



HØJHUSPOLITIK for Århus Kommune

Tillæg nr. 84 til Kommuneplan 2001

Højhuspolitik for Århus Kommune

Tillæg nr. 84 til Kommuneplan 2001

Et tema i Kommuneplanens
hovedstruktur – afsnittet om det
visuelle miljø og byarkitektur

Forfatter og udgiver

Århus Kommune

Teknik & Miljø

November 2006

Yderligere oplysninger

Henrik Pedersen

Teknik & Miljø

Kommuneplanlægning

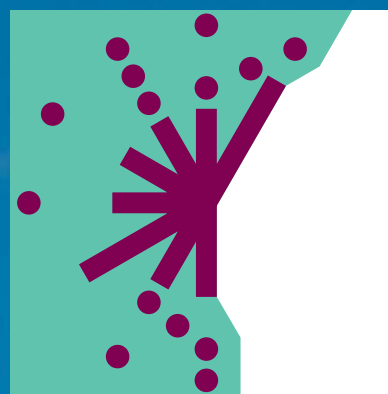
tlf. 8940 2646

Grafisk tilrettelæggelse

Jens Drivsholm

Tryk Linde Tryk ApS

Oplag 500



Indhold

Redegørelse 4

Indledning 4

Baggrund og forudsætninger 8

De arkitektoniske og landskabelige
forudsætninger – Analysegrundlag 9

Sociale, økonomiske og kulturelle
perspektiver i forbindelse med
bolighøjhuse 27

Miljøvurdering 27

Højhuspolitik for Århus Kommune
Et tema i kommuneplanens hovedstruktur
– afsnittet om det visuelle miljø
og byarkitektur 28

En højhuspolitik for Århus Kommune
Målsætninger og strategier 28

Konsekvensvurdering af konkrete
højhusprojekter 31

Redegørelse



I Århus Midtby har der ikke hidtil været tradition for at bygge højt. Kun få bygninger er gået i højden – fra den historiske tid kirkerne, og fra nyere tid f.eks. Rådhus-tårnet, Europahuset, Bogtårnet og bolig-højhusene Klostervangen – og har på den måde markeret sig i byens profil. I de seneste år er Prismet og KPMG-huset kommet til. Den dominerende bebyggelsesform i Midtbyen er således fortsat mellem 4-6 etager.

Internationalt, såvel som i mange danske byer, er der en stigende interesse for at bygge markante huse, der bryder byens traditionelle skala. Det høje hus – ofte i en utraditionel arkitektur – bliver typisk valgt for at profilere de implicerede virksomheder, en bydel eller hele byen, eller for at skabe anderledes boliger.

Det kan også være et formål alene at udnytte byarealerne mest muligt. En vurdering af de generelle udviklingstendenser i Århus Kommune med hensyn til bl.a. befolknings-, bolig-, erhvervs- og trafikudvikling antyder, at der i forbindelse med byomdannelse og byvækst kan være mange fordele ved en tættere by. Den kan imidlertid dannes på mange måder.

Formålet med dette højhuspolitikken er at sikre, dels at høje huse i visse områder er en mulighed, dels at den interesse, som er for høje huse i Århus, udmøntes i projekter der planlægningsmæssigt er velbegrundede og som i bred forstand kan tilføre byen noget positivt.



I et internationalt perspektiv, er der i det hele taget kun få høje huse i Århus Kommune. Alligevel er det værd at bemærke, at omkring 100 bygninger overstiger den i kommuneplanen fastlagte norm på 6 etager. De færreste af disse bygninger er dog over 8 etager.

Indledning

Høje huse har på godt og ondt stor indvirkning på landskabet, bymønstreet, byens skalamæssige sammensætning og på det nære byrum ved foden af det høje hus. Husene kan ses på afstand og deres overordnede formgivning og retning påvirker opfattelsen af byens kvarterer, det omkringliggende landskab og dermed bybilledet som helhed. Tilsvarende påvirker det høje hus det nære miljø i form af skyggekastning, ændrede vindforhold, trafikforøgelse m.v. I det omfang der skal realiseres projekter med høje huse, er der derfor behov for på forhånd at kunne overskue og vurdere konsekvenserne.

Definition af høje huse

I Århus defineres en bygning som høj, hvis den overskrider den fastlagte norm på 6 etager i de byområder, fortrinsvis i Midtbyområdet, hvor bebyggelse op til 6 etager er muligt efter den gældende kommuneplan. I de øvrige dele af kommunen defineres en bygning som høj, hvis den overskrider kommuneplanens maksimale etageantal med 2 etager og derover.

Principper for et plangrundlag

Via en række principper fastlægger nærværende højhuspolitik et administrationsgrundlag, der dels sikrer overordnede landskabelige, planlægningsmæssige og byarkitektoniske hensyn og dels foreskriver en metode der skal tages i anvendelse i forbindelse med den fremtidige stillingtagen til konkrete projektforslag. Der er således tale om planlægning på to niveauer:

Overordnet handler det om byens udformning i forhold til landskabet, byens skyline, sikring af udsigtskiler, styrkelse af bydelsstrukturerne samt fastholdelse af væsentlige historiske træk. På baggrund af en række analyser af sådanne forhold er der udarbejdet et samlet vurderingskort for Århus Kommune, som viser, i hvilke områder høje huse måske kan være en mulighed og hvor bygninger, der overskrider den nuværende norm som udgangspunkt udelukkes.



Uden for Midtbyen findes en række højhusbebyggelser, hvor de mest markante er højhusene på Marselis Boulevard og Langenæs samt det solitære højhus på Charlottenhøj. I forstæderne kan f.eks. dele af Grøfthøjbebyggelsen, kollegiet i Skejby og Hotel Mercur i Viby også betegnes som højhuse. I modsætning til i Midtbyen anvendes de høje huse udenfor Midtbyen overvejende til boligformål.

I byerne i det åbne land er der kun få høje bygninger, typisk i form af produktionsanlæg.

Højhushåndbog

Århus Kommune indgik i 2004 et samarbejde med et konsulentfirma om udarbejdelse af en håndbog for opstilling af principper, der kan danne grundlag for indplacering af høje huse i bybilledet. Fonden Realdania har medvirket til finansiering af dette projekt. Håndbogen er af generel karakter og er således anvendelig for andre kommuner og interesserede i øvrigt, der beskæftiger sig med problemstillingen. Århus har været anvendt som 'case' i forbindelse med projektet, og den viden som er samlet i Håndbogen er anvendt i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende højhuspolitik. Højhushåndbogen kan ses i Kommune Information og på www.aarhuskommune.dk.

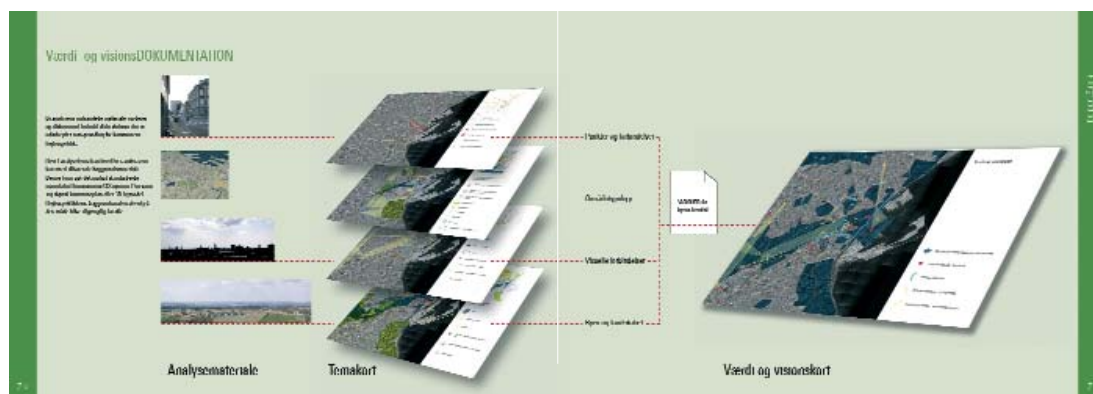
En 3D-model til vurdering af højhusprojekter

Århus Kommune råder over en elektronisk 3D model, der er udviklet med henblik på Virtuel Vurdering af Planlægning (VVP). Modellen er p.t. mest udbygget for de områder som ligger indenfor Ringgaden. Det er målet, at eventuelle højhusprojekter i fremtiden indarbejdes i modellen og at 3D-modellen efterhånden bliver et vigtigt redskab til visualisering af projekter i alle skalaer. VVP-modellen kan ses på www.aarhuskommune.dk.

Konkrete projektforslag indenfor de områder, hvor høje bygninger ikke udelukkes, underkastes en konsekvensanalyse, der skal eftervise om projektet arkitektonisk er tilpasset byens skyline og nærområdet omkring bygningen. I analysen dokumenteres endvidere projektets skyggevirkninger, materialer, farver, herunder refleksioner, friarealer, trafik og parkering samt konsekvenser i forhold til den ønskede anvendelse, herunder særlig i forbindelse med boligprojekter, påvirkningen af sociale strukturer m.v.

Det er ikke fundet hensigtsmæssigt at udpege konkrete lokaliteter, hvor der kan opføres høje huse. Det skyldes dels, at høje huse har en så væsentlig indflydelse på byen og nærområdet, at der må forudsættes et konkret projektforslag forud for en konkret stillingtagen, dels at en udpegning af konkrete lokaliteter indebærer en risiko for, at der blandt grundejere/bygherrer skabes økonomiske forventninger, som Århus Kommune ved en senere lokalplanlægning kan få vanskeligheder med at indfri.

HØJHUSHÅNDBOG} Et grundlag for planlægning, vurdering og 3D-visualisering af høje huse		Indhold	
0	0	7	Indledning
1	1	10	HØJHUSHANDBOGEN
2	2	11	1.1 Højhusets rolle i byens udvikling
3	3	12	1.2 Højhusets rolle i byens udvikling
		13	1.3 Højhusets rolle i byens udvikling
		14	1.4 Højhusets rolle i byens udvikling
		15	1.5 Højhusets rolle i byens udvikling
		16	1.6 Højhusets rolle i byens udvikling
		17	1.7 Højhusets rolle i byens udvikling
		18	1.8 Højhusets rolle i byens udvikling
		19	1.9 Højhusets rolle i byens udvikling
		20	1.10 Højhusets rolle i byens udvikling
		21	1.11 Højhusets rolle i byens udvikling
		22	1.12 Højhusets rolle i byens udvikling
		23	1.13 Højhusets rolle i byens udvikling
		24	1.14 Højhusets rolle i byens udvikling
		25	1.15 Højhusets rolle i byens udvikling
		26	1.16 Højhusets rolle i byens udvikling
		27	1.17 Højhusets rolle i byens udvikling
		28	1.18 Højhusets rolle i byens udvikling
		29	1.19 Højhusets rolle i byens udvikling
		30	1.20 Højhusets rolle i byens udvikling



Højhushåndbogen.



