eksisterende Højhuspolitik for Aarhus Kommune. Tillægget omfatter et område i midtbyen, som af den eksisterende højhuspolitik er udpeget som et område, hvor høje huse ikke som udgangspunkt udelukkes.

Tillæg til Højhuspolitik for Aarhus Kommune er således en viderebearbejdning af og supplement til den overordnede højhuspolitik for hele Aarhus Kommune alene for området i midtbyen. Det betyder, at konsekvensvurderingsværktøjet fra den overordnede højhuspolitik fortsat skal anvendes, når konkrete højhusprojekter skal vurderes. Der vil dog blive stillet yderligere krav til højhusprojekterne med dette tillæg i form af en overordnet retningslinje og flere konkrete kvalitetskrav i en udvidet konsekvensvurdering under hvert overordnede emne.

Introduktion til kvalitetskrav i den udvidede konsekvensvurdering

Tillæg til Højhuspolitik for Aarhus Kommune er opbygget således, at hvert emne, som nye højhusprojekter skal vurderes på, kapitelvis bliver beskrevet. Hvert kapitel afsluttes af konkrete kvalitetskrav for højhusbyggeri og af nogle mere generelle hensigtserklæringer, som Byrådet ønsker at arbejde for at opnå.

Alle fremtidige højhusprojekter skal i udgangspunktet opfylde og følge samtlige kvalitetskrav under hvert kapitel, for at komme i betragtning til en placering indenfor områdets afgrænsning. Kvalitetskravene kan derfor betragtes som en tjekliste, alle byudviklere skal igennem og redegøre for i projekt materialet.

Tillæg til Højhuspolitik for Aarhus Kommune og samtlige kvalitetskrav er bundet op på én overordnet retningslinje i Kommuneplanen, der indskrives i Kommuneplanens Hovedstruktur. Retningslinjen kan ses i "Miljøvurdering og ændring af kommuneplanen".



Tillæg til Højhuspolitik for Aarhus Kommune og Højhuspolitik for Aarhus Kommune

Redegørelse om gældende planer og politikker

Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

Kommuneplan 2017 indeholder under kapitlet *Det visuelle miljø – byarkitektur*, et afsnit om høje huse inklusive en række retningslinjer. Her videreføres Højhuspolitik for Aarhus Kommune, tillæg nr. 84 til Kommuneplan 2001, som en fortsat gældende plan.

Med nærværende kommuneplantillægs endelige vedtagelse tilføjes en retningslinje til kommuneplanen, se næste kapitel "Miljøvurdering og ændring af kommuneplanen".

Planstrategi 2015, Klog vækst frem mod 2050

Planstrategi 2015 er en konkret byudviklingsstrategi, der sætter retningen for de fysiske dimensioner i byvækst, overordnede infrastrukturer og disponering af arealer. Strategien lægger op til, at Aarhus bliver markant tættere. Der skal være plads til 450.000 aarhusianere og 250.000 arbejdspladser i 2050, uden at byen vokser væsentligt i areal.

Planstrategien har baggrund i de gældende visioner og overordnede mål for fremtidens Aarhus. Strategien er udmøntet i Kommuneplan 2017. Planstrategi 2015 udpeger de politisk set fire væsentligste strategiske fokusområder for de kommende års byudvikling:

- Aarhus - vækstdriver for hele landet
- Gearet til storby
- Bykvalitet og liveability
- Aarhus for alle

Tillæg til Højhuspolitik for Aarhus Kommune lægger sig i direkte forlængelse af Byrådets ønsker i Planstrategien.

Højhuspolitik for Aarhus Kommune, Tillæg nr. 84 til Kommuneplan 2001

Byrådet vedtog i 2006 en højhuspolitik for Aarhus Kommune, som fastlægger de overordnede principper for byarkitekturen. Højhuspolitikken har siden fungeret som administrationsgrundlag ved vurdering af nye konkrete højhusprojekter.

Definition af højhuse

I Aarhus defineres en bygning som høj, såfremt den har mere end 6 etager, er højere end 20-25 m (afhænger af anvendelsen, idet erhvervsetager er højere end boligetager) eller vil overstige det i rammebestemmelserne for det pågældende område foreskrevne etageantal med 2 eller flere etager.

Kvalitetshåndbogen for De Bynære Havnearealer, Tillæg nr. 58 til Kommuneplan 2001

Dele af området i dette Tillæg til Højhuspolitik for Aarhus Kommune indgår i den overordnede planlægning for De Bynære Havnearealer. Midtkraft- og Slagtehusområdet er omfattet af Kvalitetshåndbogen for de bynære havnearealer – tillæg nr. 58 til Kommuneplan 2001. Planen fastlægger, at området kan anvendes til erhverv, herunder primært kontor- og kulturformål.



Kommuneplan 2017, Planstrategi 2015 og Højhuspolitik for Aarhus Kommune



Bebyggelsen skal placeres i den vestlige del af området og udformes som en åben karréstruktur, indenfor udpegede byggefelter. Langs Spanien og Strandvejen skal bebyggelse opføres som sluttet bebyggelse med facadeflugt i vejlinjen, således at der dannes et harmonisk gaderum med muligheder for at skabe byliv.

Den rekreative forbindelse forløber igennem området fra Mindet i nord til Strandvejen og Skanseparken i syd, hvorfra den fortsætter videre til Tangkrogen. Området øst for bebyggelsen og den rekreative forbindelse kan indrettes med ubebyggede parklignende arealer og beplantede arealer til parkering. Området skal som sådan fungere som bufferzone mellem de tunge industriområder på havnen og den nye bebyggelse.

Bortset fra de bevaringsværdige bygninger, restaurant Kohalen, den tidligere badeanstalt (nu pumpestation), administrationsbygningen Spanien 19, turbinehallerne samt kultransporten, forudsætter planen som udgangspunkt eksisterende bebyggelse i området nedrevet.

Udviklingsplan for Sydhavnskvarteret

I forlængelse af Kvalitetshåndbogen for de Bynære Havnearealer er arbejdet med en Udviklingsplan for Sydhavnskvarteret igangsat.

Baggrunden er et politisk ønske om at viderebearbejde og gentænke den oprindelige plan og i højere grad tage udgangspunkt i bevaring af det eksisterende miljø, bebyggelse og bebyggelsesstruktur og samtidig skabe nye placeringsmuligheder for byerhverv. Der har været en grundig dialog med områdets brugere og interessenter med henblik på at udarbejde en vision for udviklingen af området.

Udviklingsplanen skal som udgangspunkt tage afsæt i områdets centrale beliggenhed i byen, tæt på det attraktive boligkvarter Frederiksbjerg, nær Aarhus H, havnen og vandet og som en del af det rå og levende havnemiljø. Det er desuden en forudsætning for planlægningen, at åbenhed og mangfoldighed i byliv, herunder plads til tilbud for socialt udsatte, og byrum skal indtænkes forud for opførelse af bygninger.

Med de bygningsvolumener, der kendetegner naboområderne vurderes området som en mulighed for store bygningsvolumener og muligvis højhuse.

Mobilitetsplan Aarhus Midtby

Mobilitet er udtryk for, hvordan personer og gods flyttes rundt i byen. Visionen er sikre en høj mobilitet i byen, der samtidig sikrer en midtby, hvor bylivet og midtbyens unikke kvaliteter er i centrum. En tættere by gør byen mere effektiv og mere velegnet til kollektiv trafik og til lette trafikanter. Det gælder også midtbyen. Tankerne i Mobilitetsplanen for Aarhus Midtby stemmer overens med indholdet i Tillæg til Højhuspolitik for Aarhus Kommune og uddybes i kapitlet "Mobilitet og forbindelser".

Arkitekturpolitik Aarhus, 2012

Arkitekturpolitikken fortæller i store træk, hvordan byen ønskes udviklet blandt andet med fokus på bæredygtighed og en bevidst udnyttelse af energien. Udviklingen af byområder med en større tæthed fremmer investeringerne i infrastruktur, grundvandsbeskyttelse og sikring af adgang til naturværdierne i det åbne land.



Arkitekturpolitik, Mobilitetsplan Aarhus Midtby, Kvalitetshåndbog for De Bynære Havnearealer og Udviklingsplan for Sydhavnskvarteret

Miljøvurdering og ændring af kommuneplanen

Ændring af kommuneplanen - ny retningslinje

I kommuneplanens hovedstruktur tilføjes følgende nye retningslinje i afsnittet vedrørende Det visuelle miljø – byarkitektur:

Høje huse skal vurderes i henhold til Højhuspolitik for Aarhus Kommune, tillæg nr. 84 til Kommuneplan 2001. Høje huse inden for det område i Midtbyen som er omfattet af Tillæg til Højhuspolitik for Aarhus Kommune for et område i Midtbyen, tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017, skal tillige vurderes i henhold til dette, idet der skal være særligt fokus på overholdelse af kvalitetskravene i forhold til bykvalitet og byliv, byrum, sigtelinjer og skyline, mobilitet og forbindelser, kulturmiljø og miljøforhold.

Miljøvurdering

Planlovens plantyper er som udgangspunkt obligatorisk omfattet af bestemmelserne i Lov om miljøvurdering. Ved revision af eksisterende planer er det dog som hovedregel kun ændringer heri, der kræver en miljøvurdering. Vurderingen er, at dette Tillæg til Højhuspolitik for Aarhus Kommune er omfattet af kravet om miljøvurdering. Der er derfor udarbejdet "Miljøvurdering af Tillæg til Højhuspolitik for Aarhus Kommune for et område i midtbyen - Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017".

Oversigt (ikke-teknisk resume) af vurderingerne

Emnerne miljøet generelt, befolkningen, menneskers sundhed, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv og kirker samt deres omgivelser, arkitektonisk og arkæologisk arv, andre miljøpåvirkninger og sammenspillet mellem emnerne, er i miljøvurderingen blevet vurderet i forhold til et 0-alternativ, hvor Tillæg til Højhuspolitik for Aarhus kommune ikke vedtages, så det fortsat alene er Højhuspolitik for Aarhus kommune, der er gældende.

Vurderingen er, at Tillæg til Højhuspolitik for Aarhus Kommune ikke medfører en ændring af miljøpåvirkningerne i forhold til den eksisterende højhuspolitik. 0-alternativet er, at planen ikke ændres, hvilket vil medføre at kvalitetskravene ikke er tydelige for kommende bygherrer.

For emnet "Andre miljøpåvirkninger" er der ved 0-alternativet ingen væsentlig forskel i forhold til trafik, da trafik normalt vurderes i forbindelse med den konkrete planlægning. Der er ligeledes ingen væsentlig forskel i forbindelse med risikovirksomheder, da

planlægning i nærheden af risikovirksomheder er omfattet af en bekendtgørelse.

Sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen

Forslag til miljøvurdering har sammen med forslag til kommuneplantillæg været offentligt fremlagt. Der er modtaget en bemærkning til miljøvurderingen fra Lokalt Kulturmiljøråd, der nævner at der ved en udvidelse af planområdet med arealet mellem Ridderstræde og Mindegade vil ske en ændring af miljøpåvirkningerne. Arealet er på baggrund af blandt andet Kulturmiljørådets anbefaling ikke medtaget i planområdets afgrænsning.

Der vurderes ikke at være et behov for overvågning af emnerne, der indgår i miljøvurderingen.

Kystnærhedszonen

Planområdet ligger i den kystnære del af byzonen bag havnen med produktionsvirksomheder, containerterminal og kraner. Planområdet er placeret i det sydlige havneområde, hvor store siloer, skorstene og bygninger ligger mellem planområdet og Aarhus bugt. Aarhus Kommune vurderer derfor at der kun vil være en begrænset påvirkning af kystlandskabet.

Natura 2000

Der er adskillige km til nærmeste Natura 2000-område Brabrand Sø. Højhuse medfører ikke en påvirkning af omgivelserne så langt væk, at det kan påvirke udpegningsgrundlaget for områderne.

Der er ikke naturarealer i planområdet som kan være levesteder for bilag IV-arter og Aarhus Kommune vurderer derfor, at en plan på det niveau som dette tillæg har, ikke vil forårsage en påvirkning. Der vil dog i forbindelse med konkrete planer blive foretaget en mere detaljeret vurdering for det enkelte projekt.



Projekt: The High Line, New York
Arkitekt: James Corner Field Operations,
Diller Scofidio + Renfro og Piet Oudolf
Fotograf: Peter Christoffersen

Bykvalitet og byliv

Byliv før byrum, byrum før bygninger

Byrådet prioriterer det højt, at der dannes grundlag for et blomstrende byliv, når byen planlægges og udvikles. Når nye byområder og byggeprojekter er i støbeskeen, skal der således tænkes på bylivet før byrummene og på byrummene før bygningerne. Byliv og byrum skal understøtte forbindelser mellem virksomheder og kreative innovationsmiljøer i områder, hvor erhverv indgår.

Der er eksempler på, at de væsentligste overvejelser ved byggeprojekter har omhandlet selve byggeriets udformning. Dimensionerne er vigtige, men må ikke ske på bekostning af bylivet på terræn og i byrummene omkring bygningerne. Derfor er det nødvendigt at tænke projekterne nede fra og op.

Byfortætning er bæredygtigt og højhusbyggeri er den mest effektive form for byfortætning, fordi udnyttelsesgraden er stor. Højhuse kan dog have konsekvenser for det lokale klima på bylivs- og byrumsniveau. De vigtigste emner i den sammenhæng er vind-, sol- og skyggeforhold og refleksioner. Et vindomsust skyggeramt areal er ikke behageligt at opholde sig på og fremmer ikke byliv.

Opførelse af høje huse kan også have konsekvenser for tilstødende byrum og bygninger, når lange skygger falder udenfor området.

Aarhus stiller store krav til højhuse

Når der gives lov til at bygge så markant byggeri som højhuse, forpligter det. Den arkitektoniske kvalitet skal være på højeste niveau, hvad angår form, proportionering, udtryk og materialitet. Det er udslagsgivende at højhusene arkitektonisk passer til Aarhus og områdets egenart.

Overordnet skal højhuse indpasses i byens skyline og medvirke til et unikt arkitektonisk udtryk i forhold til omgivelserne og andre højhuse i området. Høje og slanke højhuse er i udgangspunktet mere indbydende end små og brede højhuse. Proportioneringen og forholdet mellem højde og bredde er afgørende. Op- og nedskaleringer, brudte volumener, detaljering i facader mm. skal være medvirkende til at skabe variation og undgå monotone facader. Facaderne skal endvidere være i venlige og indbydende materialer udformet med reliefvirkning, så de opleves levende.

For at sikre god bykvalitet, masser af byliv og et godt mikroklima stilles der store krav til højhusprojekter.

Den arkitektoniske udformning, facadeudtrykket og miljømæssige løsninger, som eksempelvis strategisk placerede udkragninger, kanopier, kolonnader og træer, skal sikre behagelige vindforhold i byrummene omkring højhusene og skal fremme byliv. Højhusets funktioner skal være medskabende til nærområdets liv og aktiviteter.

Her bliver især de nederste etager vigtige, hvor udadvendte funktioner skal være med til at skabe byliv og til at tiltrække aarhusianerne. En flydende overgang mellem inde og ude er attraktiv og stueetagerne skal være åbne, aktive og levende. Der stilles derfor krav til stueetagerens åbenhed. For at gøre området tilgængeligt og interessant for alle, kan der stilles krav om muligheden for offentlig adgang til udvalgte bygninger, der ligeledes bør spille sammen med byrum og gader omkring. Dette betyder endvidere, at der kan stilles krav om adgang til udvalgte tagetager og tagterrasser, så der bliver mulighed for at bevæge sig op i højden og opleve byen herfra. Det vil være ved de placeringer, der er mest relevante og hvor byens borgere og gæster får den største oplevelse.

På samme måde som gode og attraktive stueetager skal sikres, skal bagsider undgås. Lukkede og kedelige bagsider kan være med til at skabe utryghed i byrum og langs veje og stier.

Højhuse skal give noget til byen, til bylivet og skabe grundlag for kontakt mellem områdets aktører. Med så høj en grad af fortætning som højhusbyggeri giver, bedømmes byggeriet på, hvad det giver til byen og til nærområdet. Fortætning og en tættere by er positivt, men der skal stadig være plads til det blå og det grønne og kvaliteten af disse elementer i byen skal fortsat højnes. Derfor stilles der krav om at nye projekter vil bidrage til at skabe grønne byrum og forbindelser gennem byen.

I et område som dette, hvor en stor del af området på grund af nærheden til havnen og havnevirksomhederne, forventes at blive udviklet til erhvervsformål, skal det sikres, at bylivet ikke forsvinder efter kl.16. Det kræver en indsats både fra erhvervene i området og fra områdets øvrige brugere. Brugerengagement og fællesskabsfølelse kan være en afgørende faktor - ikke blot bylivsmæssigt, men som identitetsskabende karakter for området. Lokalområdets egne initiativer skal bringes i spil for at skabe et levende og mangfoldigt nyt byområde i Aarhus. Byrum og bygninger, der kan rumme "efter kl. 16 aktiviteter" skal derfor være til stede og midlertidige aktiviteter og anvendelser skal muliggøres.



Åbne og tilgængelige stueetager



Opholdsmuligheder i det intime rum



Mulighed for midlertidige aktiviteter og anvendelser



Bagsider uden liv



Den menneskelige skala i byggeriets nederste etager og højhuse trukket tilbage fra gade- og byrum



Opholdsarealer og byrum i skygge



Opholdsmuligheder i det store offentlige rum



Lukkede stueetager

Bygningernes tage bliver mere synlige, når der bygges højt. Tagene skal derfor udformes med omtanke og det gælder især i de tilfælde, hvor der ønskes etableret tagterrasser, solceller, tekniske anlæg eller lignende på taget. Eksempelvis bør tekniske anlæg integreres i taget, så de ikke er synlige fra områdets øvrige bygninger.

Det grønne og blå element

I et område, der som udgangspunkt er meget råt og gråt og overvejende er uden grønne områder, træer og natur, er der fokus på i planlægningen af nye projekter at skabe netop dette. Grønne byrum og nærhed til natur fremmer sundhed og trivsel, og samtidig står det grønne i kontrast til de grå og belagte flader og skaber en variation i områdets udseende og mulige anvendelse. Ved at skabe en grønnere bydel med flere rekreative muligheder bliver de sunde og aktive valg gjort lette og attraktive især eksemplificeret ved en kommende rekreativ stiforbindelse gennem området med tilhørende pladsdannelser og byrum. Stier, pladser og byrum, der grundet nærheden til havnen eventuelt kan omfatte både rekreative og funktionelle vandelementer.

Derudover er bynatur en vigtig parameter for biodiversiteten og dyrelivet og for at kunne tilbyde naturoplevelser lige uden for hoveddøren, selvom man opholder sig i byen.

Byliv og erhverv

Erhvervsområder er under normale omstændigheder kendetegnet ved at være tomme efter endt arbejdstid kl. 16. Området i højhuspolitikken vil flere steder indeholde blandede funktioner af både erhverv, boliger og butikker, men området vil overvejende være erhvervsområde, navnlig øst for Spanien og Strandvejen.

Der skal derfor være fokus på, hvordan der skabes byliv døgnet rundt i alle ugens syv dage. Området skal indtages af virksomheder, brugere og byens borgere om dagen, aftenen og i weekenden for at lykkes med at skabe et aktivt byliv. Bylivet og den spirende erhvervsudvikling kan i et område som dette fordres ved synergier mellem virksomheder. De skal inspirere hinanden, samarbejde og være synlige for offentligheden. Skabelse af byliv kan endvidere fordres ved differentierede vilkår og lavere husleje i bygningernes stueetager, hvor de bylivsskabende aktiviteter ønskes placeret. Muligheden for offentlige arrangementer og midlertidige aktiviteter, kunst,

musik osv. vil også bidrage til dette.

Anvendelse

Tillægget angiver ikke rammer for, hvilken anvendelse der må etableres i de forskellige dele af højhusområdet. Der har dog i debatten været nævnt, at et overblik over, hvor der gives mulighed for boliger er ønskværdigt. For at give læseren dette overblik er her præsenteret, hvor kommuneplanens rammer umiddelbart giver mulighed for boligbebyggelse.

Den grønne linje i diagrammet angiver skillelinjen, hvor der på den vestlige side er mulighed for boliger og på den østlige side ikke er mulighed for boliger. Den vestlige side af den grønne linje er udpeget som cityområde i kommuneplanen og den østlige side af den grønne linje er udpeget til erhvervsområde. Områder til cityformål omfatter muligheden for boliger, der kan forenes med cityfunktionen. At området er udpeget til cityformål er dog ikke ensbetydende med, at der blot gives tilladelse til boligbebyggelse. I et område som dette nær havnens virksomheder, er der jf. afsnittet om miljøforhold flere faktorer, der spiller ind. Boligbebyggelse skal derfor opfylde samtlige gældende krav for at få mulighed for en placering i området vest for den grønne linje.

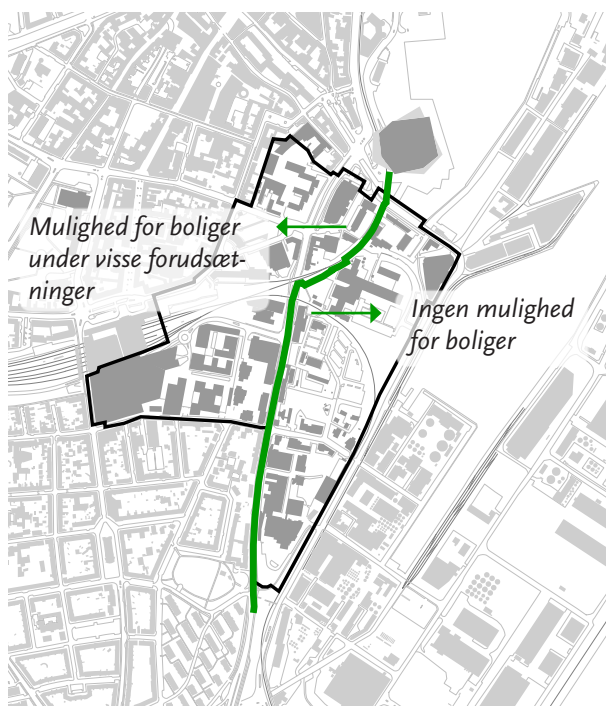
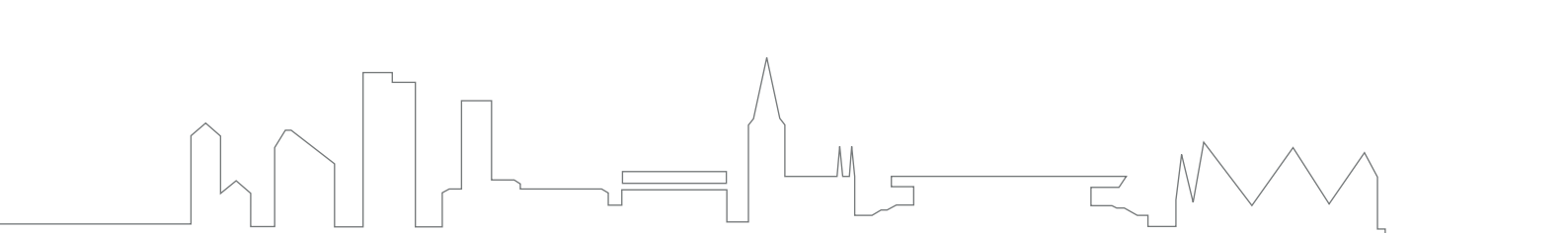


Illustration der viser, hvor boliger kan etableres. Øst for den grønne linje er boliger ikke muligt. Vest for den grønne linje er boliger muligt, såfremt alle gældende krav dertil er opfyldt.



Kvalitetskrav til bykvalitet og byliv ved højhusbyggeri

- Stueetager og stueplaner skal udvalgte steder mod byrum og gader være aktive, åbne og tilgængelige for byens borgere. Der skal som udgangspunkt sikres offentlig adgang de udvalgte steder og funktionerne indendøre bør spille sammen med byrummet udenfor.
- Nyt byggeri skal mod gader og byrum etableres uden lukkede facader, der kan virke som bagsider. Byggeriets facader skal fremstå indbydende og åbne.
- Byggeriets udformning og størrelse må ikke give anledning til mikroklimagener som vind- og skyggegener på tilstødende byrum og gader (se kvalitetskrav under afsnittet "Byrum").
- Der skal redegøres for, hvorledes byggeriet forholder sig til områdets karakter, egenart og øvrige højhuse og hvordan det understøtter et interessant og unikt arkitektonisk udtryk for området som helhed og for byggeriet konkret.
- Facader skal etableres med reliefvirkning og i holdbare materialer, der opnår patina over tid. Reflekterende materialer bør undgås.
- Krav om offentlig adgang til udvalgte tagetager og tagterrasser kan forekomme.
- Tekniske anlæg på byggeriets tage skal integreres i bebyggelsen, så anlæggene ikke er synlige fra områdets øvrige bygninger. Der henvises i øvrigt til kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

Derudover vil vi ved højhusbyggeri arbejde for...

- At bylivet i gadeplan sikres, før der tages stilling til bygningernes udformning. Vi skal tænke byliv før byrum og byrum før bygninger. Byrummene, uderummene og stueetagerne skal danne en optimal ramme for det levende byliv og områdets samlede liveability.
- At understøtte og højne kvaliteten af bynatur og biodiversitet samt af de grønne og blå elementer i området.
- Sikkert samspil med virksomhederne på havnen.

Byrum

I og omkring planområdet er der flere nuværende og oplagte kommende byrum, der i en byudvikling er vigtige at sikre kvaliteten af.

Det gælder blandt andet hele strækningen langs Åboulevarden fra Magasin og til Åens udløb ved Dokk1. På denne strækning opleves midtbyens markante byliv mere end noget andet sted. Åens genåbning og mulighederne langs den med opholdsarealer, butikker, restauranter, cafeer, barer, diskoteker, virksomheder og hovedbibliotek, er blevet symbolet på bylivet i Aarhus. De bykvaliteter og det byliv der er her, skal der værnes om og nye højhusprojekter i planområdet skal derfor tilpasses, så de ikke får en negativ indflydelse herpå.

Der er på kortet udpeget fem eksisterende vigtige byrum. Byrummene langs Åboulevarden benævnt henholdsvis Åboulevarden, Europa Plads, På Dokk1 Ved Dokk1 og til sidst Centralværksstedet. Det lille fine byrum ved centralværksstedet med de gamle jernbanesveller stadig i belægningen, er det eneste af de fem byrum, der ligger indenfor afgrænsningen. De fire byrum udenfor afgrænsningen er medtaget, fordi højhusbyggeri kan påvirke områder, der ligger længere væk med eksempelvis skygger.

Byrum vist med blå farve på kortet, er oplagte fremtidige byrum, der ved en udvikling af området bør sikres en god kvalitet af. Det er ikke nødvendigvis den præcise placering, men det er steder, hvor der i fremtiden kan opstå gode rum til forskellig brug. Nogle af byrummene er allerede under opførelse eller er i idefasen som mulige byrum. Projektet og det tilhørende byrum ved Fredriks Plads er i skrivende stund under opførelse, mens nye byrum på Rutebilstationen, langs den rekreative forbindelse og på Kulkransporet er italesat.

For at området skal blive et levende og aktivt område med plads til alle og med mennesker på alle tider af døgnet, er livet mellem husene afgørende. Byrummenes kvaliteter skal derfor være i fokus ved planlægningen af højhuse i området.

Det gode byrum

For at opnå det gode byrum stilles der krav til arkitekturen og udformningen af de omkringliggende højhuse. Højhuse omkring et byrum skal tilpasses den menneskelige skala - den oplevede skala. Det betyder, at bygningshøjden ikke bør være over 6 etager ud til et byrum. Højhuse nær byrum skal placeres tilbagetrukket, så det vil være byggeriet i højst 6 etager, der opleves fra byrummet.

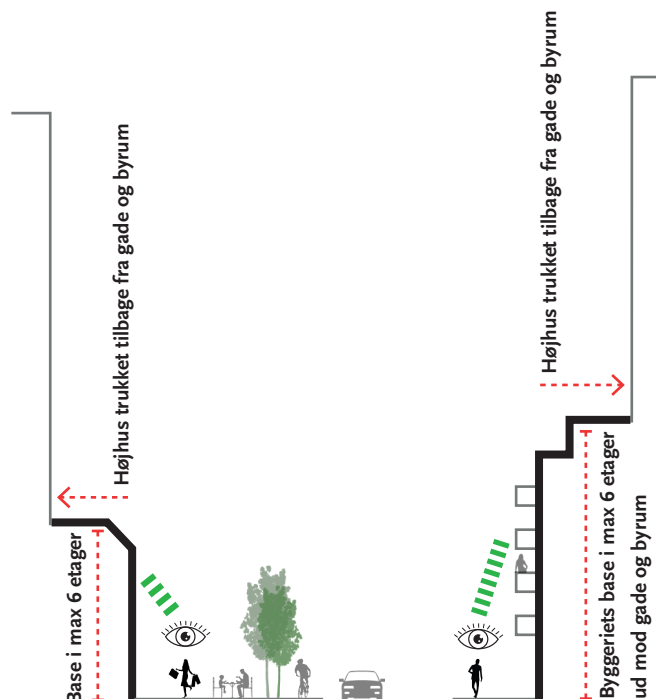


Diagram der viser højhuse trukket tilbage fra gadeplan og byrum, så det er den menneskelige skala i max 6 etager der opleves. Tilbagetrækningen afhænger af byrummets bredde, byggeriets højde mv.