Eksempel på anvendelse af elektronisk 3D-bymodel.

Vision i Kommuneplan 2001

Århus vil i dialog og samspil med borgere og virksomheder videreudvikle sin identitet, sine styrkeområder og position som et dynamisk vækstcenter og som Vestdanmarks hovedcenter under hensyn til velfærd og uden at komme i konflikt med Århus Kommunes princip om en bæredygtig udvikling.

Udviklingen skal baseres på:

- De smukke omgivelser
- Det overskuelige samfund
- Social sikkerhed og forebyggelse med mennesket i centrum
- Den kulturelle mangfoldighed
- Det levende uddannelsesmiljø
- Det aktive og engagerede erhvervsliv
- Det fælles sociale ansvar for plads til alle mennesker
- Viljen og evnen til at gå foran med miljørigtige løsninger
- En velfungerende, moderne og miljørigtig infrastruktur
- Den enkeltes personlige ansvar

Baggrund og forudsætninger

Af *Kommuneplan 2001* fremgår det som en strategi vedrørende det visuelle miljø og byarkitekturen, at der skal fastlægges principper for byens skyline, bymiljøer og bebyggelsens karakter for byen som helhed. Det fremgår videre, at principperne blandt andet kan indgå som et grundlag for byarkitektoniske vurderinger ved projekter, der afviger fra den århusianske by- og bebyggelsestradition. Det er udgangspunktet, at høje huse over 6 etager kun undtagelsesvis vil blive tilladt, og kun hvis de kvalitativt understøtter byens profil. Tilladelse kan kun gives på baggrund af en konkret visuel vurdering af det høje hus sammenholdt med de bymilmæssige hensyn.

Formuleringerne i *Kommuneplan 2001* er en videreførelse af temaplanlægningen for Midtbyen fra 1994, hvor højhusproblemstillingen også blev behandlet, men dog kun omfattede byområdet inden for ringgaden.

Som en opfølgning på initiativerne i *Kommuneplan 2001* har Århus Byråd i forbindelse med *Planstrategi 2002* vedtaget at konkretisere højhusproblematikken, således at der fastlægges principper for placering af høje huse, stadig med det udgangspunkt at huse over 6 etager kun undtagelsesvis vil blive tilladt.

Det fremgår videre af planstrategien, at der skal iværksættes en analyse af muligheden for at placere høje huse, herunder de høje huses effekt som positive elementer i landskabet og som mulige, principielle støttepunkter for byens profil. Analysen skal herefter indgå som en del af grundlaget for sagsbehandlingen af højhusprojekter, herunder bedømmelsen af, hvorvidt de kan tillades realiseret.

I det følgende afsnit gennemgås de arkitektoniske og landskabelige forudsætninger, analyser og temaer som udgør grundlaget for højhuspolitikken. Analysegrundlaget belyser dels hvor i kommunen der kan overvejes høje huse, dels hvordan højhusprojekter kan blive et positivt tilskud til den bymæssige profil i både arkitektonisk, landskabelig og sociokulturel forstand.

De arkitektoniske og landskabelige forudsætninger – Analysegrundlag

Højhuspolitikken bygger på en registrering af de overordnede landskabelige, byarkitektoniske og oplevelsesmæssige træk. Registreringen er gennemført som en kombination af forskellige temaer, der er sammensat i et vurderingskort. Vurderingskortet samler de områder, hvor bygninger over 6 etager som udgangspunkt er udelukket. Hvis ansøgningen handler om et projekt der er lokaliseret et sted, hvor høje huse efter vurderingskortet ikke er udelukket eller er omfattet af en række specificerede undtagelsesmuligheder, vil ansøger blive anmodet om et yderligere detaljeret analysegrundlag efter principperne i afsnittet *Konsekvensvurdering af konkrete højhusprojekter*, side 31, en såkaldt konsekvensvurdering.

I de byområder hvor høje bygninger udelukkes kan også projektforslag på under 6 etager bryde væsentligt med den gængse bygningshøjde. Hvis sådanne projekter alligevel vurderes egnet til nærmere sagsbehandling skal de ligeledes gennemgå en konsekvensvurdering. I praksis sættes skillelinien ved projekter, der overskrider kommuneplanens maksimale etageantal med mindst 2 etager.

Registreringen omfatter alene de områder i Århus, der er udpeget til bymæssige formål, herunder de perspektivarealer som er udpeget i *Kommuneplan 2001* til langsigtede byudviklingsformål. Arealer uden for byområdet kommer således ikke i betragtning med hensyn til høje bygninger. Det gælder landbrugsarealer, landsbyer og arealer som indgår i den grønne hovedstruktur, sommerhusområder og fritidsanlæg i det åbne land.

Det følgende analysegrundlag danner således udgangspunkt for udpegningen af de byområder, hvor høje huse, defineret som byggeri over 6 etager, udelukkes og hvor de eventuelt kan komme på tale.



Høje huse påvirker byen og landskabet. De kan medvirke til at fremme en ønsket udvikling og de kan på godt og ondt blive et 'varemærke' for en hel by. Såfremt der skal opføres flere høje huse i Århus, skal de lokaliseres og udføres med omtanke, så de bliver et positivt bidrag til byen som helhed.



Byområderne på skråningerne omkring ådalene medvirker til en understregning af landskabets karakter. Mest karakteristisk er højderyggen nord for Århus Ådal, hvor en række etageboligbebyggelser står skarpt i landskabet.

Byen og landskabet

Terrænet omkring Århus Midtby karakteriseres af bakkedragene mod nord og syd. Det kuperede terræn med tunneldale, skovområder, åernes forløb og bugten skaber sammen med de store landskabstræk en oplevelsesmæssig rigdom. Skovenes indramning af de ældste bydele er en arkitektonisk kvalitet. Indramningen forstærker det visuelle indtryk af den kompakte by.

Kommunen gennemskares af markante tunneldale, mest markant med Århus Ådal, der skærer sig gennem landskabet fra vest med byen anlagt om åen. Nord for byen gennemskares landskabet af Egådalene. Ådalene er grønne elementer af stor værdi.

Byområderne på skråningerne omkring ådalene medvirker således til en understregning af landskabets karakter. Mest karakteristisk er højderyggen nord for Århus Ådal, hvor en række etageboligbebyggelser står skarpt i landskabet.

Et velplanlagt forhold mellem bygninger og terræn kan forstærke oplevelsen af stedets topografi. Generelt kan det siges, at byens profil sløres, når høje bygninger placeres i dalen. Bakkernes visuelle indtryk formindskes, idet høje bygninger udjævner dalen. Profilen fremhæves derimod ved en placering af høje bygninger på bakken.

Det vurderes således, at ny høj bebyggelse på bakkedragene omkring ådalene ikke vil bryde med

landskabets karakter, men derimod i udgangspunktet vil kunne styrke byens profil. Modsat vil høj bebyggelse i ådalene sløre det karakteristiske tunneldallandskab, ligesom placering af høje huse i skovenes bagland vil sløre skovenes indrammende effekt.

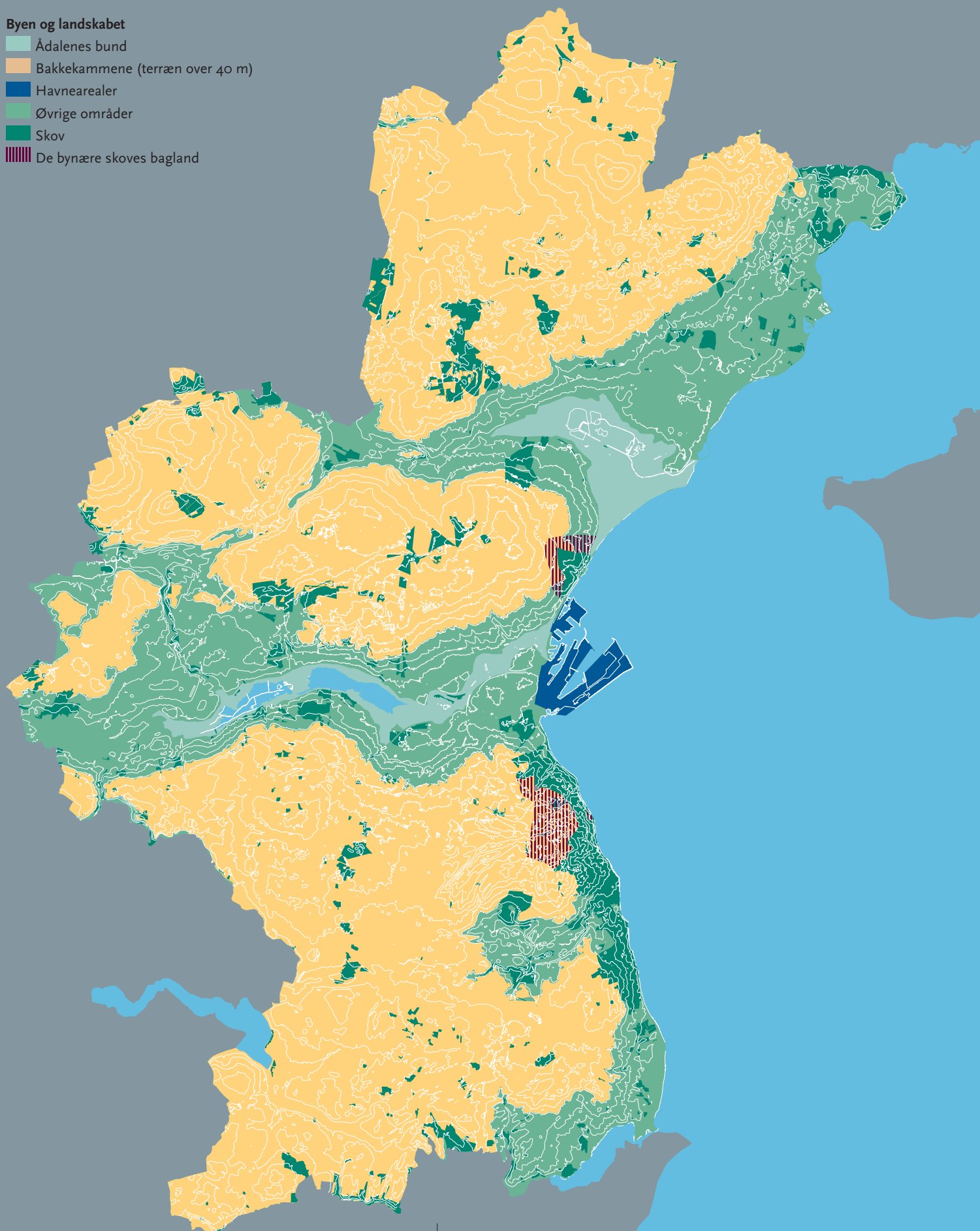
I den mest bynære del af Århus Ådal indgår den menneskeskabte banegrav som et særligt karakteristisk træk, som understreges markant med Langenæsbebyggelsens højhuse. Langs dalbundens mest bynære stræk mellem Viby/Langenæs og Åby vil en højere bebyggelse eventuelt kunne understrege dalens forløb gennem nogle af kommunens tæt bebyggede områder.