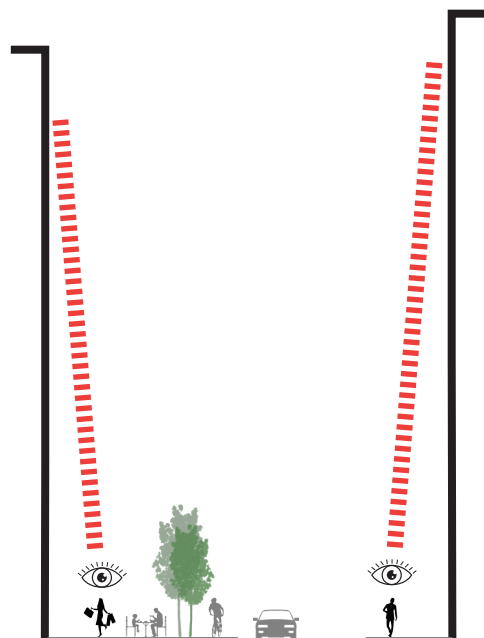
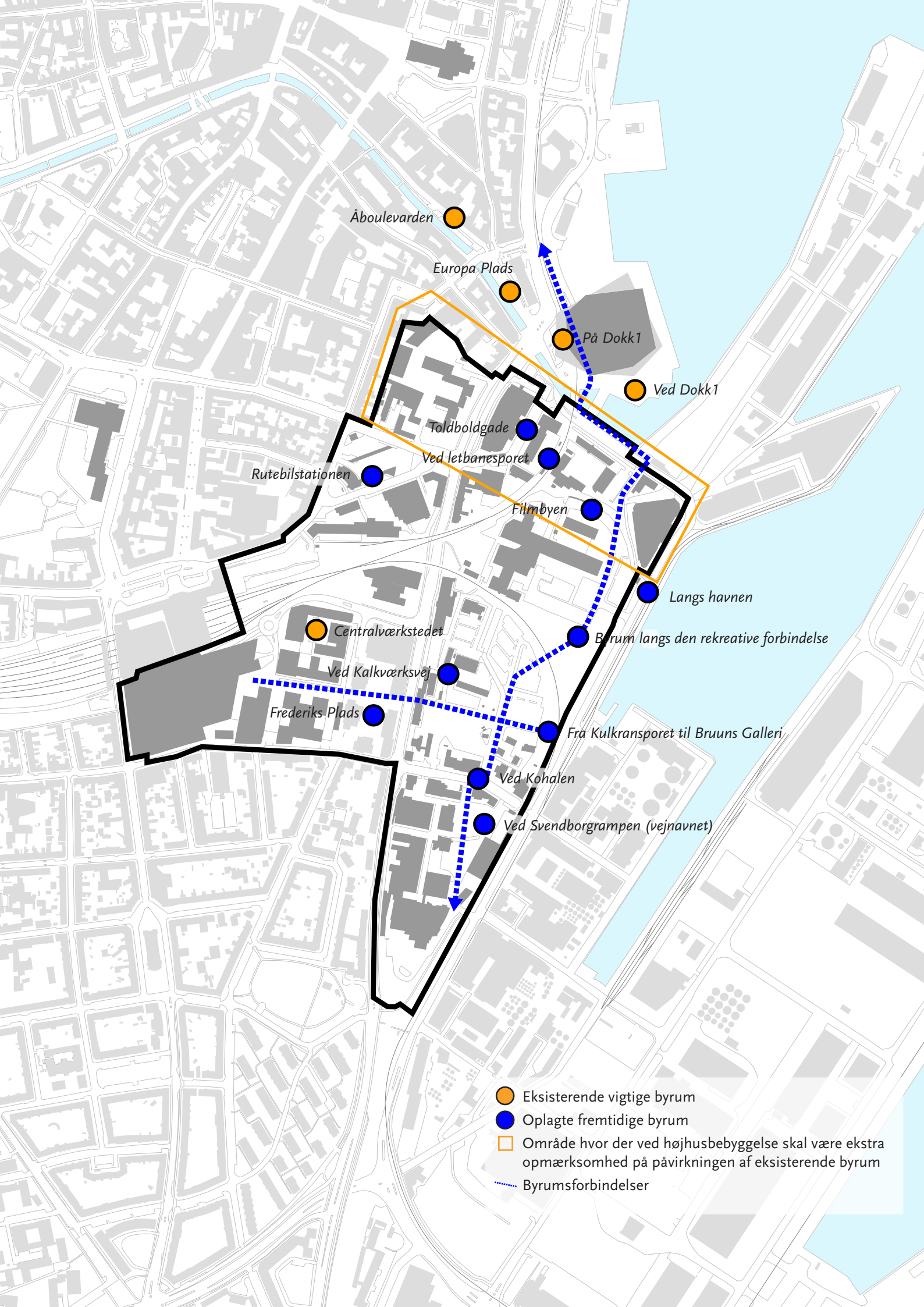


Diagram der viser at højhuse placeret ud til gadeplan og byrum opleves meget høje. En sådan placering kan ligeledes forværre vindmiljøet betragteligt, så det er ubehageligt at opholde sig og bevæge sig ved bunden af højhusene.



Åboulevarden

Europa Plads

På Dokk1

Ved Dokk1

Toldboldgade

Ved letbanesporet

Rutebilstationen

Filmbyen

Langs havnen

Centralværkstedet

Ved Kalkværksvej

Frederiks Plads

Borum langs den rekreative forbindelse

Fra Kulkranseportet til Bruuns Galleri

Ved Kohalen

Ved Svendborgrampen (vejnavnet)

● Eksisterende vigtige byrum

● Oplagte fremtidige byrum

□ Område hvor der ved højhusbebyggelse skal være ekstra opmærksomhed på påvirkningen af eksisterende byrum

..... Byrumsforbindelser

Der er lavet mange studier af hvad det gode byrum er. Den danske arkitekt Jan Gehl er blevet berømt på sin tolkning og analyser af det gode byrum og Gehl Architects har udviklet 12 kvalitetskriterier inddelt i tre overordnede emner, der handler om beskyttelse, komfort og herlighedsværdi.

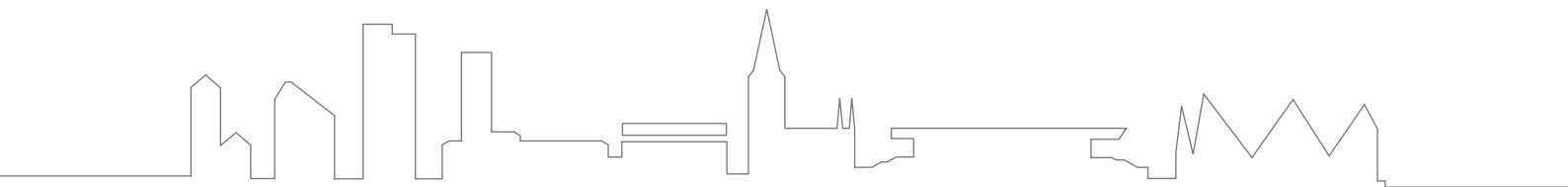
I det gode byrum skal der være beskyttelse. Man skal være beskyttet mod trafik og ulykker, når man færdes og opholder sig i byrummet. Det samme gælder for kriminalitet og vold. Byfunktionerne i omkringliggende bygninger og i selve byrummene skal overlappe dag og nat, så byrummene bliver levende og man får følelsen af tryghed uanset, hvornår på døgnet man er der. For at opnå dette er eksempelvis god belysning og ingen gennemkørende trafik vigtigt. Derudover er mikroklimaet vigtigt. Man skal være beskyttet mod ubehagelige sansepåvirkninger fra både vejret og omgivelserne. Der skal være beskyttelse mod både vind, regn, sne og kulde og mod forurening, støv og støj mv.

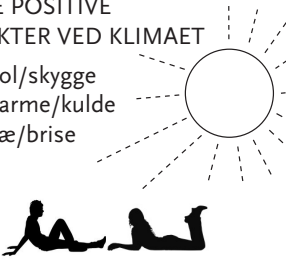
I det gode byrum er komforten vigtig. Et byrum skal give mulighed for at kunne gå, stå og sidde. Det skal invitere til ophold, der skal være adgang for alle og åbne aktiviteter som eksempelvis spisesteder er en fordel. Samtidig skal der være mulighed for at tale sammen, se og høre, og derfor må støjniveauet ikke blive for højt. Der skal være uhindrede synslinjer, og der skal være mulighed for fysisk udfoldelse og aktivitet. Aktivitetsområder, opholdszoner, siddezoner, støttepunkter og facader med godt byrumsinventar og gode byrumsmøbler er med til at gøre komforten bedre og indbyde til brug af byrummet.

Herlighedsværdierne er ligeledes afgørende. Skala og dimensionering af omkringliggende bygninger og af selve byrummet er vigtigt. Bygninger og byrum dimensioneret, så mennesker kan forholde sig til dem i skala, har indflydelse på oplevelsen af herlighedsværdierne. Der skal ligeledes være mulighed for at nyde de gode aspekter ved klimaet som eksempelvis sollys, varme og læ og det bør der tages højde for i udformningen af byrummene. Og så handler det om kvalitet. Æstetisk kvalitet og positive sanseindtryk, som kan opleves i forbindelse med design, materialer, beplantning, vand og smukke udsigter er med til at berige det fælles byrum.



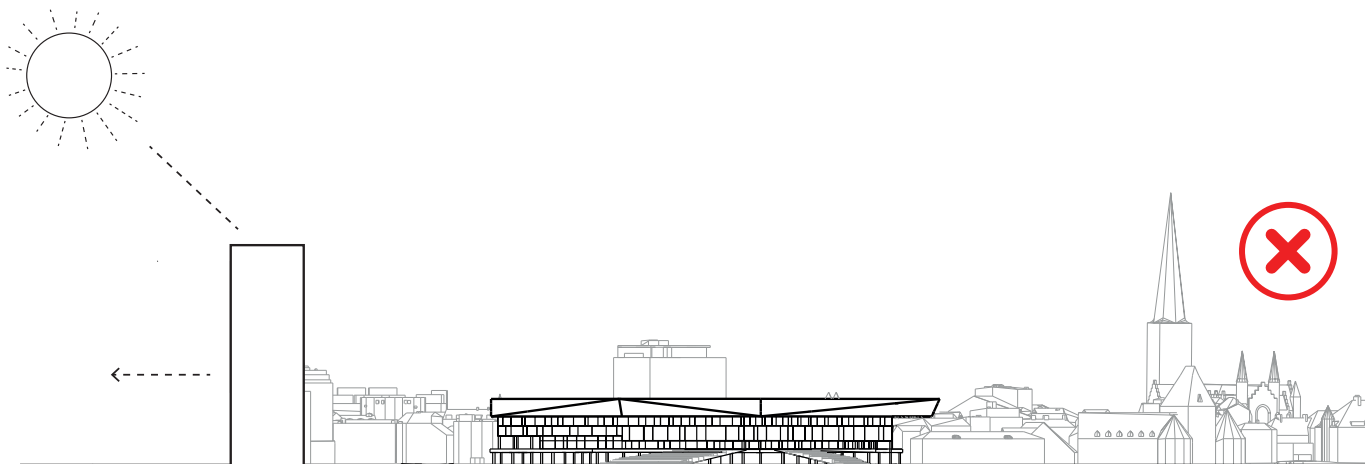
Byrum med byliv i Aarhus og vinderprojektet af omdannelsen af kulkransporet i området.



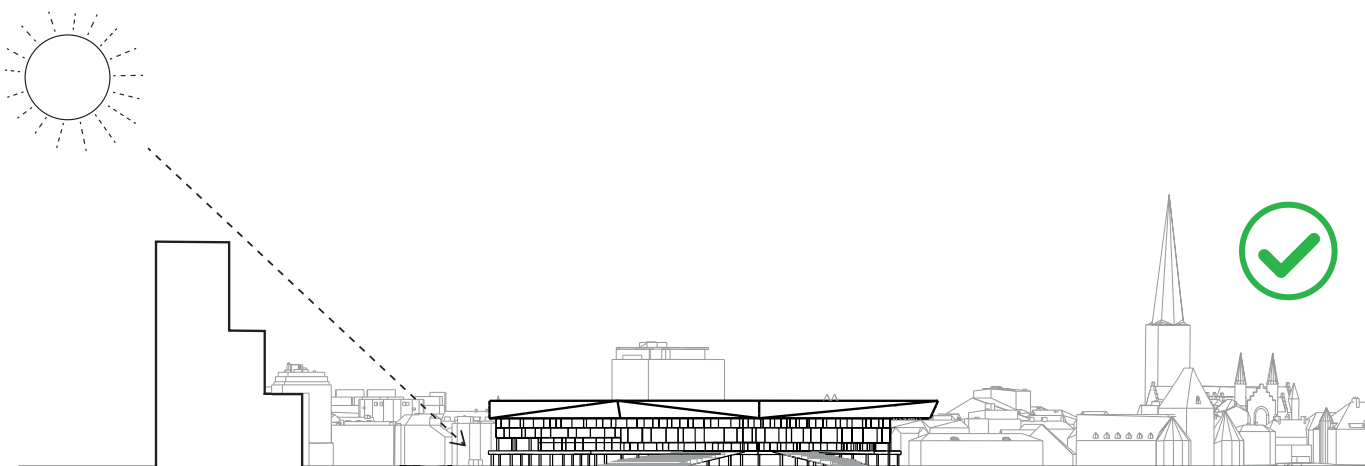
BESKYTTELSE	BESKYTTELSE MOD TRAFIK OG ULYKKER Oplevelse af tryghed i relation til trafik, når der færdes på stedet. 	BESKYTTELSE MOD KRIMINALITET OG VOLD - Oplevelse af tryghed - Levende byrum - Funktioner der overlapper dag og nat - God belysning 	BESKYTTELSE MOD UBEHAGELIGE SANSEPÅVIRKNINGER - Vind/træk - Regn/sne - Kulde/Varme - Forurening - Støv, blanding og støj 
KOMFORT	MULIGHEDER FOR AT GÅ - Plads til at gå - Respekt for ganglinjer - Interessante facader - Gode overflader - Adgang for alle 	MULIGHEDER FOR AT STÅ OG OPHOLDE SIG - Opholdszoner og kanteffekt - Støttesteder at stå ved - Facader der inviterer til ophold 	MULIGHEDER FOR AT SIDDE - Siddezoner med mange fordele - Gode siddesteder - Gode siddemøbler - Primære og sekundære siddemuligheder 
HERLIGHEDSVÆRDIER	SKALA Dimensionering af bygninger og rum i en menneskelig skala relateret til sanser, bevægelsesmuligheder og adfærd 	MULIGHEDER FOR AT NYDE POSITIVE ASPEKTER VED KLIMAET - Sol/skygge - Varme/kulde - Læ/brise 	ÆSTETISKE KVALITETER OG POSITIVE SANSEINDTRYK - Godt design og gode detaljer - Smukke udsigter - Gode materialer - Træer, planter, vand 

Gehl Architects 12 kriterier for at skabe gode byrum

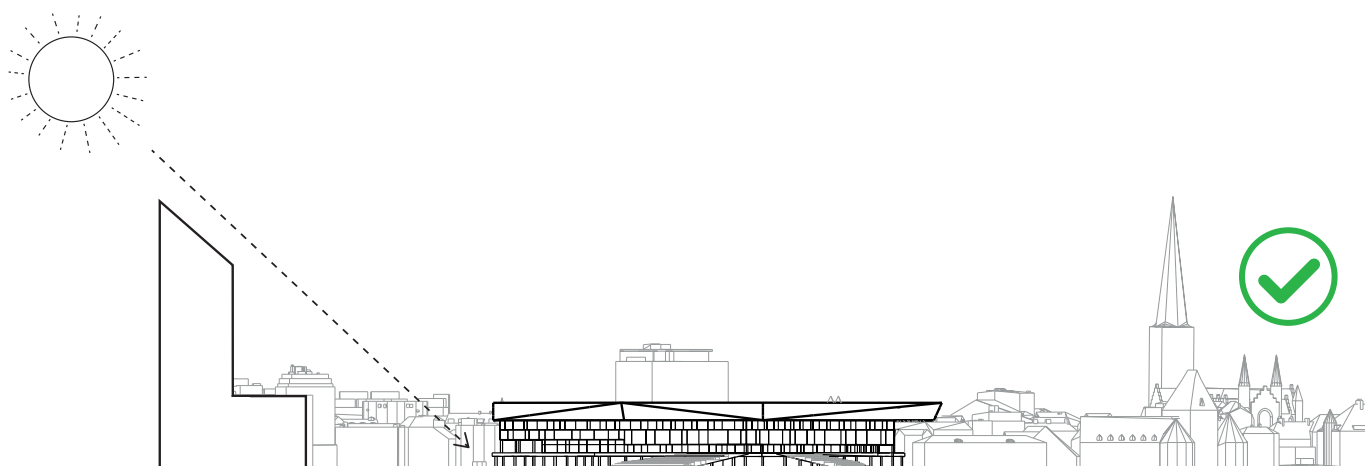




Principskitse af tilbagetrækning af højhus for optimering af solforhold i byrum.