Dalbundene og banegravsarealerne samt de bynære skoves nærmeste bagland friholdes på denne baggrund for højhusbebyggelse.

De Bynære Havnearealer indtager i denne forbindelse en særstilling. Nærheden til den historiske bymidte og hensynet til de overordnede landskabstræk forudsætter på den ene side stor ydmyghed, på den anden side bliver der tale om en hel ny bydel, hvor det ikke på forhånd kan udelukkes at huse over 6 etager kan bidrage positivt til hele området og dermed byen som helhed. Det spiller her også ind, at højt byggeri traditionelt har karakteriseret havnearealerne.

Byen og landskabet

- Ådalenes bund
- Bakkekammene (terræn over 40 m)
- Havnearealer
- Øvrige områder
- Skov
- De bynære skoves bagland





Områder til lave boliger, etageboliger, erhvervsområder mv.

I de udbyggede og detailplanlagte boligområder til lav boligbebyggelse vurderes der som udgangspunkt ikke at være grundlag for at overveje bebyggelse, der i væsentlig grad overstiger kommuneplanens generelle norm på maksimalt 2 etager. Så selvom der landskabeligt set måske ville kunne argumenteres for placering af høje huse mange steder, hvor der i dag findes lave boligområder, er det af hensyn til områdernes anvendelse og karakter besluttet at udelukke høje huse i sådanne områder. Tilsvarende udelukkes høje huse i de bymæssige rekreative områder.

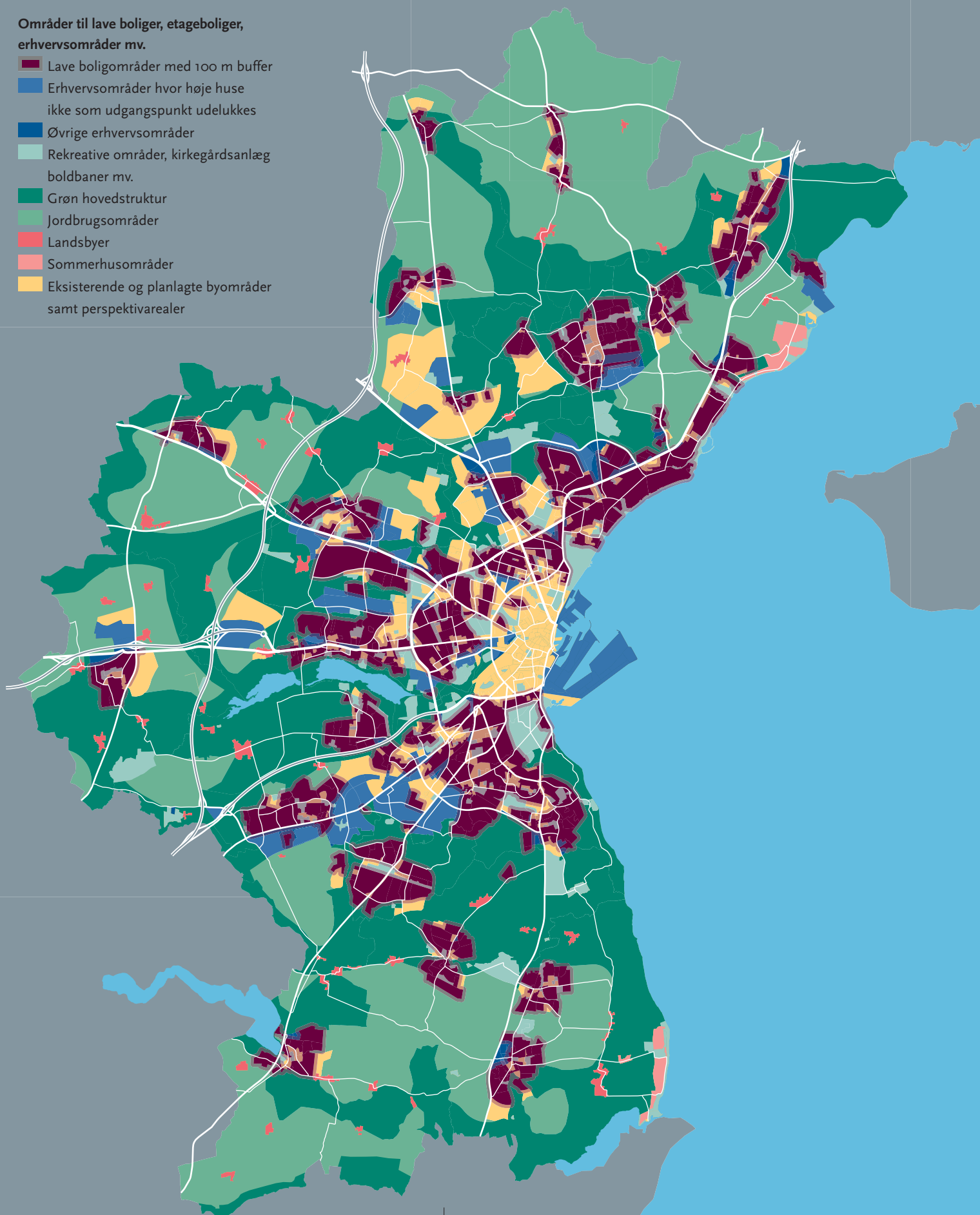
Da et naboskab til høje huse kan medføre betydelige skygge- eller indkigsgener for et lavt boligområde, er der endvidere som udgangspunkt fastsat en zone på 100 m omkring de lave boligområder, hvor høje huse ligeledes udelukkes.

Derimod er det ikke vurderet hensigtsmæssigt på forhånd at udelukke høje huse i de eksisterende etageboligområder, uanset at etageboligerne aktuelt ikke omfatter højhuse. Etageboligområderne har ofte både en åbenhed og en robusthed som muliggør fortætning – også i højden. Til eksempel kan nævnes, at der flere steder med held er bygget en ekstra etage på ældre stokbebyggelser i forbindelse med renoveringer.

I de større erhvervsområder vurderes høj bebyggelse placeret med omtanke og – hvis i øvrigt andre forhold ikke taler imod det – at kunne medvirke positivt til en profilering af et sådant område, ikke mindst i forbindelse med byomdannelse eller etablering af større nye erhvervsområder.

**Områder til lave boliger, etageboliger,
erhvervsområder mv.**

- Lave boligområder med 100 m buffer
- Erhvervsområder hvor høje huse ikke som udgangspunkt udelukkes
- Øvrige erhvervsområder
- Rekreative områder, kirkegårdsanlæg boldbaner mv.
- Grøn hovedstruktur
- Jordbrugsområder
- Landsbyer
- Sommerhusområder
- Eksisterende og planlagte byområder samt perspektivarealer





Karrékvartererne udgør en væsentlig del af den kendte bymæssige profil, da disse kvarterer udgør basis for den generelle bygningshøjde i Midtbyen på 4-6 etager.

Bevaringsværdige bysammenhænge og karréstrukturer

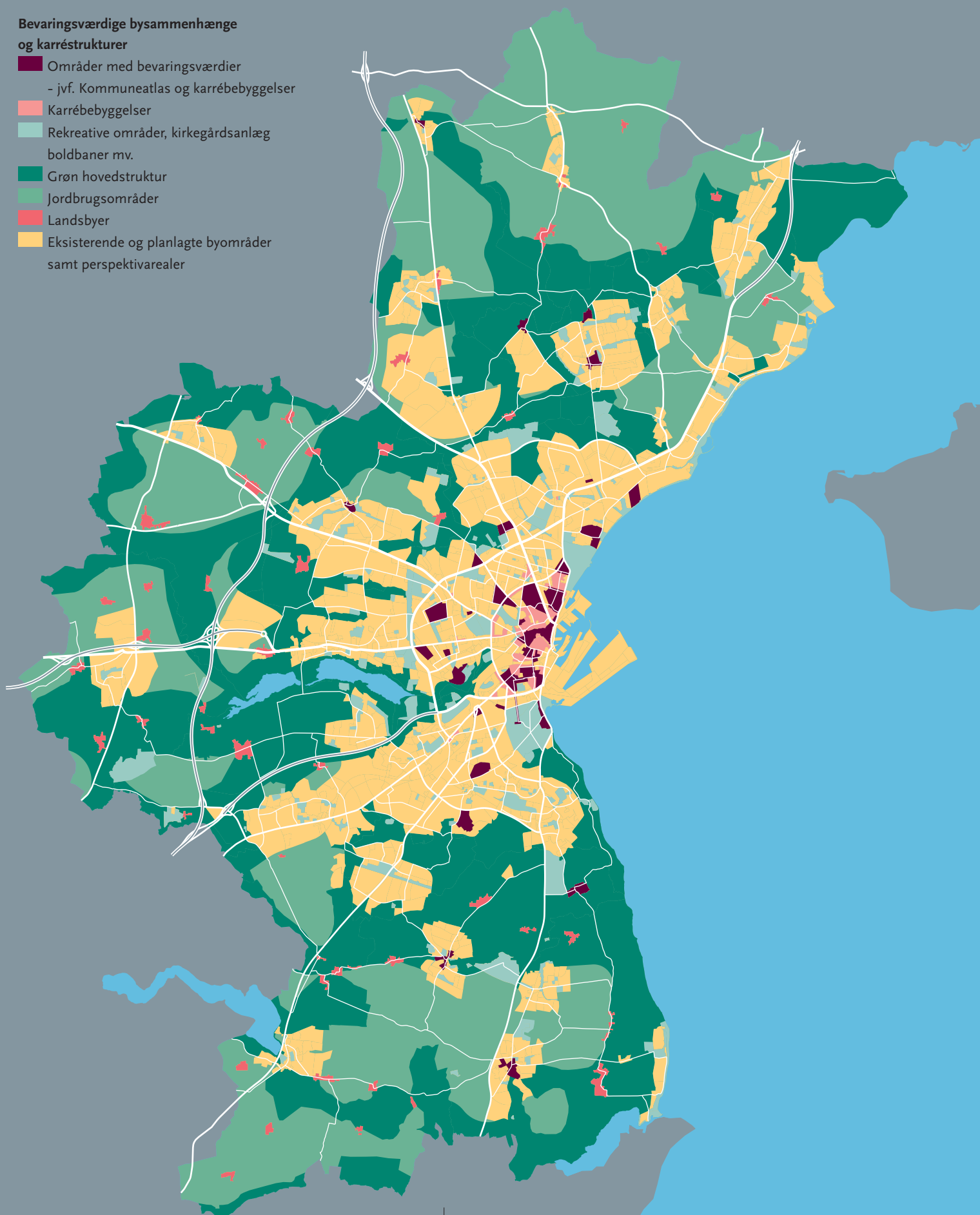
Især Midtbyen og brokvartererne men også forstæderne indeholder mange bevaringsværdige helheder i form af gadeforløb og karréstrukturer. Dette er værdier, som skal sikres.