Principskitse af hvordan byggeriet kan nedtrappes mod byrum for bedre solforhold.



Principskitse af hvordan byggeriets tagform kan medhjælpe til bedre solforhold.



Kvalitetskrav til byrum ved højhusbyggeri

- Højhuse skal etableres på en base i max 4-6 etager og trækkes tilbage fra basens øverste kant, så det der opleves fra gadeplan og byrum er basens højde. Tilbagetrukne bygningsdele og skrå tage vil sænke den oplevede bygningshøjde og vil optimere lysforholdene i gaderne.
- Der skal redegøres for opfyldelsen af alle 12 byrumskriterier. Opfyldelsen skal dokumenteres. Byrumskriterier der ikke kan opfyldes skal begrundes.
- Eksisterende byrums solforhold må i udgangspunktet ikke blive forværret i sommermånederne maj til og med august. De eksisterende byrum er Europaplads, Dokk1's trapper, platforme og omkringliggende opholdsarealer, Åboulevarden og Centralværkstederne.
- Der skal værnes om fremtidige byrums solforhold, når nye projekter vurderes.
- Højhuse må ikke påvirke mikroklimaet på omkringliggende arealer og byrum med et utilfredsstillende vindmiljø. Komfortniveauet skal være i top og ophold skal være behageligt både for gående, cyklende og siddende. Beplantning skal placeres strategisk korrekt for at mindske vindpåvirkningen.

Derudover vil vi ved højhusbyggeri arbejde for...

- At byrummene programmeres forskelligt, så de henvender sig til forskellige brugere på forskellige tidspunkter, og så der er en variation i områdets byrum.
- At ny bebyggelse langs Spanien i Midtkraftområdet får en sammenhæng med bebyggelsen på Centralværkstederne og at der skabes et gaderum langs Spanien.

Sigtelinjer og skyline

To typer kig

Der arbejdes med to overordnede typer af kig. De præcise kig mod landmarks og de generelle kig over hele områdets skyline.

De præcise kig mod landmarks er konkrete sigtelinjer, hvori nyt byggeri ikke må forstyrre udsigten til byens vigtige bygningsværker. De generelle kig over hele områdets skyline er derimod et overblik over det samlede udseende af byens konturer, der blandt andet formes af kig mod det bagvedliggende i såkaldte view korridorer mellem bygningerne.

Eksempler på hvordan der er arbejdet med sådanne kig finder vi i henholdsvis London i England og Vancouver i Canada. I London arbejdes der med fastlagte beskyttede sigtelinjer mod St. Paul's Cathedral og Palace of Westminster, hvor der ikke må bygges højhuse foran og bagved. I Vancouver arbejdes der med fastlagte kig over skyline, der regulerer bygningshøjden i byen, så der fortsat er udsigt til bjerglandskabet på den anden side.

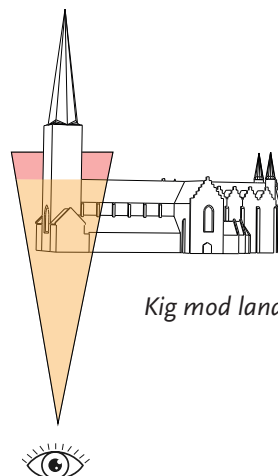
Kig mod landmarks

I Aarhus er de to vigtigste landmarks Domkirkespiret og Rådhusårnet. Men der kommer nye til - og Kunstmuseet Aros med Your Rainbow Panorama er et eksempel på et nyere landmark i byen.

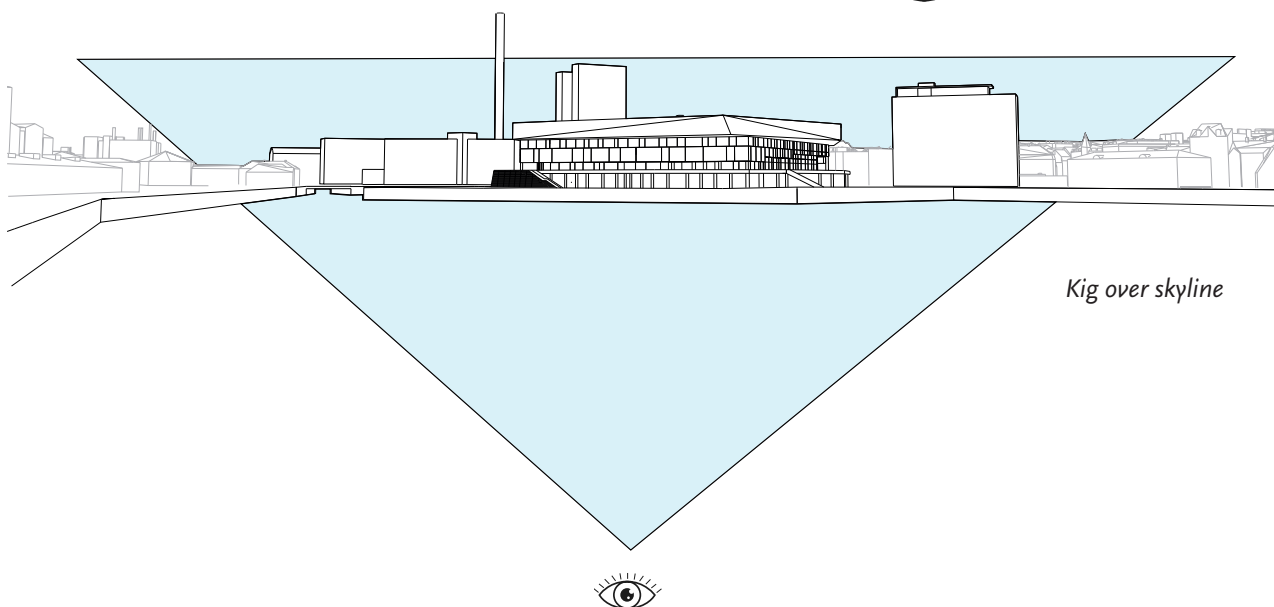
Landmarks, der kan ses fra flere steder i byen, bruges ofte som orienteringspunkt og er på den måde med til at binde byen sammen og skabe en fælles forståelse for byens udseende.

Der er mange steder i Aarhus, hvorfra der er kig til Domkirkespiret og Rådhusårnet, men i dette tillæg er udvalgt steder, der kan få indflydelse på planområdet indenfor afgrænsningen. Bygges der højt foran et landmark, vil byggeriet skærme for udsigten til det flotte bygningsværk og bygges der højt bagved et landmark, vil det nye byggeri dominere silhouetten. Der er i dette tillæg udvalgt fire præcise kig mod landmarks, der skal redegøres for i alle højhusprojekter. Andre kig kan vurderes nødvendige at belyse ved det konkrete højhusprojekt.

1. Fra Strandvejen over Tangkrogen mod Domkirkespiret. Standpunkt ved Kongens Badehus/pumpestationen.
2. Fra Strandvejen mod Domkirkespiret. Standpunkt ved Helnan Marselis Hotel.
3. Fra Jyllands Allé mod Domkirkespiret. Standpunkt på vejen, hvor nyt højhusbyggeri er mest tydeligt.
4. Fra Ringgadebroen mod Rådhusårnet. Standpunkt midt på broen ved det højeste punkt.



Kig mod landmarks.



Kig over skyline

Kig over skyline

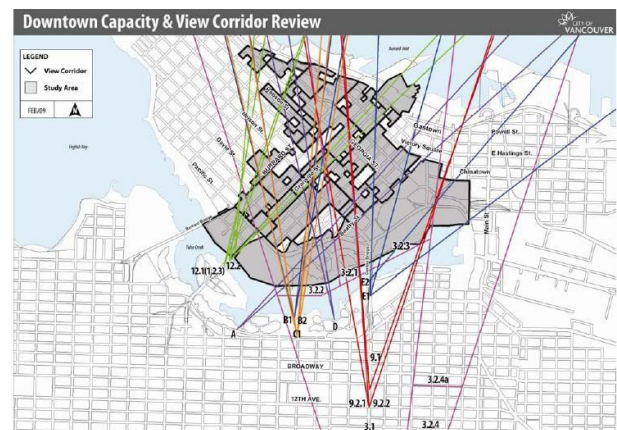
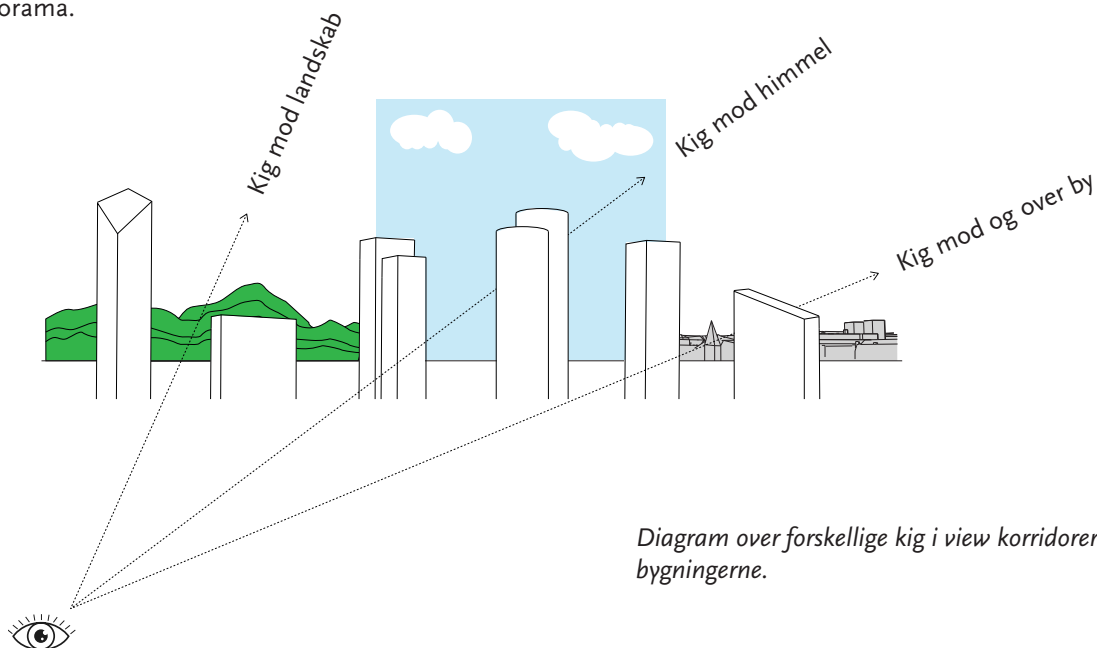
Udseendet af områdets skyline har, ligesom sigtelinjerne mod byens flotte bygningsværker, betydning for hele byen. I dette område formes udseendet af skyline af især to faktorer.

Den første faktor er, som beskrevet i afsnittene "Bykvalitet og byliv" og "Byrum", højhusenes påvirkning af de omkringliggende gaderum og byrum, hvor befolkningen færdes og bylivet foregår. For at påvirke mindst muligt kræver det, at højhusene udformes i højde, bredde, dybde og med en placering, der tager hensyn.

Den anden faktor er nuværende og fremtidige view korridorer, der bør friholdes for bebyggelse, for at sikre betydningsfulde kig. Det kan være kig mod landskab, kig mod himlen eller kig over byen.

De udvalgte kig over områdets skyline, der skal redegøres for i alle højhusprojekter, er nedenstående. Andre kig kan vurderes nødvendige at belyse ved det konkrete højhusprojekt.

1. Fra Mellemarmen over skyline. Standpunkt for enden af Honnørkajen.
2. Fra Viborgvej over skyline. Standpunkt nær Hasle Torv.
3. Fra Dronning Margrethes Vej mod Marselis skovene i syd, den lave ældste bydel og områdets skyline. Standpunkt på vejen, hvor byggeriet er mest tydeligt.
4. Fra Ringgadebroen over skyline. Standpunkt midt på broen ved det højeste punkt.
5. Fra Aros over Skyline. Standpunkt i Your Rainbow Panorama.



View korridorer i Vancouver mod bjerglandskabet mod nord. View korridorerne i Vancouver regulerer byggehøjden i byen og friholder kig mod landskabet.

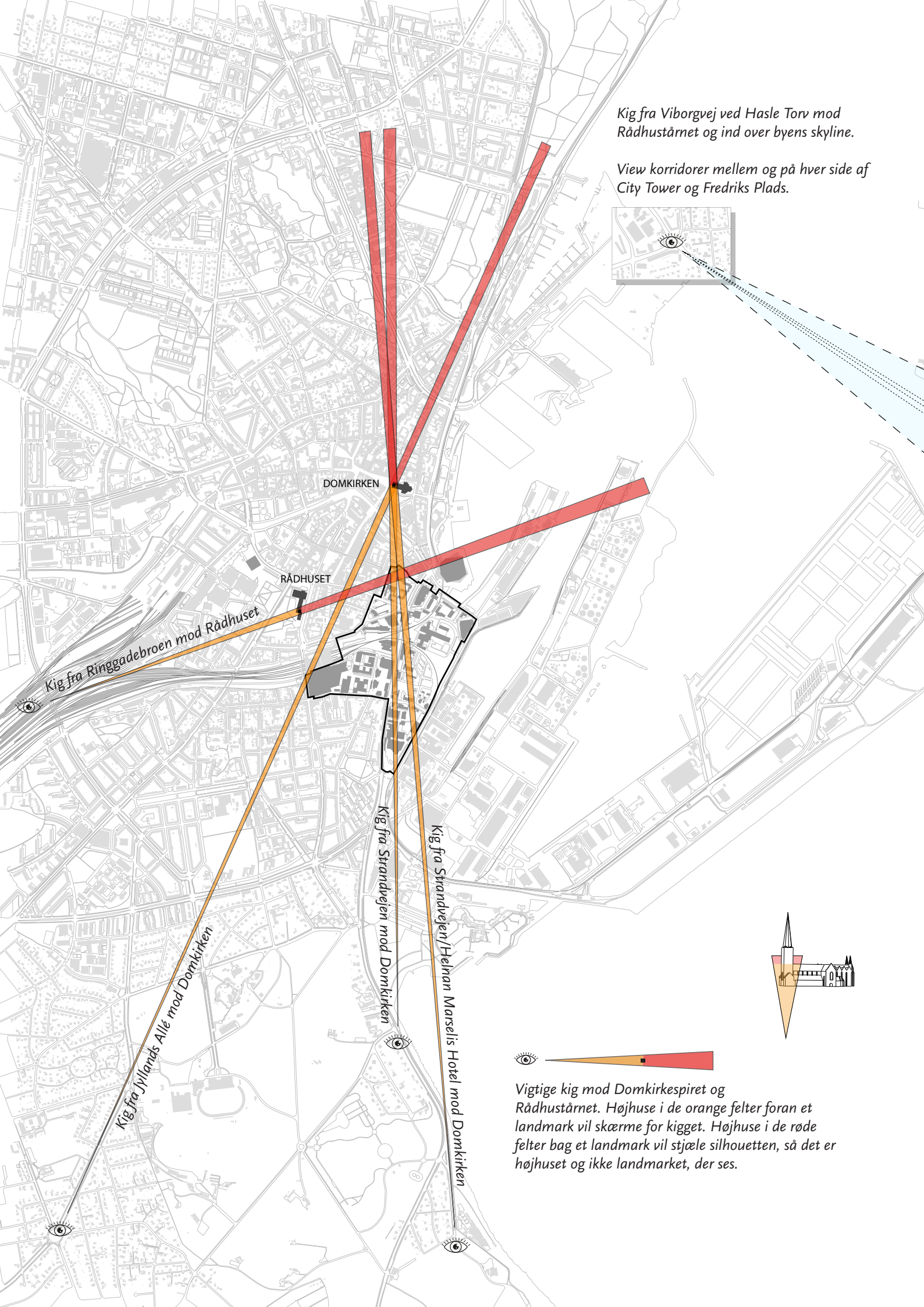


Vigtige sigtelinjer i London mod St. Paul's Cathedral og Palace of Westminster. Indenfor de beskyttede sigtelinjer må der ikke bygges højhuse.

Diagram over forskellige kig i view korridorer mellem bygningerne.

Kig fra Viborgvej ved Hasle Torv mod Rådhusårnet og ind over byens skyline.

View korridorer mellem og på hver side af City Tower og Fredriks Plads.



DOMKIRKEN

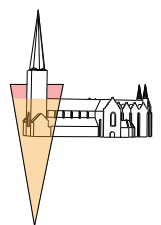
RÅDHUSET

Kig fra Ringgadebroen mod Rådhuset

Kig fra Strandvejen mod Domkirken

Kig fra Strandvejen/Helnan Marselis Hotel mod Domkirken

Kig fra Jyllands Allé mod Domkirken



Vigtige kig mod Domkirkespiret og Rådhusårnet. Højhuse i de orange felter foran et landmark vil skærme for kigget. Højhuse i de røde felter bag et landmark vil stjæle silhouetten, så det er højhuset og ikke landmarket, der ses.

Kig fra Dronning Margrethes Vej mod skovene i syd og udover den lave ældste bydel og områdets skyline



Kig fra Aros og Your Rainbow Panorama



DOMKIRKEN

AROS

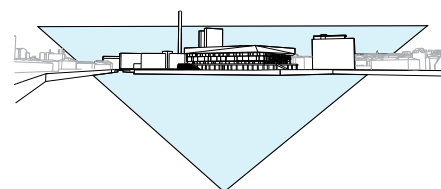
RÅDHUSET



Kig fra Mellemarmen

Kig fra Ringgadebroen over skyline.

View korridorer mellem og på hver side af City Tower og Fredriks Plads.



Vigtige kig over hele områdets skyline.



View korridorer mellem og ved siden af City Tower og Fredriks Plads, der skal friholdes for højhusbyggeri, der får indflydelse på kiggene.

View Korridorer

Kig til landskab, himmel og by mellem højhuse kan sikres med fastholdelse og skabelse af view korridorer. En view korridor er i princippet en betegnelse for et kig fra et standpunkt mod noget værdifuldt. En view korridor kan være smal eller bred alt efter hvad der sigtes mod. I dette tillæg nævnes view korridorer som zoner mellem højhuse, der er friholdt for bygninger så høje, at de vil få en indflydelse på de vigtige kig til det bagvedliggende.

I diagrammerne til højre vises, hvordan højhuse kan placeres for at opnå view korridorer mellem højhusene, så vigtige kig sikres. Højhuse kan stå enkeltvist, i klynger eller som et mix deraf. Det vigtige er, at højhusene ikke danner en markant mur eller placeres, så de spærrer for det, der ønskes et kig til.

I Aarhus har vi et flot kig langs hele Dronning Margrethes Vej over områdets skyline mod Marselis skovene på den modsatte side af byen. Dette kig bør sikres i view korridorer mellem nuværende og mulige fremtidige højhuse, så nærheden til naturen er synlig. Derudover er der flotte kig over skyline fra Viborgvej og Ringgadebroen, hvor det er vigtigt ikke at skærme for kig til himlen mellem højhusene. En "mur" af højhuse vil ødelægge disse kig. På billederne på næste side er vist, hvordan kig mellem og ved siden af City Tower og Fredriks Plads bør sikres for at opnå kig til himlen og en kontur af skyline, der bevæger sig op og ned i højden.



Billede af det flotte kig fra Dronning Margrethes Vej over byen og mod Marselis skovene i syd. En markant udsigt over områdets skyline.

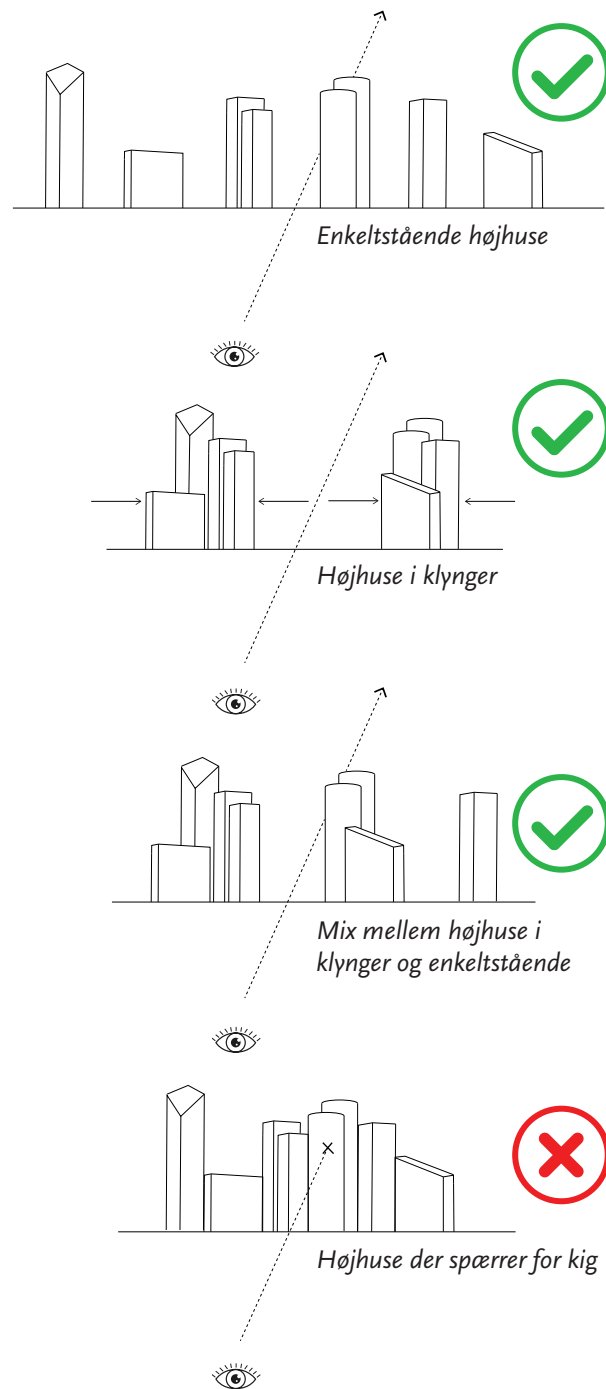
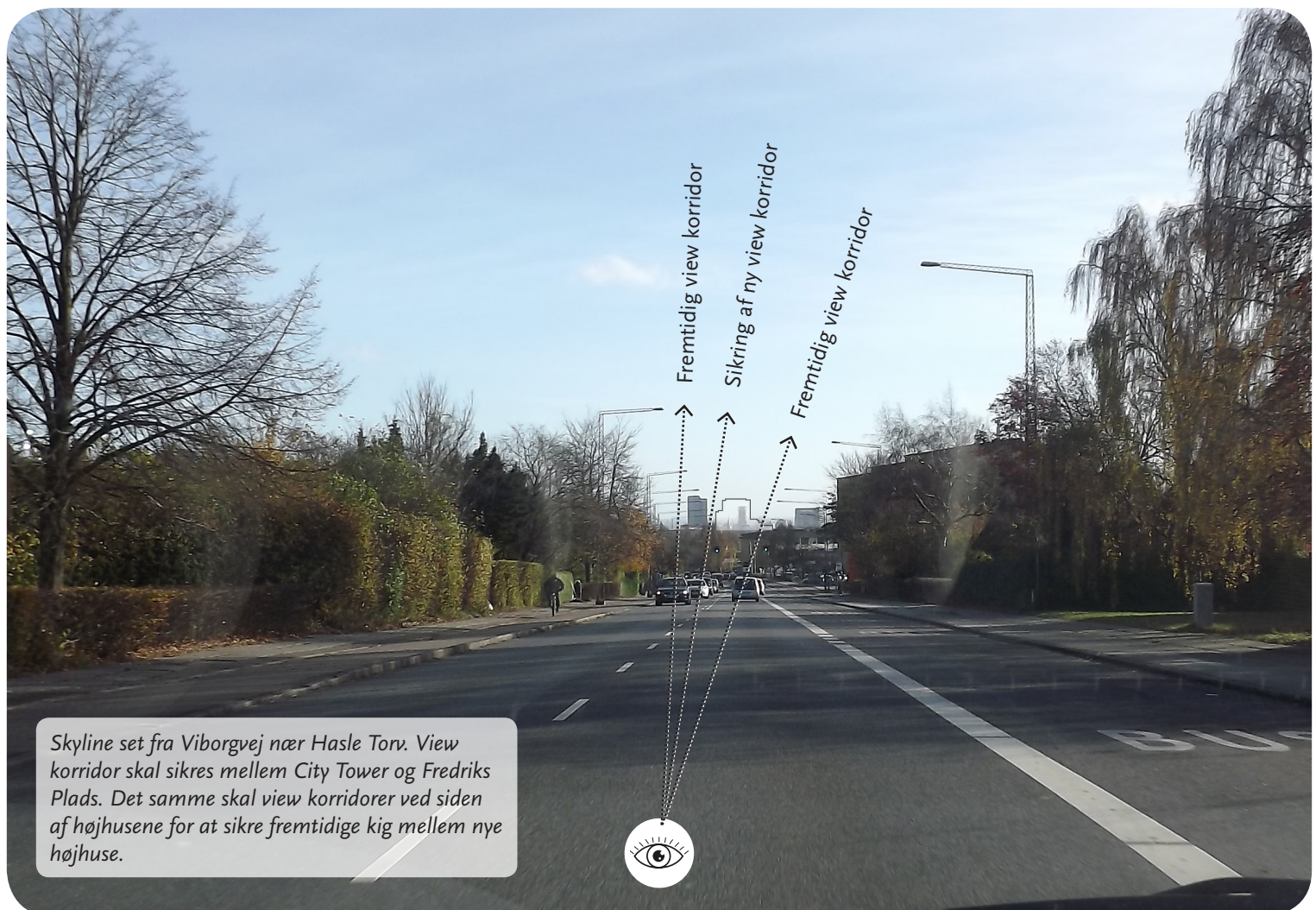


Diagram over skyline principper for sikring af kig mod det bagvedliggende. Byens skyline skal udformes, så nuværende og fremtidige kig i view korridorer mellem højhusene sikres. Nye højhuse skal derfor placeres, så view korridorer opstår og kig mod det bagvedliggende bevares.



Kig og view korridorer som felter på kort

De præcise kig mod landmarks og view korridorer fra Viborgvej og Ringgadebroen kan oversættes til en form for opmærksomhedsfelter i området, når der bygges højt.

I disse felter vil nye højhusbyggerier kunne få en indflydelse på de kig, der ønskes sikret. Der skal derfor være ekstra opmærksomhed ved projekter i disse felter. Der skal i projektmaterialet redegøres for, hvilken indflydelse projekterne har på kig, view korridorer og udseendet af områdets skyline generelt.



Skyline billede fra Vancouver

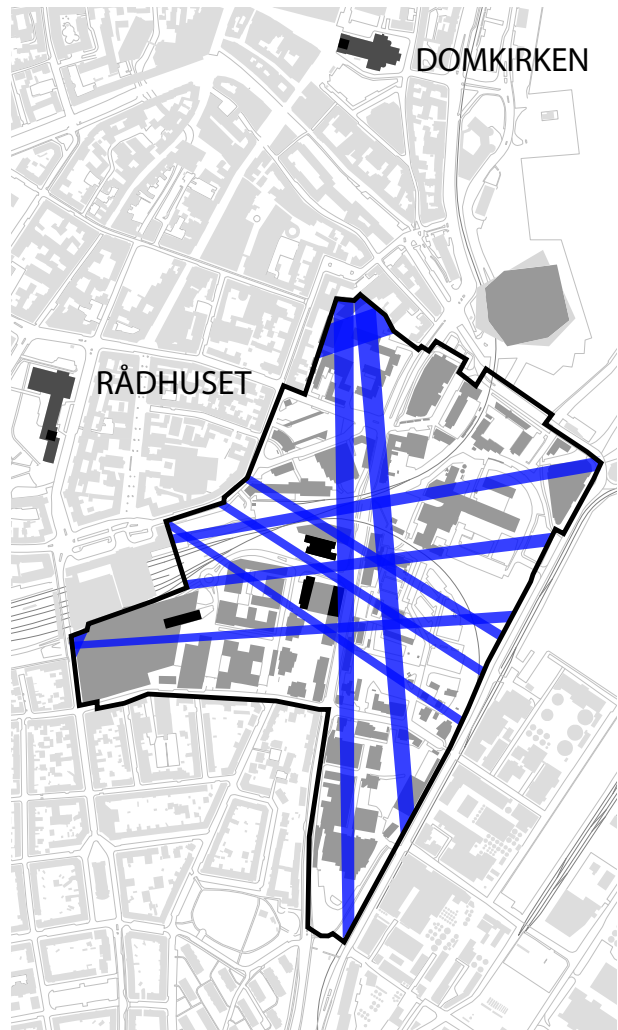


Diagram der viser kig mod landmarks og view korridorer, som felter på et kort, hvor der skal være ekstra opmærksomhed på højhusbyggeri. Byggeri i disse blå felter vil ved en vis højde få indflydelse på de kig, der ønskes sikret og på skyline generelt. Denne indflydelse skal belyses.