I forbindelse med Kommuneatlas Århus, som Skov- og Naturstyrelsen udarbejdede i samarbejde med Århus Kommune i 1997, blev foretaget en særlig registrering af bevaringsværdige sammenhænge. Registreringen omfatter en væsentlig del af Midtbyens gadeforløb og herudover en række eksempler på tidstypiske eller særegne bebyggelser med henblik på at bevare sådanne for eftertiden. Registreringen fra Kommuneatlas danner så-

ledes grundlag for, at høje huse udelukkes i sådanne områder. Endvidere udgør karrékvartererne en væsentlig del af den kendte bymæssige profil, da disse kvarterer udgør basis for den generelle bygningshøjde i Midtbyen på 4-6 etager. Det er besluttet, som det også er fastlagt i kommuneplanen, at den arkitektoniske helhedsvirkning, dvs. gængs bygninghøjde i karréområdet skal være bestemmende for bygningshøjden. Høje bygninger udelukkes således i karrébebyggelserne. Tilsvarende udelukkes høje bygninger i de karrélignende strukturer uden for Midtbyen.

**Bevaringsværdige bysammenhænge
og karréstrukturer**

- Områder med bevaringsværdier
- jvf. Kommuneatlas og karrébebyggelser
- Karrébebyggelser
- Rekreative områder, kirkegårdsanlæg
boldbaner mv.
- Grøn hovedstruktur
- Jordbrugsområder
- Landsbyer
- Eksisterende og planlagte byområder
samt perspektivarealer





Markante kryds

Bygninger og landskabselementer er blandt de orienteringspunkter, der er med til at forme opfattelsen af byen og de bymæssige sammenhænge. Således virker også de eksisterende højhuse som identitetsskabende i de sammenhænge, de indgår i, ligesom de på afstand indgår som en del af byens profil og til en vis grad fungerer som orienteringspunkter.

En række af de kendte høje bygninger virker i kraft af deres placering endvidere som 'landmarks'.

Nye højhuse vil i visse tilfælde kunne forbedre orienteringsmulighederne og styrke bydelens identitet. Som et eksisterende eksempel herpå kan nævnes Hotel Mercur i Viby, som både er en markering af det primære fokuspunkt i bydelen og krydsningen mellem en vigtig indfaldsvej og ringvejssystemet.

Markante bygninger vil således kunne øge den visuelle orientering både centralt i bydelene og ved de vigtige krydsningspunkter, hvor de kan virke som 'byporte'.

Særligt i forbindelse med højhusbyggerier ved markante kryds er det vigtigt med en grundig analyse af adgangsforhold og trafikbelastning. På grund af det trafikale pres og den komplicerede udformning af vejanlæggene, som ofte findes i disse kryds, vil det typisk ikke være muligt at etablere en fornuftig vejadgang i umiddelbar tilknytning til krydsene, hvorfor mulighederne for – og konsekvenserne af – en vejbetjening i en vis afstand fra krydsene må belyses grundigt.

Øverst:

En række af de kendte høje bygninger virker i kraft af deres placering som 'landmarks'.

Midterst:

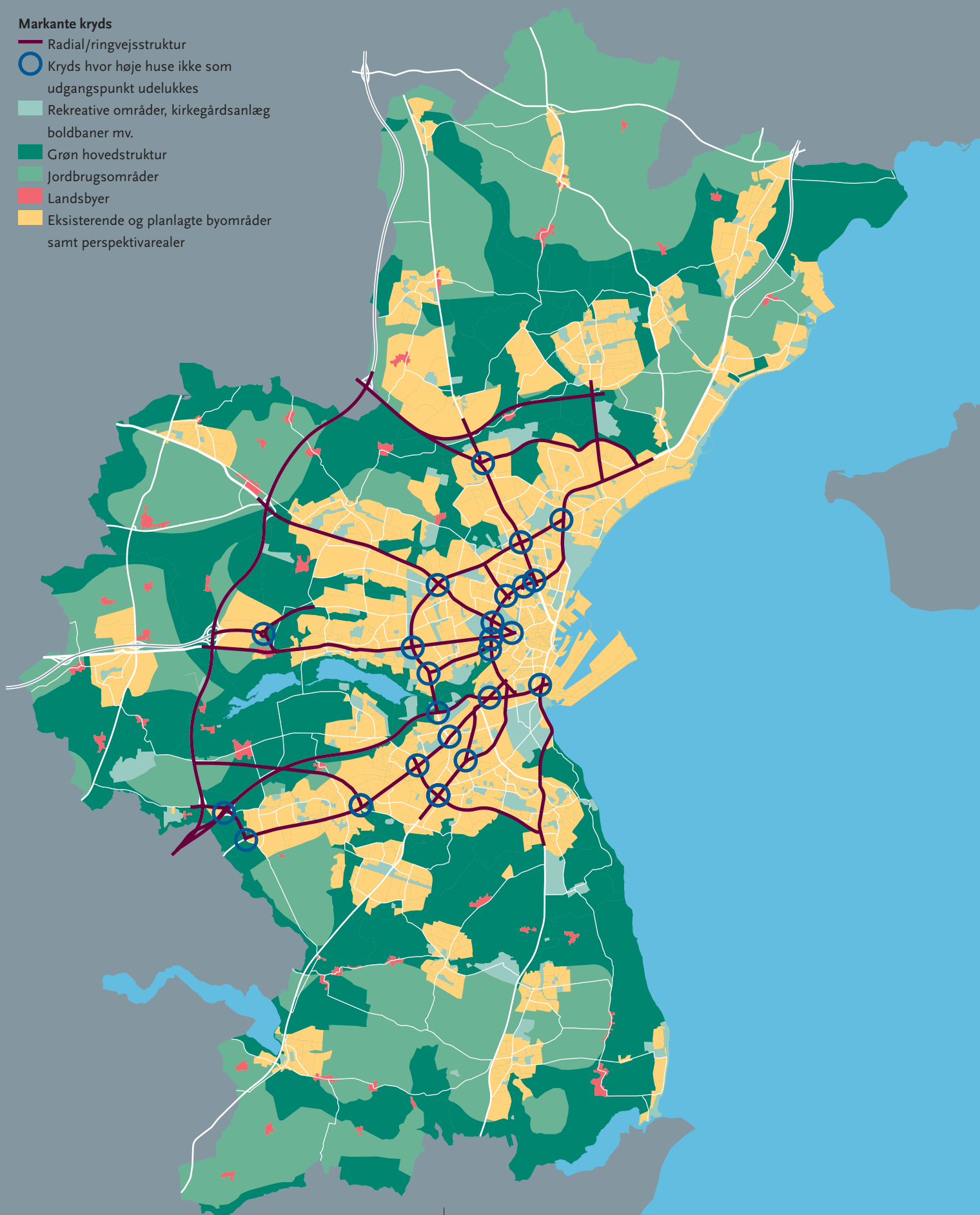
Hotel Mercur i Viby er både en markering af det primære fokuspunkt i bydelen og krydsningen mellem en vigtig indfaldsvej og ringvejssystemet.

Nederst:

Krydset hvor motorvejen møder Viby Ringvej er et markant kryds, hvor der muligvis vil kunne opføres højt byggeri.

Markante kryds

- Radial/ringvejsstruktur
- Kryds hvor høje huse ikke som udgangspunkt udelukkes
- Rekreative områder, kirkegårdsanlæg boldbaner mv.
- Grøn hovedstruktur
- Jordbrugsområder
- Landsbyer
- Eksisterende og planlagte byområder samt perspektivarealer





I Århus Kommune findes der omkring 100 bygninger på over 6 etager . De udgør en integreret del af bybilledet i dag,

Eksisterende høje huse og hensynet til bydelenes øvrige landmarks og de lave byprofiler

En ikke uvæsentlig del af byens eksisterende bolig-højhuse er beliggende på byens højedrag og giver deres bidrag til den byprofil, der er kendt og accepteret i dag.

I Århus Kommune findes der omkring 100 bygninger på over 6 etager. Størstedelen af bygningerne udgør en integreret del af bybilledet i dag.

Enkelte steder findes høje bygninger, der indgår i en ellers lav bebyggelsesstruktur, hvor høje bygninger ud fra vurderingsgrundlaget udelukkes. Således kan f.eks. en erhvervsmæssigt betinget silo ikke automatisk begrunde opførelsen eller indretningen af et højt hus til boliger i et område, der i øvrigt karakteriseres ved lav bebyggelse. Muligheden for en omdannelse af sådanne bygninger er dog medtaget som en undtagelse fra de generelle principper.

De mange forskellige byområder uden for bymidten indeholder en række individuelle karakteristika. F.eks. kan nævnes Tranbjergs flade byområde, der brydes af landsbykirken, og Brabrand der domineres af Gellerupparkens karakteristiske høj-

huse. På Christiansbjerg danner vandtårnet et karakteristisk vartegn mens Skødstrup og Løgten kendetegnes ved Skødstrup kirke og siloen i Løgten. Vest for Hasle danner Hasle Bjerget et nyt landskabeligt landmark.