Fra Ringgadebroen mod Rådhusårnet



Fra Ringgadebroen mod Rådhusårnet



Fra Viborgvej mod Rådhusårnet



Fra Viborgvej mod Rådhusårnet



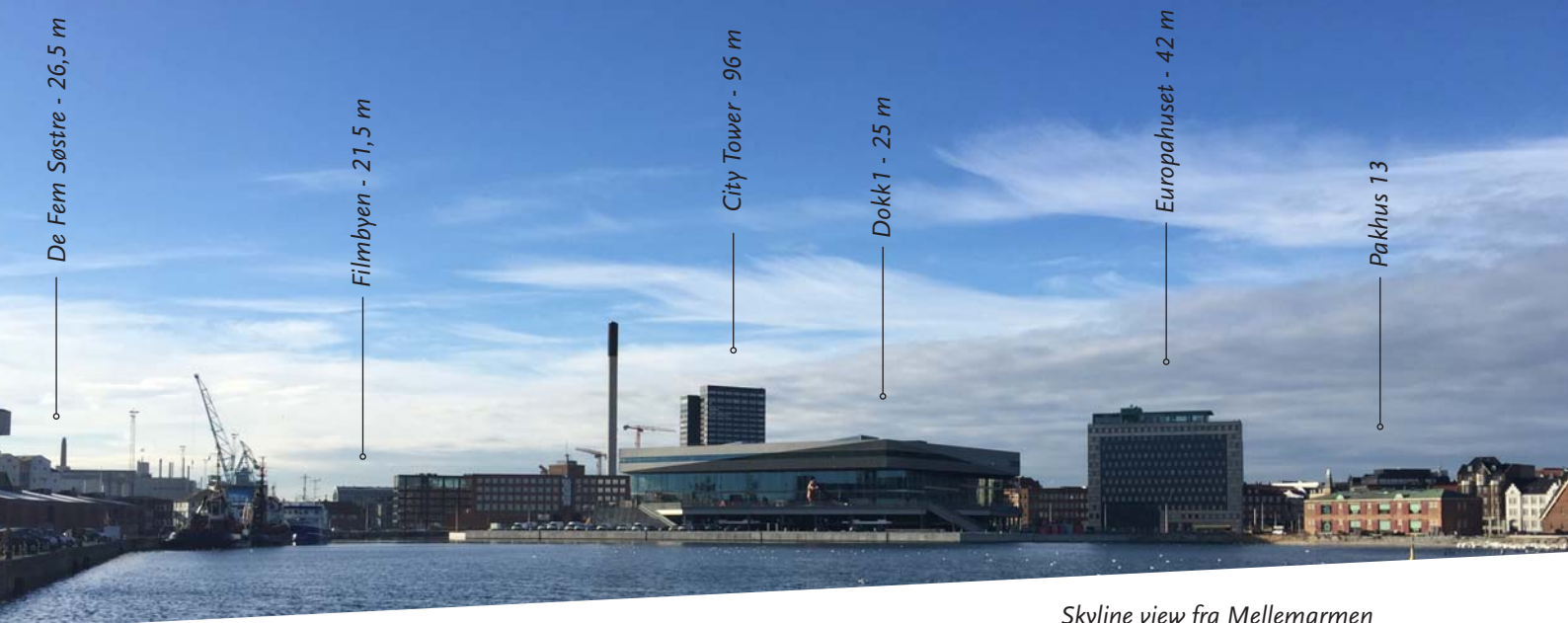
Fra Strandvejen v. Kongens badehus/pumpestationen mod Domkirken



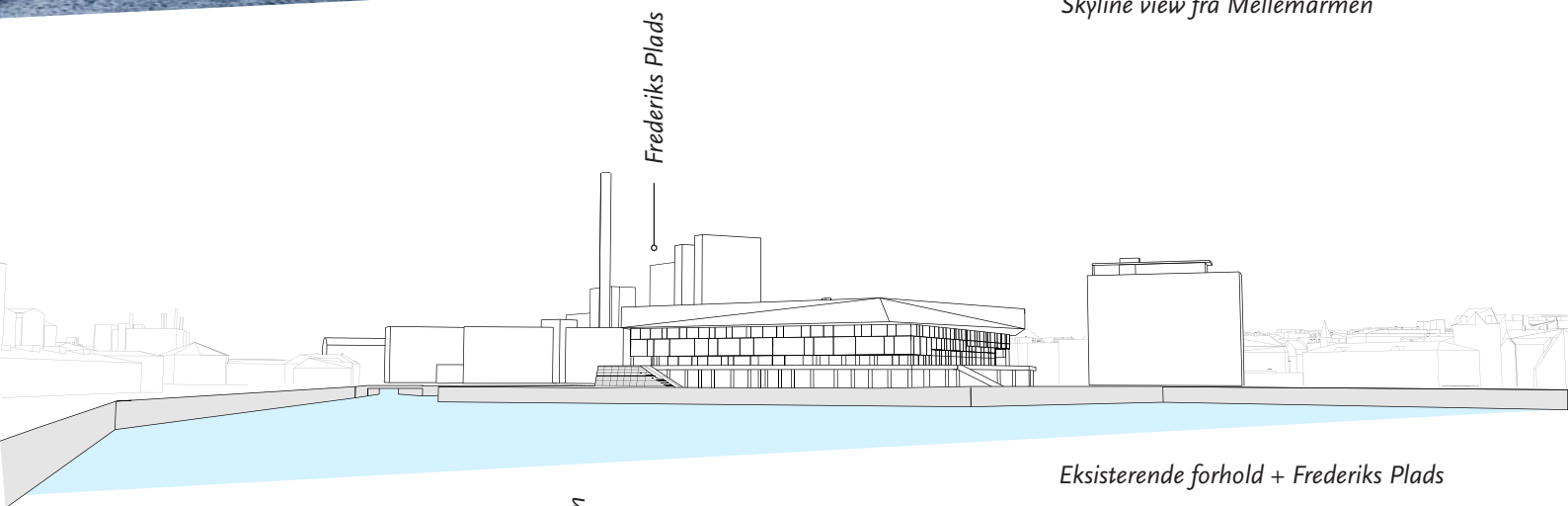
Fra Helnan Marselis mod Domkirken



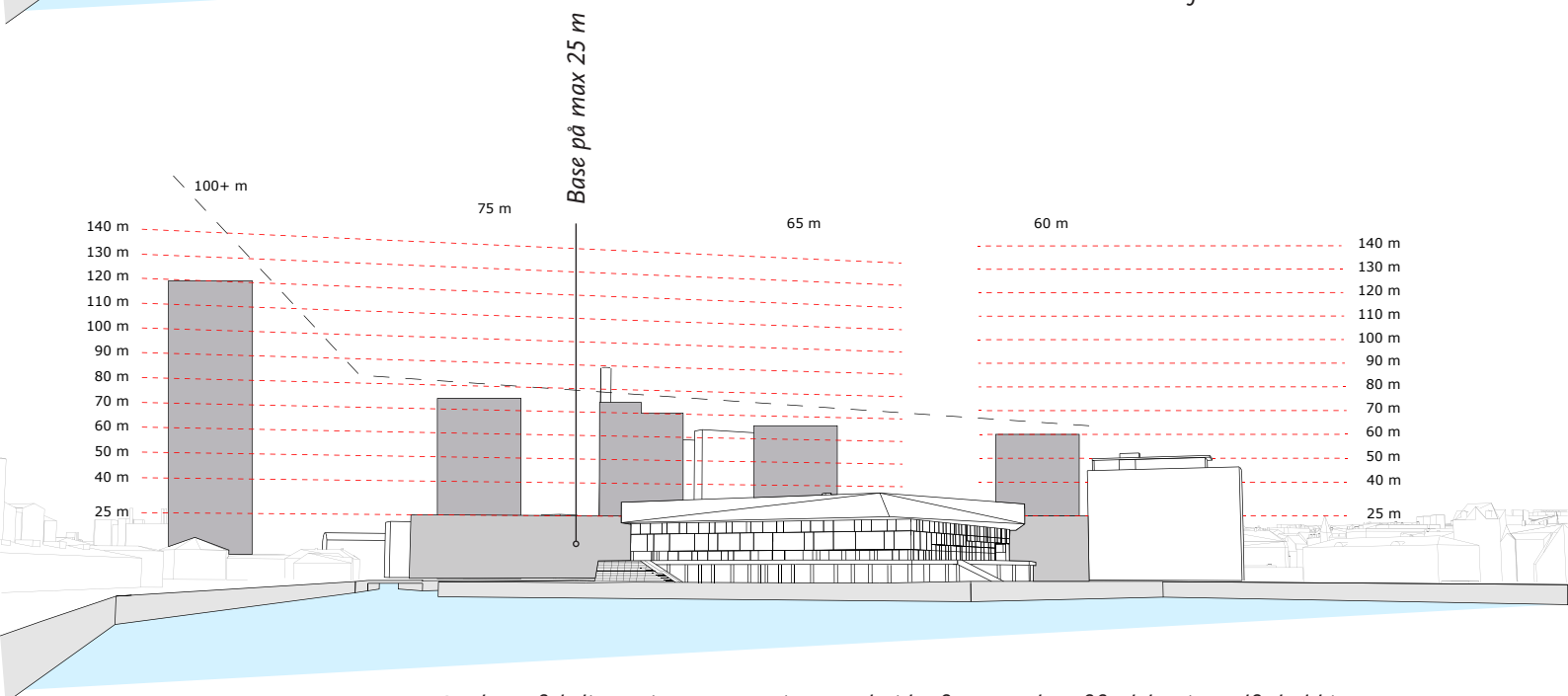
Fra Strandvejen ved Helnan Marselis Hotel mod Domkirken



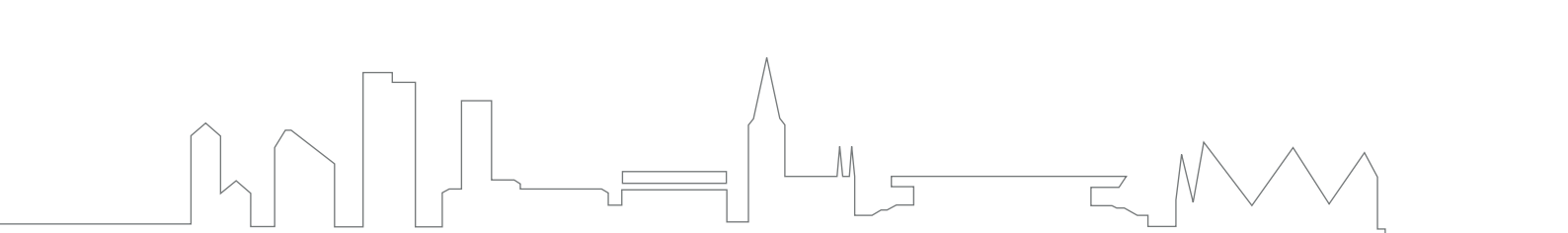
Skyline view fra Mellemarmen



Eksisterende forhold + Frederiks Plads



Analyse af skyline. Diagrammet viser maxhøjder for opnåelse af fordelagtige solforhold i sommermånederne mod vigtige byrum ved Dokk1, Europaplads og Åboulevarden. I analysen ligger bygningernes base med en maxhøjde på 25 m ud til hhv. Mindet, Europaplads og Mindegade. De høje volumener er i analysen trukket 25 m tilbage fra gadelinjen. Det er vigtigt at pointere, at der er perspektiv i diagrammet. Derfor fremstår volumenerne højere end Aarhus City Tower selvom de er lavere. Det betyder også, at såfremt bygningerne rykkes tættere på gadelinjen, skal de være endnu lavere for at opnå fordelagtige solforhold, mens de kan være højere såfremt de trækkes længere væk.



Kvalitetskrav til sigtelinjer og skyline ved højhusbyggeri

- Der skal til hvert enkelt projekt visualiseres fra de udvalgte punkter, så byggeriets indflydelse på domkirken og rådhuset, samt byens skyline og view korridorer, dokumenteres. Disse visualiseringer skal verificeres. Yderligere visualiseringer kan kræves i forbindelse med det konkrete projekt fra udvalgte standpunkter.

Derudover vil vi ved højhusbyggeri arbejde for...

- At beskytte de viste kig til domkirken og rådhuset samt de viste kig i vigtige view korridorer mod landskab, himmel og by.
- At højhuse placeres, så view korridorer opstår og kig til det bagvedliggende bevares.

Mobilitet og forbindelser

Mobilitet

En omdannelse og fortætning i området skal ses i sammenhæng med en effektiv trafikbetjening. Nærheden til Aarhus H, Rutebilstationen og den kommende letbanestation ved Dokk1 giver området en enestående forsyning med kollektiv trafik. Realisering af den rekreative forbindelse fra Riis Skov til Tangkrogen kan give gode forhold for cyklister og gående, ligesom Sønder Allé, Sydhavnsgade og Spanien/Strandvejen giver god forbindelse til vejnettet og de overordnede adgangsveje.

Selv om der er god kollektiv trafikbetjening i området og til trods for en stor andel cyklende og gående, vil der også være et behov for at biltrafik kan finde vej til området. Adgange skal så vidt muligt ske fra Sønder Allé og Spanien/Jægersgårdsgade. Øvrige veje i området kan kun i begrænset omfang udnyttes yderligere og færdsel i disse gader vil ske ved lav hastighed.

Vejene skaber på grund af deres funktion som bilgader en barriere for lette trafikanters færden, specielt når disse gader skal krydses. Der skal skabes forbindelser på tværs for lette trafikanter, der understøtter en god mobilitet for alle trafikantgrupper.

Generelt er der tale om et område, hvor det er vanskeligt at skabe optimale adgangsforhold for biltrafik. Derfor skal planlægningen sikre gode alternativer.

På grund af områdets centrale placering vurderes det, at det vil være attraktivt at komme til området med cykel og til fods. Derfor skal der være fokus på at skabe gode adgangsforhold for disse transportformer.

Cykelforbindelserne i området er fastlagt dels med Cykelhandlingsplanen og dels med Midtbytrafikplanen. Området ved Værkmestergade er vanskeligt at benytte med cykel på grund af terrænforholdene. De øvrige områder har gode adgangsmuligheder for cykeltrafikken.

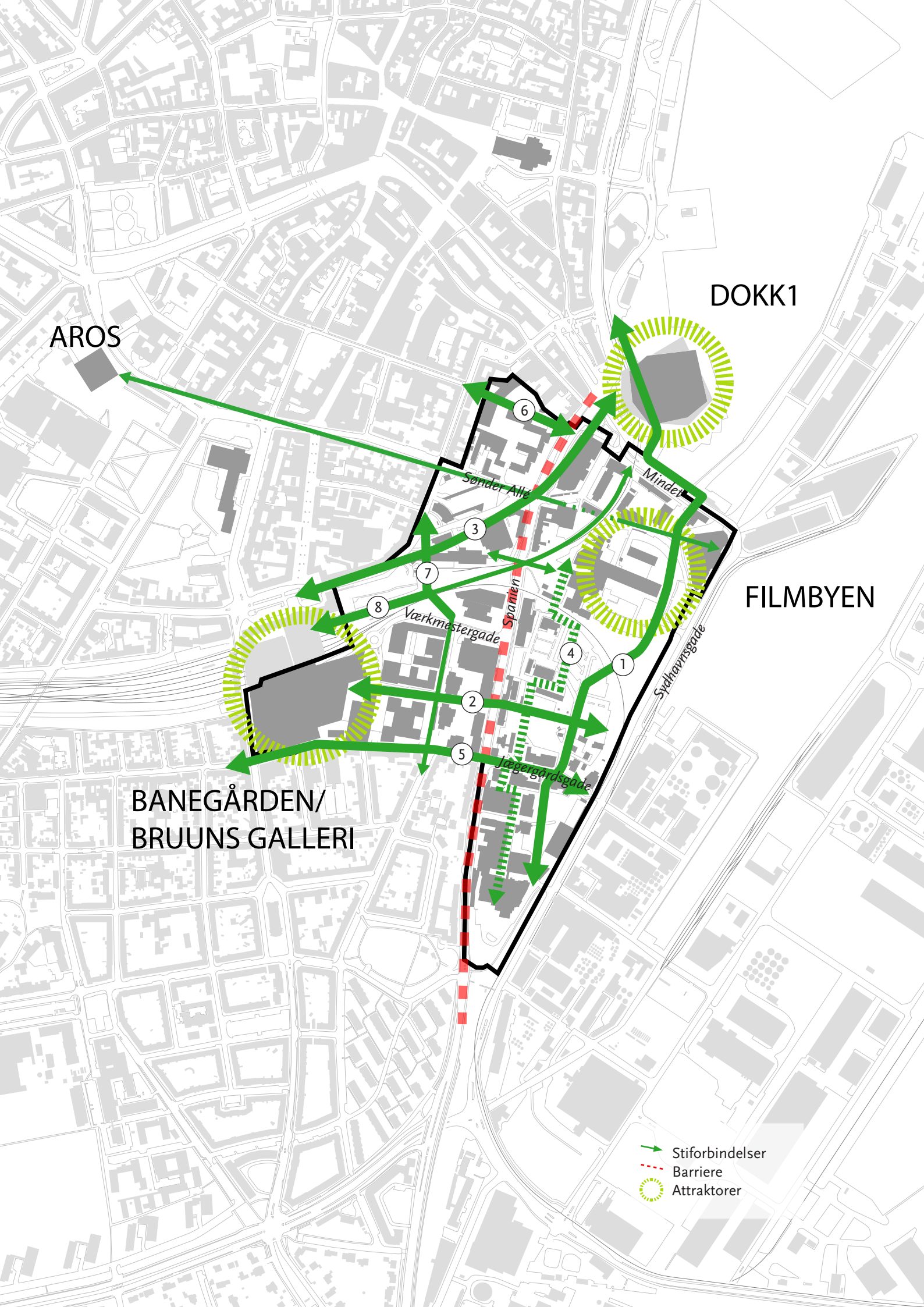
Midtbytrafikplanen fastlægger den overordnede fodgængerstruktur. I takt med at der sker en omdannelse af de bynære havnearealer, vil der opstå et behov for at disse arealer kobles på de eksisterende fodgængerstrøg. Illustrationen på næste side med de grønne pile viser et bud på denne kobling.