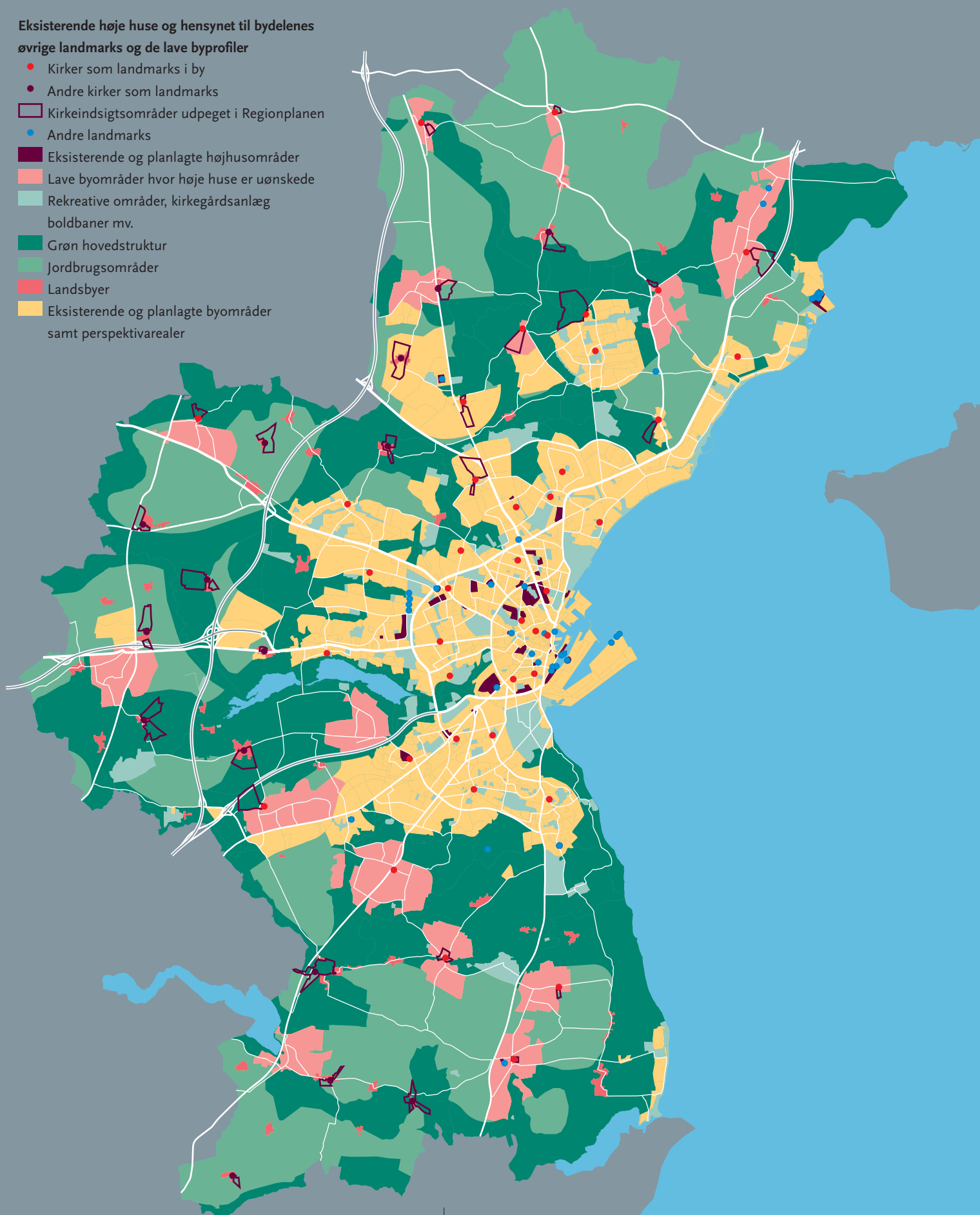
Høje bygninger er i nogle af forstæderne, især de gamle og tætbefolkede, en del af identiteten, som kendetegnes ved byprofilen i form af etageboligbebyggelser. I mange af de nye forstæder og byerne i det åbne land er bygninger over 8,5 m dog et næsten ukendt fænomen, bortset den gamle landsbykirke.

Indkig til landsbykirkerne er f.eks. sikret i regionplanen, men det også vigtigt at fastholde dimensionerne i bebyggelsen omkring kirkerne i de bydele, hvor kirkerne hæver sig over den omkringliggende bebyggelse.

Bysamfund som alene karakteriseres ved den lave by eller landsbykirken bør fastholdes således. Dette gælder den overvejende del af byerne i det åbne land.

**Eksisterende høje huse og hensynet til bydelenes
øvrige landmarks og de lave byprofiler**

- Kirker som landmarks i by
- Andre kirker som landmarks
- ◻ Kirkeindsigtsområder udpeget i Regionplanen
- Andre landmarks
- Eksisterende og planlagte højhusområder
- Lave byområder hvor høje huse er uønskede
- Rekreative områder, kirkegårdsanlæg
boldbaner mv.
- Grøn hovedstruktur
- Jordbrugsområder
- Landsbyer
- Eksisterende og planlagte byområder
samt perspektivarealer





Visuelle forbindelser

Århus by's silhuet set fra bugten indrammes af de omgivende, skovdækkede højedrag. Navnlig er profilen uforstyrret over skovstrækningen syd for byen, mens byen træder mere og mere frem over Riis Skov, jo større afstanden bliver. Navnlig på afstand træder også bebyggelsen på bakkedragene mere frem.

Byprofilen fra ådalen domineres af det bebyggede bakkelandskab mod nord og syd med skovene i baggrunden. Et af de mest kendte indtryk af byprofilen opleves fra Ringgadebroen, hvor Midtbyen ses fra et hævet niveau. I Midtbyen findes desuden adskillige udsigtspunkter, hvor byen kan opleves omsluttet af bakkelandskabet. De mest velkendte er Rådhusstårnet og AROS' tag.

Oplevelsen af den ældste bydel med Domkirken beliggende i ådalen og ved bugten omsluttet af det bakkede landskab og skovene er indbegrebet af Århus.

Oplevelsen underbygges af mange værdifulde visuelle forbindelser i byens gadeforløb. For at fastholde den kendte oplevelse af byen og dens omgivelser er det vigtigt at de visuelle forbindelser opretholdes. Det er også vigtigt at værdifulde kig til byens markante bygningsværker, f.eks.



I Midtbyen findes adskillige udsigtspunkter, hvor byen kan opleves omsluttet af bakkelandskabet.

Domkirken ikke forstyrres ved placering af bygninger i baggrunden.

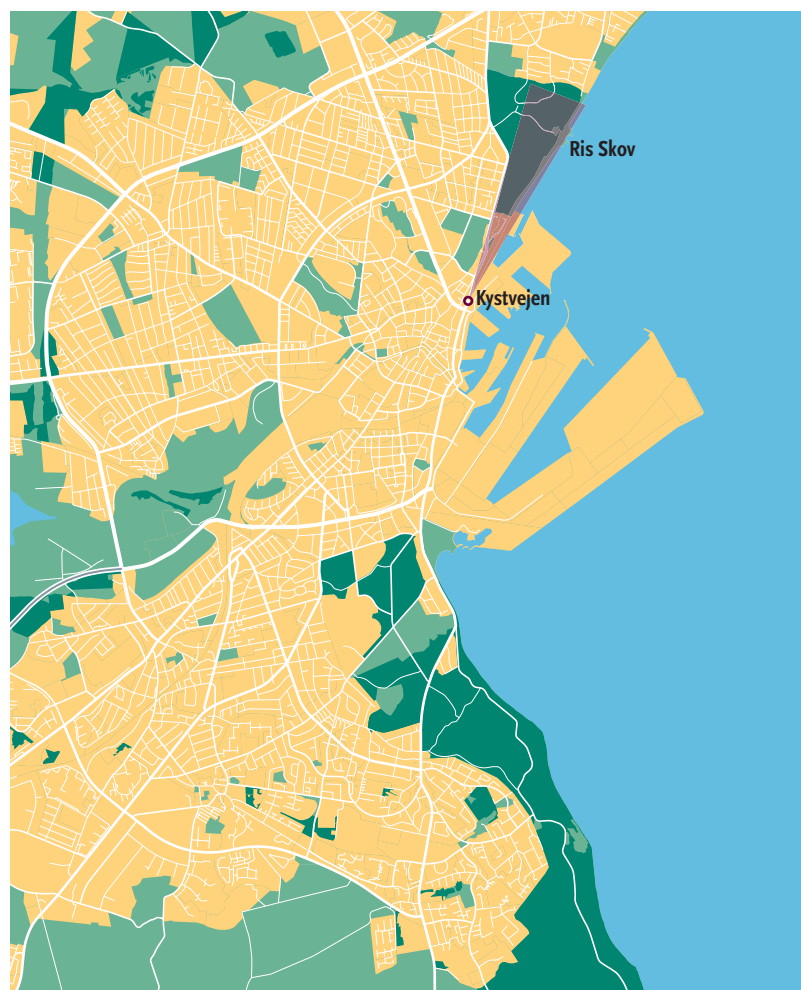
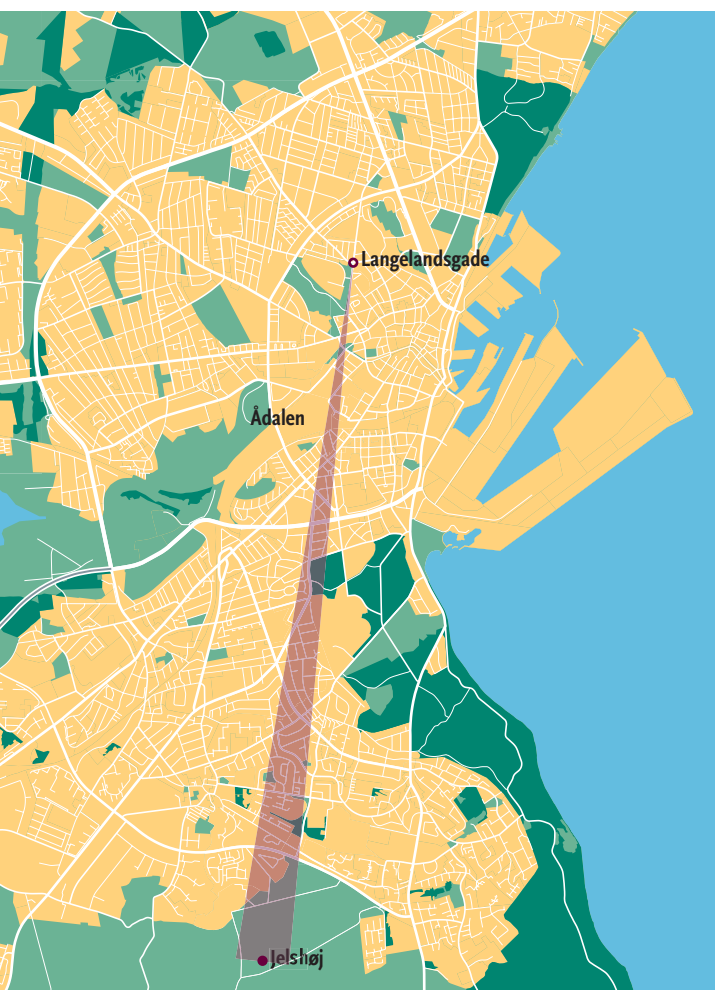
På side 21-26 er vist en række eksempler på visuelle forbindelser, der skal sikres:



Kig fra Langelandsgade mod Jelshøj over ådalen.
Udsynet skal fastholdes.



Kig fra Kystvejen mod skovvolumenet mod nord.
Skovbilledet skal fastholdes.

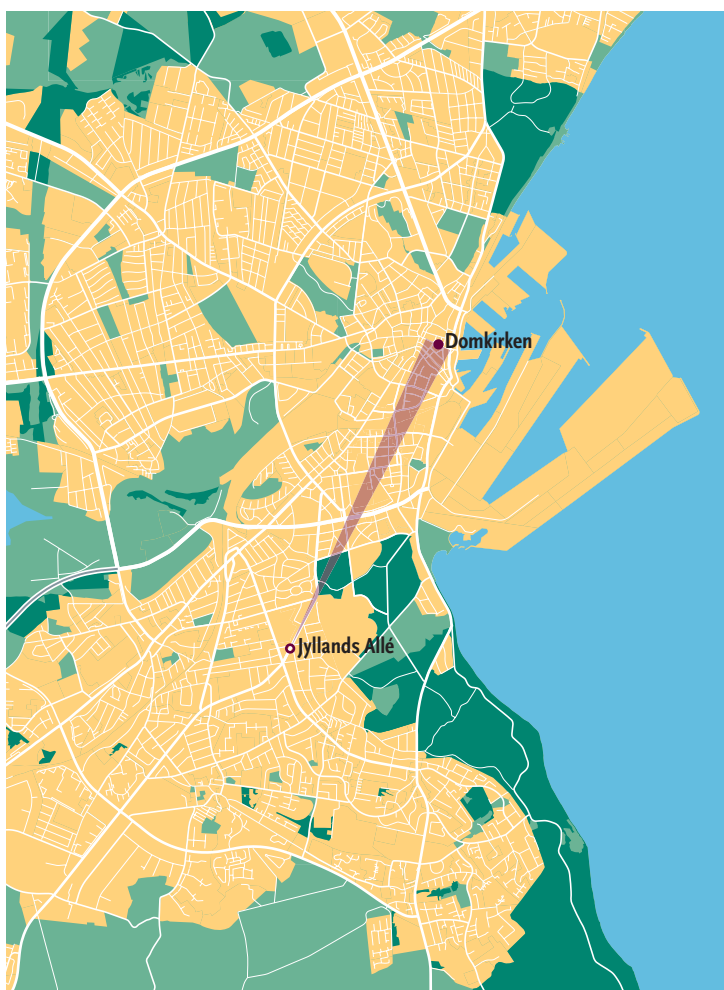
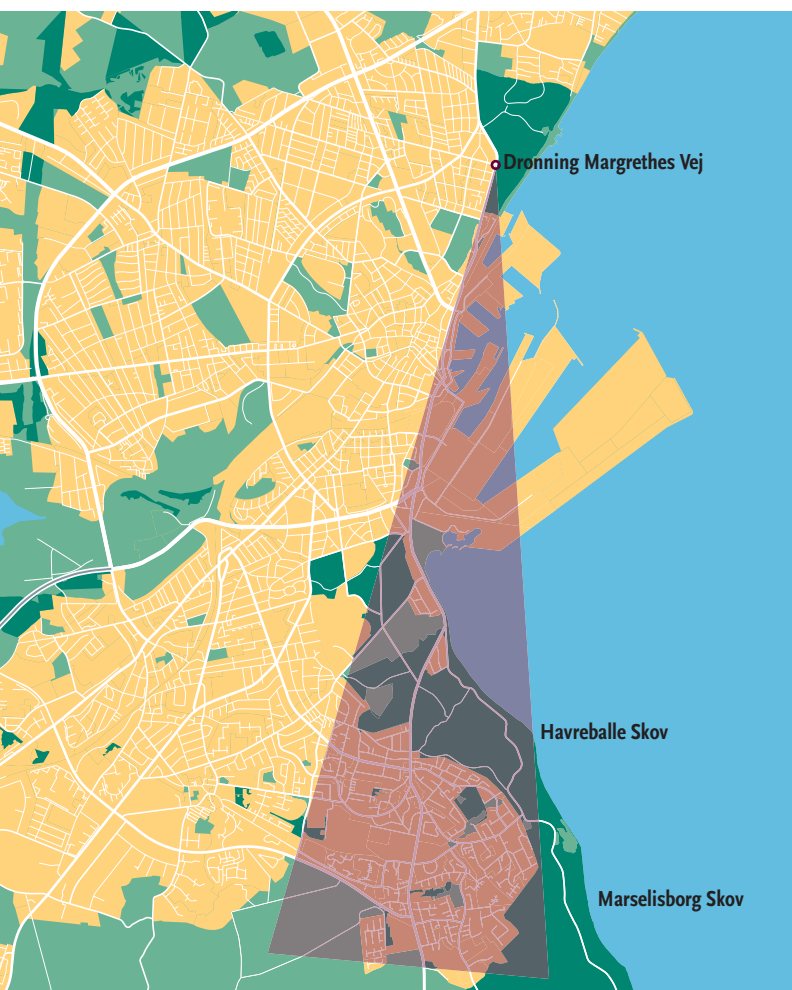




Kig fra Dronning Margrethes Vej mod skovene i syd over den lave ældste bydel.
Udsynet over byen skal fastholdes.



Kig fra Jyllands Allé mod Domkirken.
Kigget til spiret skal fastholdes.

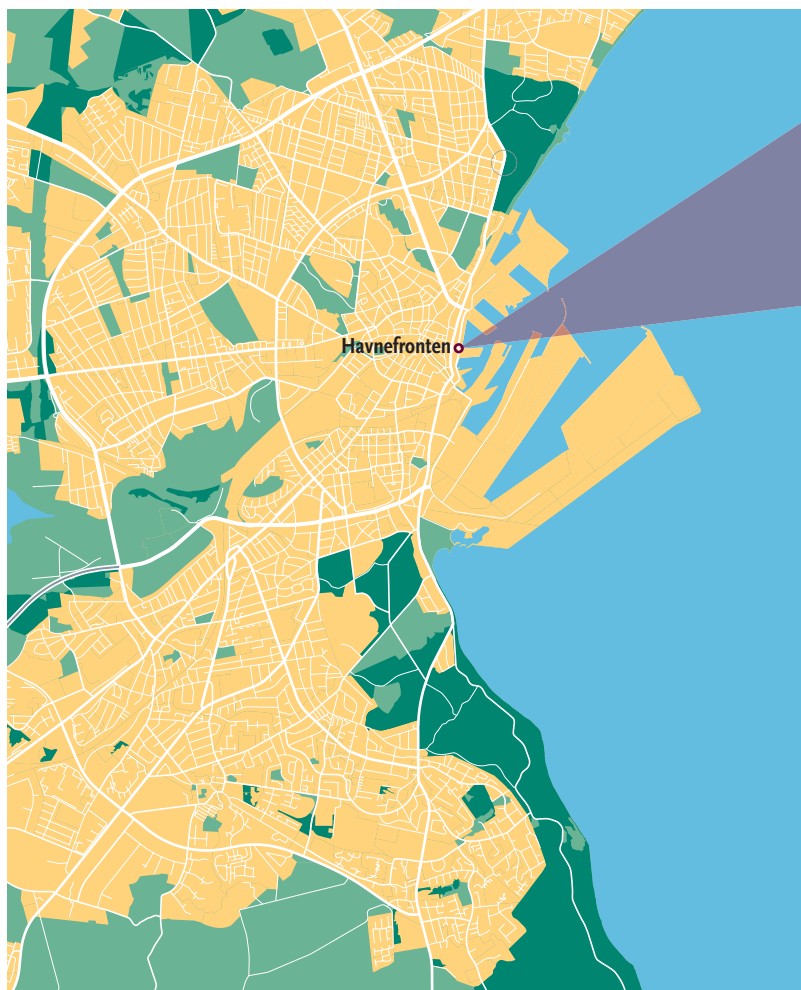
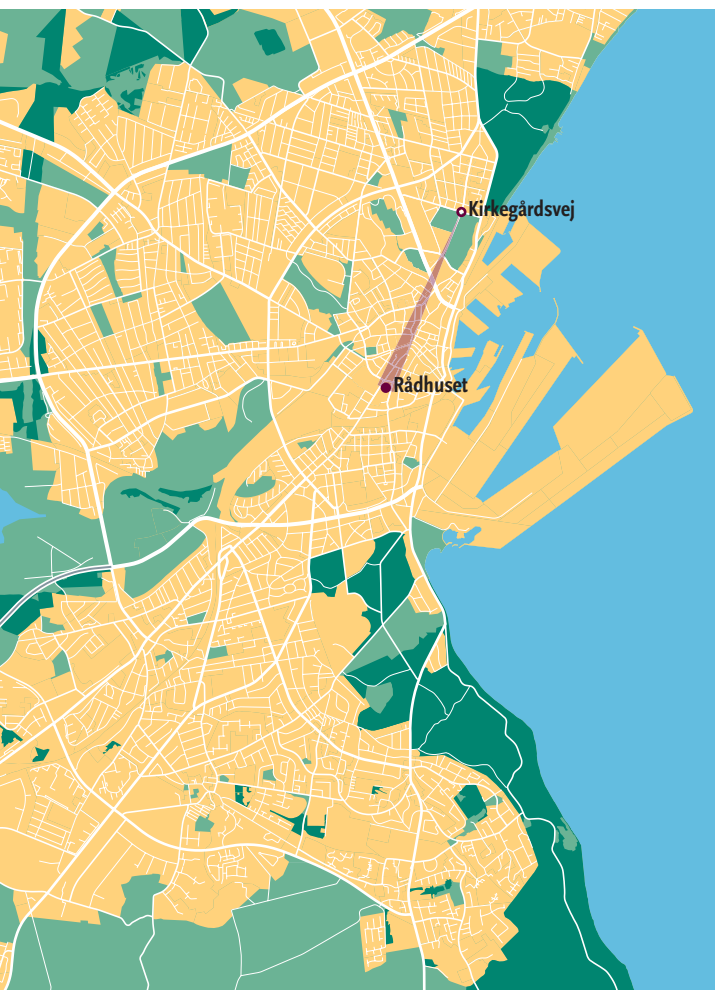




Kig fra Kirkegårdsvej mod Rådhuset.
Billedet af det solitære tårn skal fastholdes.