Forbindelser

Når der tales om forbindelser, tales der som regel også om, hvad disse forbindelser skal binde sammen og hvilke barrierer, der kan være. Den største barriere i området er Spanien, der deler området i to. I dette område er det helt oplagt at havn og by skal have større sammenhængskraft, så der kan blive skabt en ny bydel i Aarhus. Det nødvendiggør forbindelser på tværs af Spanien. Forbindelserne mellem de store attraktorer i området, hvor der færdes mange mennesker, som Banegården, Bruuns Galleri, Dokk1 og Filmbyen skal udvikles. I fremtiden kan der komme flere attraktorer, hvilket blot vil være med til at skabe yderligere byliv i området og være med til at gøre de nævnte forbindelser vigtigere.

I området ønskes der etableret en række primære og sekundære forbindelser. De primære er følgende.

1. I Kvalitetshåndbogen for De Bynære Havnearealer arbejdes der med en rekreativ forbindelse, der går i nord-sydgående retning gennem området. Den rekreative forbindelses konkrete forløb er under planlægning.
2. En anden vigtig forbindelse er fra Banegården og Bruuns Galleri over Frederiks Plads på tværs af Spanien og fortsat i højden på kulkransporet. I projektet på Frederiks Plads er denne forbindelse sikret vest for Spanien. Kulkransporet kan udover at blive en vigtig forbindelse, også blive et helt anderledes byrum i Aarhus med forbillede i New Yorks High Line.
3. Forbindelsen fra Banegården over Rutebilstationen og til Dokk1. I vinderprojektet fra arkitektkonkurrencen om Rutebilstationen er der stor fokus på denne forbindelse.
4. En endnu ikke fastlagt forbindelse internt i området, som skal forbinde de nye bygninger og byrum.
5. Strækningen langs Jægersgårdsgade, der allerede er etableret.
6. Østergadeforbindelsen bag Politigården langs Ridderstræde.
7. Fra Centralværkstederne til Rutebilstationen og Fredensgade på tværs af jernbaneskinneerne.
8. Forbindelsen langs det kommende letbanespor igennem området, hvor især den sidste del mod Banegården er vigtig.



AROS

DOKK1

FILMBYEN

BANEGÅRDEN/
BRUUNS GALLERI

- Stiforbindelser
- Barriere
- Attraktorer

De viste sekundære forbindelser er en krydsning af Spanien ved jernbanesporet og en forbindelse der i fremtiden kan opstå helt fra Aros til Mindet, men som i dag er afbrudt af byggeri.

Diagrammerne til højre viser, hvilke bil-, kollektive- og cykelforbindelser, der som minimum forventes i området.

Parkering og udnyttelsen af gaderne

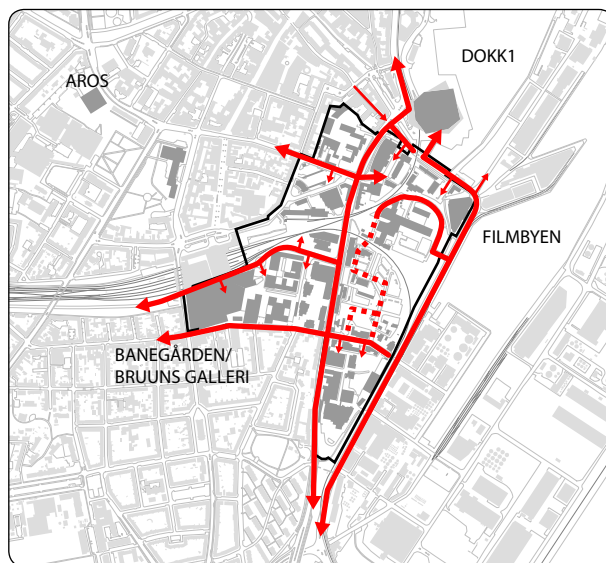
I den centrale del af Midtbyen er der kamp om pladsen i gaderne. I denne del af byen er der samtidig et stigende ønske og behov for at anvende gaderne mere fleksibelt. For at opnå et velfungerende område ved en fortætning, er det vigtigt at indtænke cykel- og bilparkering fra starten. Både cykel- og bilparkering er pladskrævende og fungerer generelt dårligt, hvis de ikke allerede i planlægningen gives den fornødne opmærksomhed.

Veje skal indrettes, så trafikken afvikles ved lav hastighed. Der skal som udgangspunkt indtænkes beplantning, affaldsløsninger, pladسدannelser og evt. vandrender/regnbede, så indretningen kan være med til at understøtte bylivet.

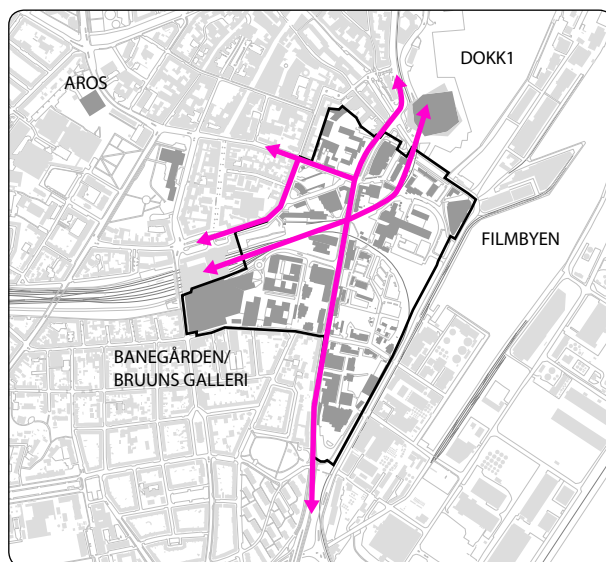
For cykelparkering gælder at placeringen i forhold til indgange, er afgørende for om cykelparkeringen er velfungerende. Der vil normalt være behov for at indtænke placering af et vist antal cykelparkeringspladser i tilknytning til alle adgange til bygningerne. Generelt vil der være et behov for, at cykelparkering til ansatte og beboere er overdækkede og eventuelt aflåste. En oplagt mulighed er, at dele af den nederste etage forbeholdes cykelparkering.

Bilparkering i området bør reduceres til et minimum og placeres centralt i forhold til adgang til de større bilgader.

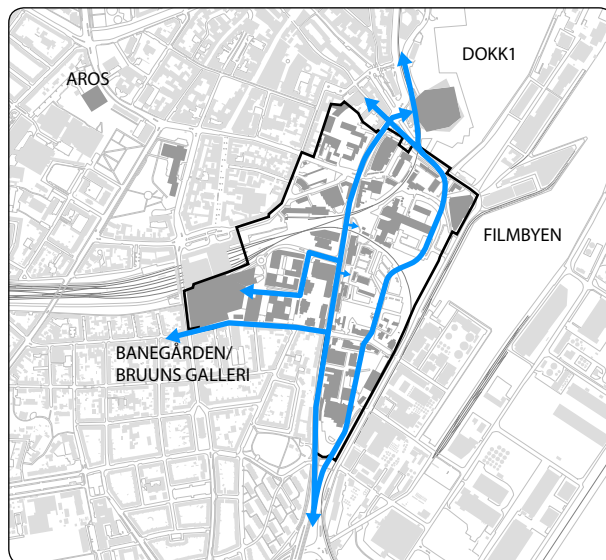
Parkering til erhvervsbyggerier bør ske i tilknytning til Sydhavns-gade, Spanien/Jægergårdsgade og Sønder Allé, og bør samles i større anlæg under jorden eller i konstruktion og tilrettelægges på en måde, så de udnyttes bedst muligt. Erhvervet benytter dem i dagtimerne, beboere og besøgende i weekend, aften og nattimerne.



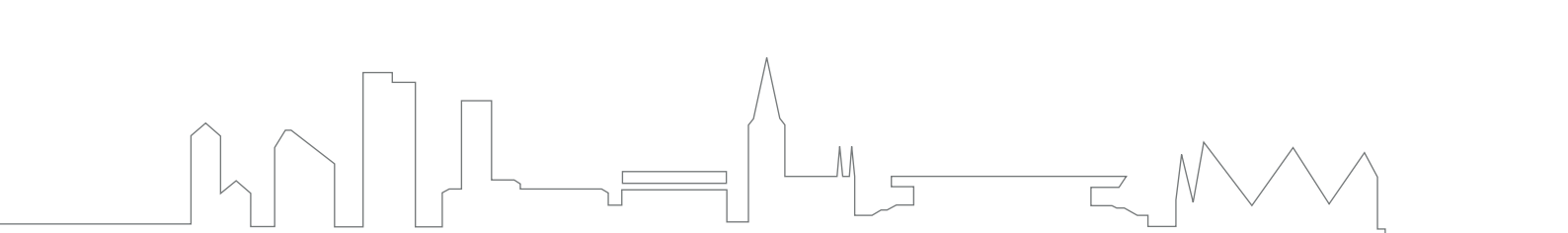
Bilforbindelser



Kollektive forbindelser



Cykelforbindelser



Kvalitetskrav til mobilitet og forbindelser ved højhusbyggeri

- Parkering skal som udgangspunkt etableres i kælder eller konstruktion. Områdets centrale placering og nærheden til Aarhus Banegård, Rutebilstationen, letbanestop ved Dokk1 betyder, at parkeringskravet for biler nedsættes og for cykler øges. Alternative transportudbud som udbud af delebiler og ekstraordinært attraktive cykelparkeringsforhold vil også have indflydelse på parkeringskravet.
- Cykelparkering skal være overdækket eller integreret i bebyggelsen og skal placeres i tilknytning til indgange. Der skal gives rum til parkeringsløsninger for større cykler, som eksempelvis Christianicykler og cykeltrailere.
- Mod vigtige forbindelser skal facader udvalgte steder være åbne og imødekomende og stier skal indrettes med hensyntagen til den overordnede stistruktur for området.

Derudover vil vi ved højhusbyggeri arbejde for...

- At Spanien som barriere igennem området reduceres ved etablering af nye forbindelser på tværs af vejen. De viste forbindelser i diagrammet er aktuelt de mest oplagte.
- At stistrukturen underbygger områdets samhörighed med naboområderne, og skaber forbindelse til allerede eksisterende funktioner og vigtige mål, herunder Banegård, Rutebilstation og letbane samt knytter op på de eksisterende fodgængerstrøg og på sigt, via den rekreative forbindelse, skaber øget adgang til de rekreative værdier, der eksisterer i området ved Tangkrogen og Lystbådehavnen.
- At tænke i større, samlede parkeringsløsninger under jorden eller i konstruktion, hvor mulighederne for dobbeltudnyttelse optimeres.
- At cykelparkering sammentænkes med bylivaktiviteter og indretningen af opholdsarealer. Cykelparkering må ikke opleves som en forhindring eller barriere, og kan med fordel placeres på skyggefulde arealer, så de mest solbeskinnede arealer kan udnyttes til ophold og pladسدannelse.

Kulturmiljø

Området omfatter helt eller delvist fire kulturmiljøer udpeget i Kommuneplan 2013 og beskrevet i Kulturhistorisk Redegørelse. De fire kulturmiljøer er Centralværkstederne, City, Aarhus Oliefabrik og Jysk Andelsfoderstofforretning og det potentielt udpegede område Slagtehusgrunden. Kulturmiljøerne er vist på kortet til højre. Derudover er der i området flere værdifulde bygninger, der bør respekteres og inddrages aktivt i den fremtidige planlægning af området. Ved at inddrage bygningerne aktivt kan de i samspil med nyt byggeri være med til at skabe en merværdi og en identitet for området i den nye kontekst, der skabes.

Slagtehusgrunden er et område, der både indeholder bygninger med værdier, der bør fastholdes og bygninger, der kan transformeres.

For Centralværkstederne handler det om at fastholde bygningernes nuværende karakter. Bygningernes nye funktioner og det nye byliv i og omkring de gamle bygninger foregår på bygningernes præmisser. Det er et godt eksempel på, hvordan gamle bygninger kan anvendes og indrettes med nye funktioner, mens det værdifulde og fortællende fra bygningernes tidligere funktion fastholdes.

Midtkraftgrunden indeholder bygningsfragmenter fra den tidligere industri. Der er bevaringsværdige bygninger og et kulkranspor, også kaldet Kulbroen, der markerer sig som et vigtigt spor. Elementerne står i dag som løsrevne fragmenter uden meningsfuld sammenhæng. Det kan der gøres noget ved. Ved omdannelse af området bør bevaringsværdige bygninger og værdifulde bygningsfragmenter, som eksemplevis kulkransporet, inddrages aktivt i planlægningen for området. På den måde får nybyggeri, som er tilpasset det gamle, en vigtig rolle i forhold til at skabe merværdi og i forhold til at tilføre ny værdi i et område, der mangler en ny identitet.

Rutebilstationen ligger i dag som et område, der skaber barriere mellem den tætte by og området omkring Banegården og de nye byfunktioner ved Dokk1. Ny bebyggelse på rutebilstationsområdet bør udformes, så denne barriere forsvinder og der i stedet opstår en sammenhæng. De bevaringsværdige bygninger på rutebilstationen bør integreres og indrettes med nye byfunktioner, der kan være med til at skabe byliv i området.

For området ved Ridderstræde og Mindegade anbefales det på baggrund af de eksisterende bevaringsværdier, at der tages hensyn til skala.

Ridderstræde bør "strammes op" og få fornyet sin gamle egenskab som stræde fra den ældre bydel og til de nu nye byfunktionelle rum ved Dokk1.

Højhusbyggeri i et kulturmiljøperspektiv

Tages der udgangspunkt i kulturmiljøet, er der steder i området, som er mere oplagte til højt byggeri end andre. Der er foretaget en analyse af kulturmiljøet i forbindelse med arbejdet med dette tillæg til højhuspolitikken og på kortet til højre er udpeget, hvor der skal være ekstra opmærksomhed på kulturmiljøet, når der planlægges for høje byggerier. Det er især i de områder, hvor man bevæger sig ind i de udpegede kulturmiljøer, at der kræves ekstra opmærksomhed.