Udkig mod Skødshoved fra havnefronten.
Udkigget må ikke blokeres.

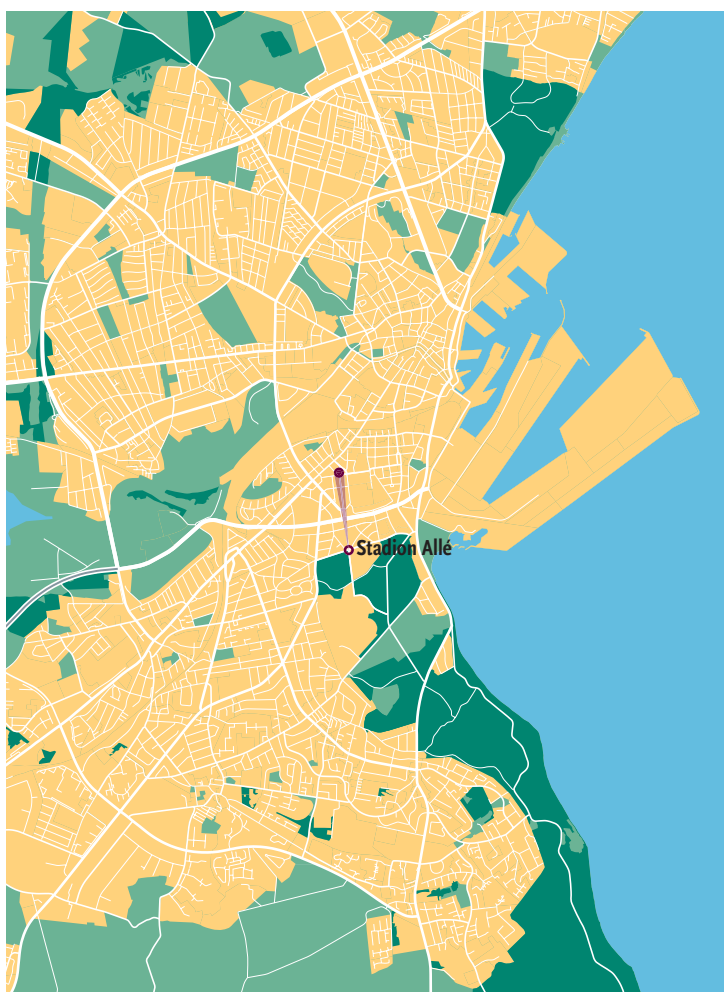
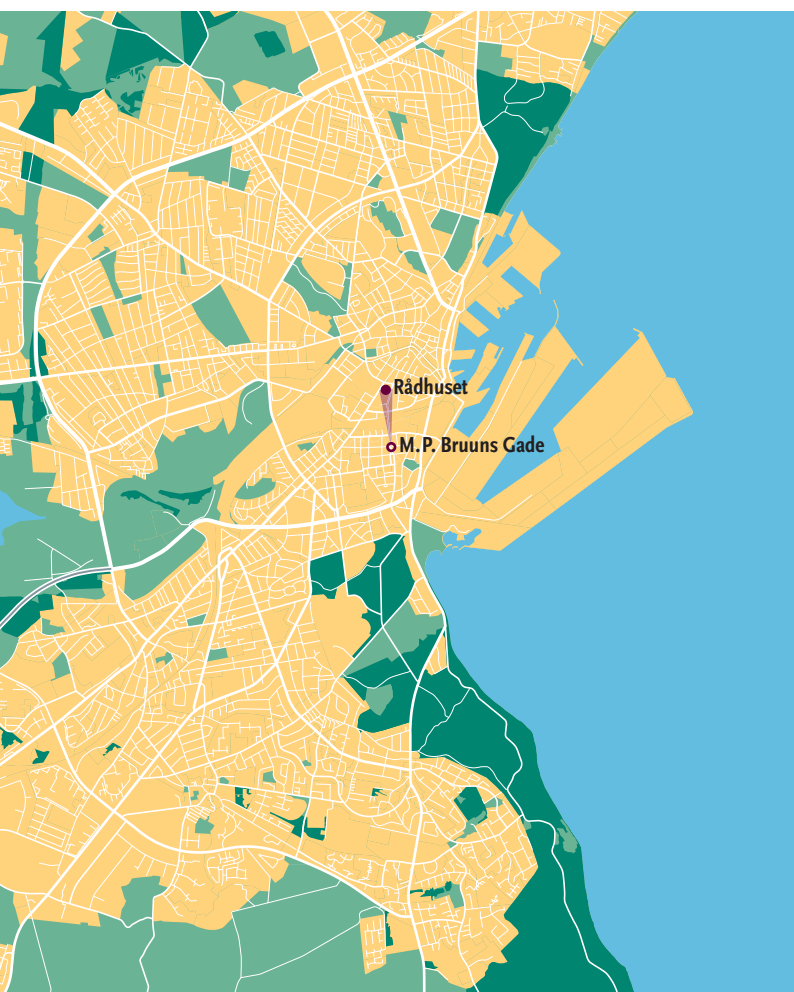




Kig mod Rådhuset fra M. P. Bruuns Gade.
Billedet af det solitære tårn skal fastholdes.



Kig mod Skt. Lukas Kirke fra Stadion Allé.
Billedet af det solitære tårn skal fastholdes.

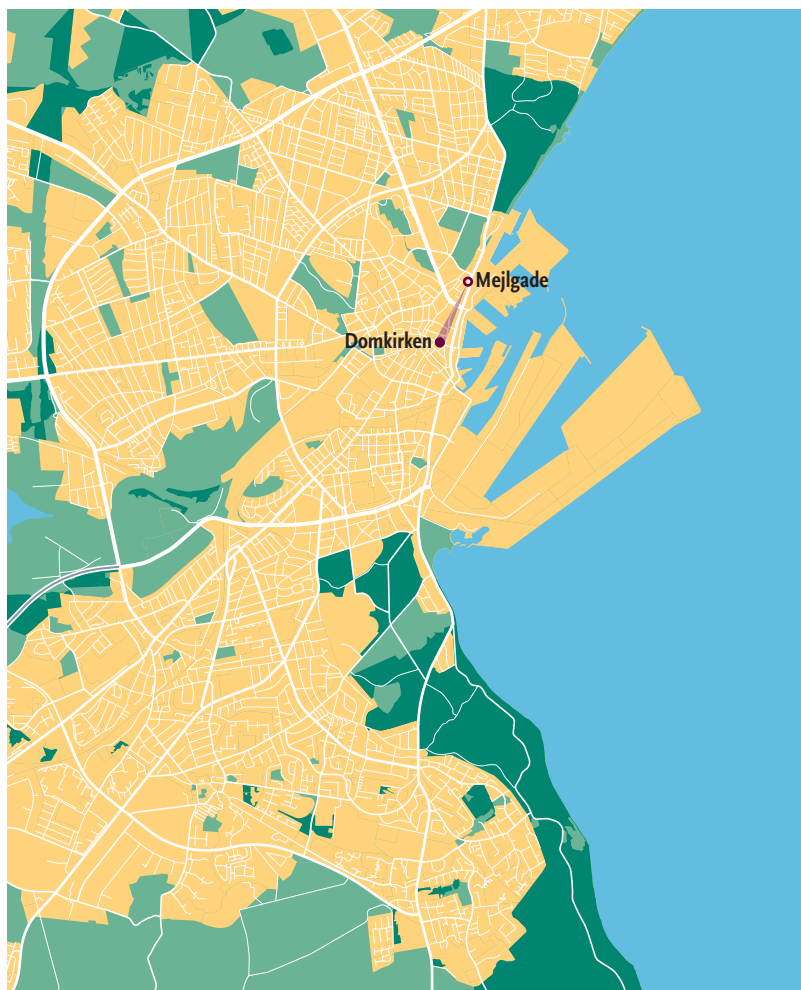
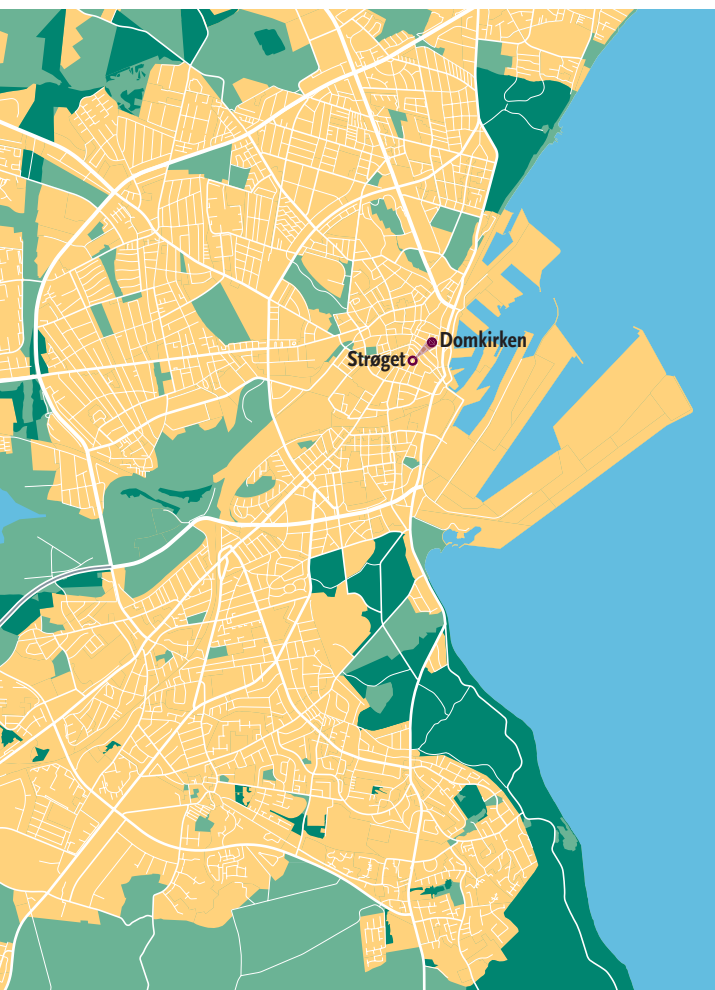




Kig mod Domkirken fra Strøget.
Billedet af det solitære tårn skal fastholdes.