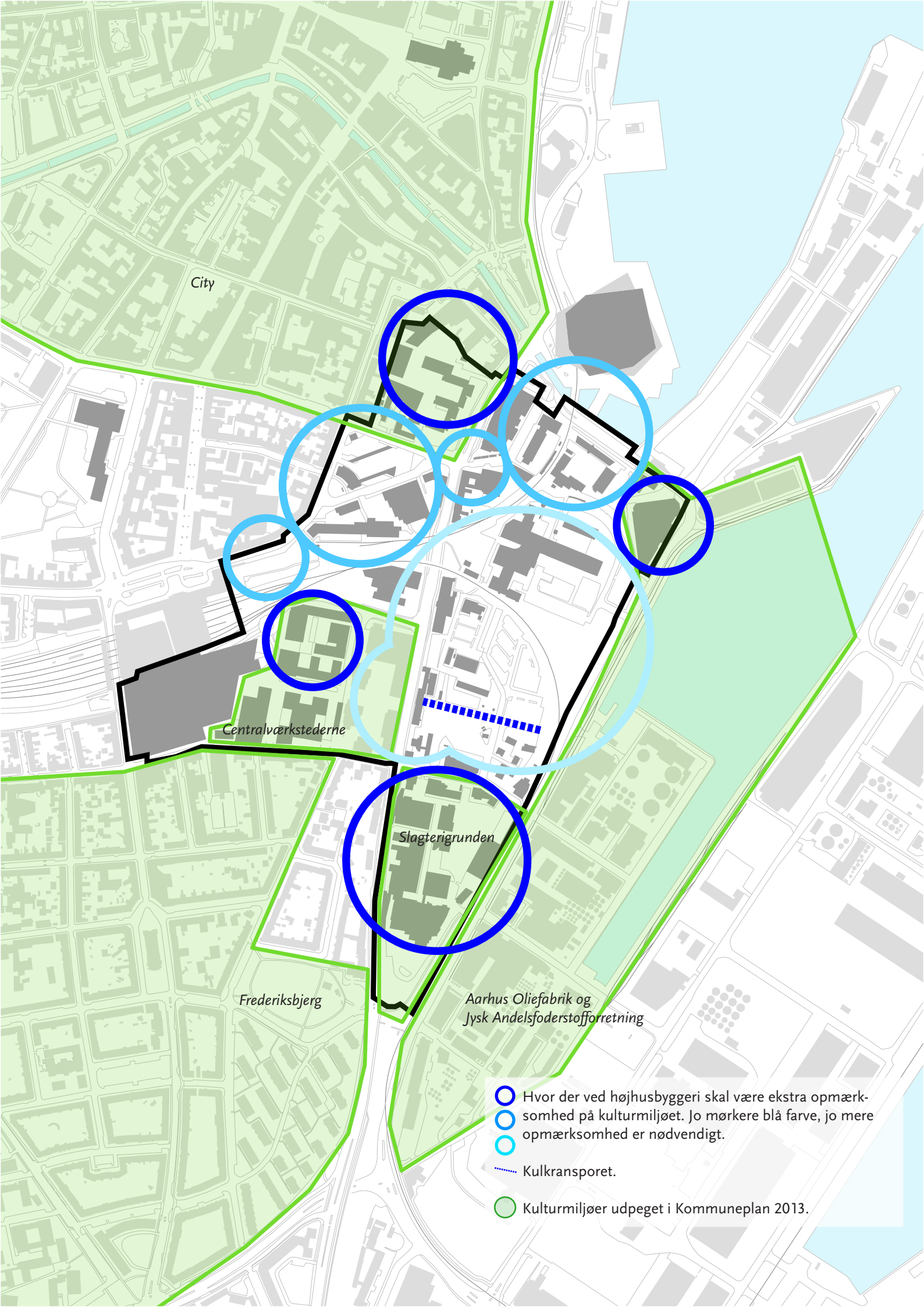
Der skal til alle nye højhusprojekter redegøres for, hvilke hensyn der er taget. Både hvad angår kulturmiljøer, bevaringsværdige bygninger og bygningsfragmenter som fx kulkransporet.



Udsigt fra syd over området, 1955



Udsigt fra nordøst over sydhavnskvarteret, 1950



City

Centralværkstederne

Frederiksbjerg

Slakterigrunden

Aarhus Oliefabrik og
Jysk Andelsfoderstofforretning

- Hvor der ved højhusbyggeri skal være ekstra opmærksomhed på kulturmiljøet. Jo mørkere blå farve, jo mere opmærksomhed er nødvendig.
- Kultransporet.
- Kulturmiljøer udpeget i Kommuneplan 2013.



Kalkværksvej 7



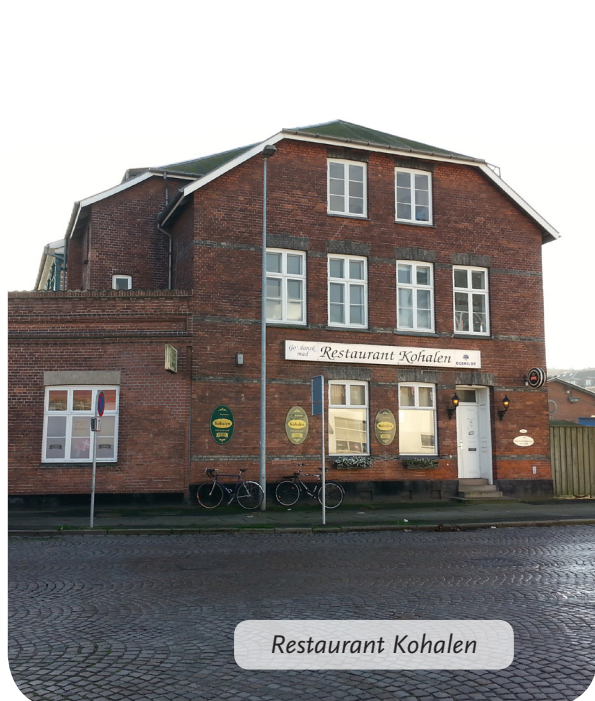
Centralværkstederne



Badeanstalten Spanien



Aarhus Street Food



Restaurant Kohalen



Kulbroen



Kvalitetskrav til kulturmiljø ved højhusbyggeri

- Der skal til alle nye højhusprojekter redegøres for, hvordan der arbejdes med kulturmiljøet. Både hvad angår kulturmiljøer, bevaringsværdige bygninger og bygningsfragmenter som fx Kulbroen.

Derudover vil vi ved højhusbyggeri arbejde for...

- Bevarelse og omdannelse af Kulbroen til et rekreativt element i området.
- At bevaringsværdige bygninger på Rutebilstationen indrettes med nye byfunktioner, der kan være med til at skabe byliv i området.
- At bevaringsværdige bygninger og bygninger med transformationsværdi på Slagterigrunden kan indrettes med nye byfunktioner. At eksisterende skala og struktur respekteres ved nybyggeri.
- At Midtkraftområdets bevaringsværdige bygninger og bygningselementer respekteres og inddrages i en ny meningsfuld kontekst ved nye projekter i området.
- At fastholde oplevelsen af nærhed til vand og havn. At kig til de særlige bevaringsværdige bygninger på Havnen respekteres. De særlige bygninger er De Fem Søstre og Aarhus Olie Siloanlæg.
- At øge herlighedsværdier og identitet i området ved at bevare og omdanne eksisterende bevaringsværdige bygninger gerne i samspil med nyt byggeri.

Henvisning

Der henvises til afsnittet om kulturmiljøet i kommuneplanen og retningslinjerne herfor.

Der henvises til Kulturhistorisk redegørelse, der beskriver de udpegede kulturmiljøområders hovedtræk, bærende elementer og sårbarheder.

Miljøforhold

Højhusområdet grænser op til havnen, hvor store og vigtige virksomheder i Aarhus har deres beliggenhed. Havnen og havnevirksomhederne skal beskyttes i deres placering og drift, og de kan i større eller mindre grad få indflydelse på udviklingen på grund af risikoforhold eller deres miljøpåvirkning af omgivelserne. Samtidig kommer højhuse op i en højde, hvor der er andre påvirkninger end i den øvrige by. Det giver en række miljøudfordringer der skal løses.

Virksomhederne påvirker omgivelserne i form af støj, støv, luft- og lugtforurening og nogle af havnevirksomhederne er såkaldte risikovirksomheder, hvor uheld kan medføre konsekvenser for mennesker og bygninger udenfor virksomhederne.

Disse miljøpåvirkninger har indflydelse på, hvor og hvordan, der kan byudvikles i området nærmest virksomhederne.

Aarhus Havn er en meget stor og aktiv erhvervshavn, hvor mange af virksomhederne er afhængige af en placering tæt på kajfaciliteterne. Havnen og havnevirksomhedernes drift skal sikres gennem planlægningen. Det betyder, at ny bebyggelse i området ikke må medføre begrænsninger på virksomhedernes tilladte driftsmuligheder.

Miljøudfordringer i forhold til eventuelle gener af støj, støv, luft- og lugt skal derfor løses i hvert enkelt byggeri. Miljøudfordringerne er sædvanligvis mindre,

når der byudvikles til erhvervsbyggeri frem for boligbyggeri, da der på nogle parametre er lempeligere krav, fx til støj og lugt.

Miljøudfordringerne til fx luftforurening kan løses ved at etablere tætte bygninger uden mulighed for at åbne vinduerne. Her sørger ventilation i bygningerne for frisk luft. Bygningens luftindtag skal placeres i en højde, hvor kravet til mængden af forurenende stoffer er overholdt. For byggeri, der ligger tæt på risikovirksomheder, der i tilfælde af uheld, kan udsende giftige stoffer, kan der på luftindtagene monteres følere, der stopper luftindtaget, hvis giftige stoffer er til stede.

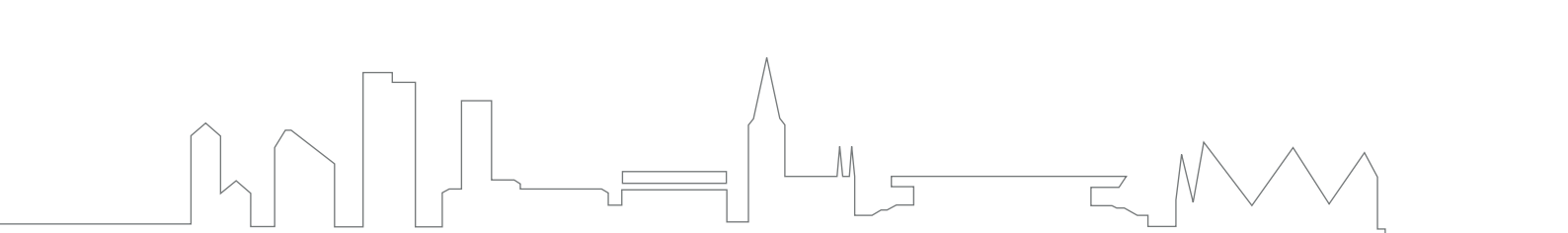
En del nybyggeri i området har en afstand til havnens risikovirksomheder, hvor en eksplosion vil kunne forårsage skader på ruder. Krav om lamineret glas i bebyggelse nær havnevirksomhederne kan være med til at formindske konsekvenserne. Dette er blot nogle få løsningmuligheder på nogle få af problemstillingerne.

Større uheld på risikovirksomheder, hvor personer i nybyggeri kan komme til skade, er meget usandsynlige og der tillades kun byggeri, hvis en risikovurdering viser, at risikoforholdene er acceptable.

Det er afgørende i vurderingen af et projekt og for at fastslå om projektet har en fremtid i området, at der udarbejdes alle de nødvendige dokumenter, der skal til for at belyse eventuelle miljøudfordringer.



Højhusområdet til venstre og havnen og havnevirksomhederne til højre



Kvalitetskrav til miljøforhold ved højhusbyggeri

- Der skal udarbejdes konsekvensanalyse for alle højhusprojekter som beskrevet i Højhuspolitik for Aarhus Kommune fra 2006, tillæg nr. 84 til Kommuneplan 2001.
- Der skal udarbejdes miljøanalyser af luft og lugt til vurdering af nye projekter.
- Der skal udarbejdes støjrapport af vejtrafikstøj, jernbanestøj og virksomhedsstøj til vurdering af nye projekter.
- Der skal udarbejdes vindklimateanalyser til vurdering af nye projekter.
- Der skal udarbejdes en risikovurdering til vurdering af nye projekter.

Derudover vil vi ved højhusbyggeri arbejde for...

- At sikkerheden i de høje huse samtænkes så synergier opnås, investeringerne tilpasses og flerfunktionalitet bliver naturlig ved alle arealudlæg, der er betinget af et sikkerhedsbehov.

Byrådsbeslutning

Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017 - Tillæg til Højhuspolitik for Aarhus kommune for et område i midtbyen.

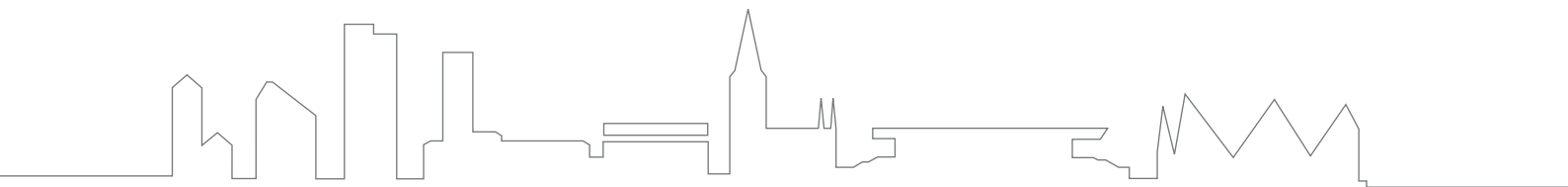
Forslaget til kommuneplantillæg nr. 1 til kommuneplan 2017 var offentlig fremlagt fra den 5. juni til den 13. september 2017.

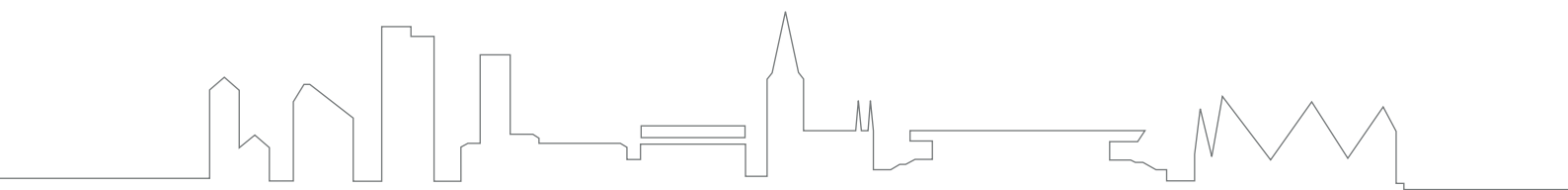
Tillæg nr. 1 blev endeligt vedtaget i Aarhus Byråd den 7. februar 2018.

Kommuneplantillægget er offentliggjort den 6. april 2018

Aarhus Kommune
Teknik og Miljø
Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C

Tlf: 8940 2640





TILLÆG TIL HØJHUSPOLITIK FOR AARHUS KOMMUNE