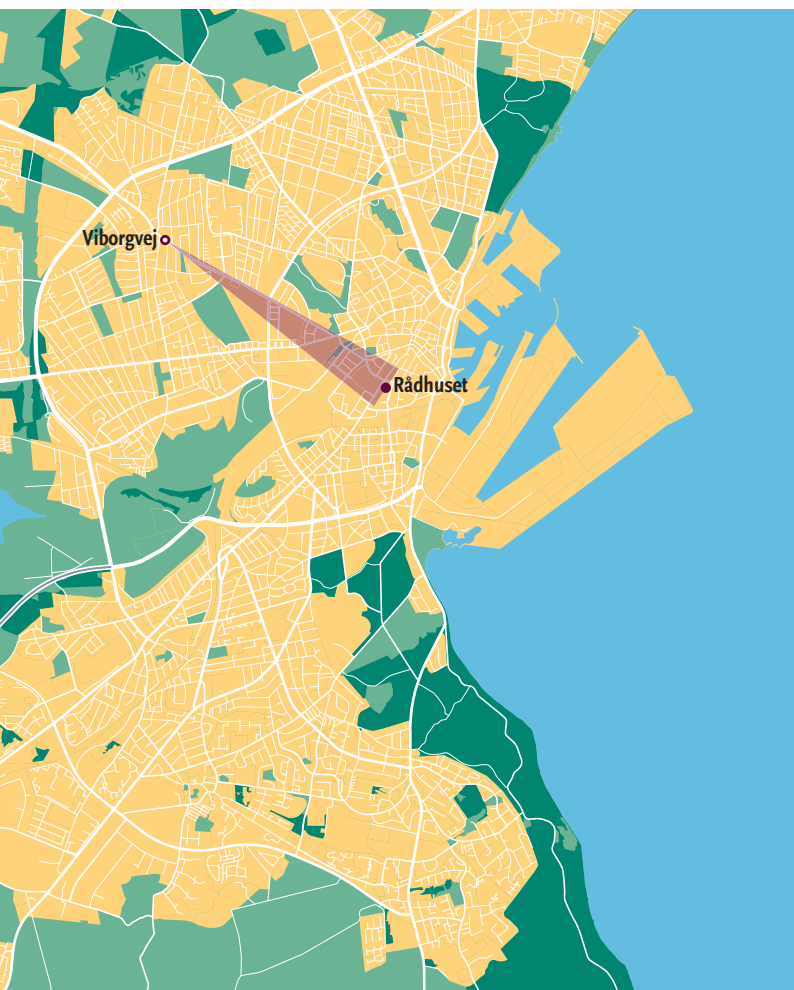


Kig mod Domkirken gennem Mejlgade.
Billedet af det solitære tårn skal fastholdes.





Kig fra Viborgvej mod Rådhusårnet.
Udkigget må ikke blokeres.



Konklusion på analysegrundlagets fysiske aspekter

Det er fortsat udgangspunktet, at høje huse over 6 etager kun undtagelsesvis vil blive tilladt, og kun hvis de kvalitativt understøtter byens profil. Ovenstående analyser peger imidlertid på, at det forskellige steder i kommunen vil være muligt at opføre høje huse, der vil kunne bidrage positivt til at profilere såvel lokalområdet som kommunen som helhed.

På baggrund af de gennemgåede analyseresultater er der udarbejdet et samlet vurderingskort der tager udgangspunkt i de karakteristika, der ønskes fastholdt. Kortet udpeger de byområder, hvor byggeri over 6 etager ikke muliggøres, samt de byområder, hvor byggeri over 6 etager eventuelt kan komme på tale efter en nærmere analyse. Der er således ikke tale om et kort, som udpeger konkrete placeringer af højhuse. Vurderingskortet er gengivet på side 29.

Det vurderingsmæssige grundlag danner det politisk vedtagne fundament for den fremtidige sagsbehandling af forslag til højhusprojekter. Til brug herfor er udarbejdet en særlig manual (vejledning for bygherrer), hvor kravene til belysning af projektet er nærmere beskrevet. Manualen kan ses på www.aarhuskommune.dk.

Sociale, økonomiske og kulturelle perspektiver i forbindelse med bolig højhuse

Høje huse, som indrettes til boliger, kan indeholde kimen til en række negative sociale, økonomiske og kulturelle problemstillinger. Det er derfor vigtigt, at planlægningen og indretningen sker med megen omtanke.

En af de faktorer, der har betydning for dette er beliggenheden. Højhuse indeholdende boliger bør som udgangspunkt placeres i et sammenhængende byområde og ikke i et rent boligmiljø og det skal overvejes om der i lokalområdet er økonomiske og kulturelle tilbud til de mennesker, der skal bo i bebyggelsen. Centralt placerede højhuse, som f.eks. Marselis Boulevard er attraktive, blandt andet fordi beboerne har umiddelbar adgang til byens økonomiske og kulturelle liv, mens der for nogle af de mere perifere bebyggelser, som f.eks. Bispehaven, er tale om et meget beskedent udbud af lokale tilbud. Mangel på økonomiske eller kulturelle tilbud i lokalområdet er en faktor, der på sigt kan underminere en bebyggelses attraktivitet, med risiko for ghettoisering. Problemstillingerne vil alt andet lige være større for de mere perifere end for de centralt beliggende boligbebyggelser. Derfor skal specielt perifere placeringer overvejes nøje.

En måde at sikre høje huses attraktion, også for de mere ressourcestærke, kan være en passende variation i lejlighedernes størrelse, så både singler og de mere pladskrævende par, familier eller seniorer vil kunne finde det attraktivt, samt i en passende blanding af ejer- og lejelejligheder. Det er erfaringsmæssigt også af betydning, at eventuelle ejerboliger ikke ligger for sig selv, men at boligtyper og størrelser integreres og spredes. I modsat fald risikerer man, at nogle beboergrupper ikke opfattes af de andre beboere – eller ikke opfatter sig selv – som del af den samme bebyggelse, og derfor heller ikke medvirker i synderlig grad til integrationen i området.

På grund af den anderledes fysiske indretning og den større koncentration af mennesker i en højhusbebyggelse kan sociale problemer i højere grad eskalere, end det f.eks. er tilfældet i en tæt-

lav boligbebyggelse, da der ikke er den samme grad af 'positiv social kontrol' eller tvungne fællesskaber i et højhus, som når man bor dør om dør med et mere begrænset antal mennesker.

Derfor er det for højhusprojekter vigtigt at gennemtænke, hvordan kvaliteterne fra det tætte, lave byggeri kan indarbejdes i højhusbyggeriet. Det kan f.eks. handle om at markere eller afgrænse nogle mindre og overskuelige enheder i det større byggeri, eller at indtænke naturlige samlingspunkter i byggeriet. Gode fælles faciliteter er afgørende for boligsocialt og frivilligt arbejde og for foreningslivet i et etageboligområde.

Hvis et højhusprojekt indeholder lejlighedstyper, som kan benyttes af børnefamilier, bør det gennemtænkes, hvordan kvaliteterne fra attraktive børnefamilieboliger tæt ved jorden kan indarbejdes i højhusbyggeriet.

I en række af de højhusbebyggelser, som er ramt af ghettoisering og dårligt omdømme forsøger man nu at indarbejde bedre muligheder for private erhverv i selve bebyggelsen. Dette kan være med til at 'åbne' et ellers lukket område op overfor omverdenen og være med til at skabe øget beskæftigelse, liv og tryghed i området. Dette kan blive et eksempel til efterfølgelse for andre lignende områder. I nye, større boligbyggerier bør det derfor indarbejdes, hvorledes privat erhverv kan indgå i anvendelsen.

Miljøvurdering

Planlovens plantyper såsom region-, kommune-, og visse lokalplaner 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, hvis ændringerne vurderes at have indflydelse på miljøet. Da dette forslag til kommuneplantillæg ikke medfører fastlæggelse af konkrete rammer for høje huse, og da der fastlægges et vurderingsværktøj til brug i forbindelse med konkrete projekter, vurderes forslaget ikke i sig selv at have indvirkninger på miljøet. Miljøvurderingen foretages i stedet i forbindelse med planlægningsprocessen for konkrete projekter.

Højhuspolitik

for Århus Kommune

Et tema i kommuneplanens hovedstruktur – afsnittet om det visuelle miljø og byarkitektur

En højhuspolitik for Århus Kommune Målsætninger og strategier

På baggrund af den gennemførte analyse har Byrådet besluttet at følgende overordnede principper indføres i kommuneplanens hovedstrukturdel:

De overordnede principper for byarkitekturen, der f.eks. omfatter byens skyline, bymiljøer og bebyggelsesmæssige karakter

Århus Midtby fremtræder i dag som en velproportioneret by, hvor den dominerende bebyggelse indenfor ringgaden er fire-seks etager. Kun enkelte markante bygningsværker bryder med denne bygningsnorm.

I forstæderne er der derimod en lang række bygninger, der overstiger Midtbyens generelle bygningshøjde. Kun få af bygningerne overstiger dog 8 etager.

Den traditionelle byprofil med den historiske by og Domkirkens tårn for enden af den lavt beliggende ådal og de bynære skove som baggrund skal fastholdes. Den historiske bykerne og karré-kvartererne skal ligeledes fastholdes med den nuværende struktur. Bybilledet kan i Midtbyen enkelte steder styrkes ved at åbne op for en punktvist højere bebyggelse. Det er afgørende, at der i sådanne tilfælde tages vidtgående arkitektoniske hensyn. På havnen skal der ved placering af høje bygninger tages hensyn til værdifulde udsyn til bugten og indkig fra bugten til byen fastholdes.

Udenfor Midtbyen lægges der vægt på, at de nuværende områder med lav boligbebyggelse samt områder med rekreative værdier friholdes for høje huse. I forbindelse med byomdannelse af

f.eks. større ældre erhvervsområder eller ved planlægning for byggeri ved byens krydsningspunkter mellem indfaldsveje og radialveje. Høje huse vil punktvist i visse tilfælde kunne understøtte og profilere byen kvalitativt og orienteringsmæssigt. Endvidere kan der opstå projekter med produktionsanlæg, der kræver stor højde, som vil kunne indplaceres i større erhvervsområder ud fra en højdemæssig differentiering af området.

Grundlaget for planlægning i forbindelse med højhusprojekter er sammenfattet i et vurderingskort, der efter de nævnte hovedprincipper fastlægger hvor højhuse – bygninger over 6 etager eller 20-25m – som hovedregel udelukkes, og hvor de eventuelt vil kunne etableres. Forinden der kan tages endelig stilling til et konkret forslag om et højt hus skal det undergå en nærmere konsekvensvurdering.

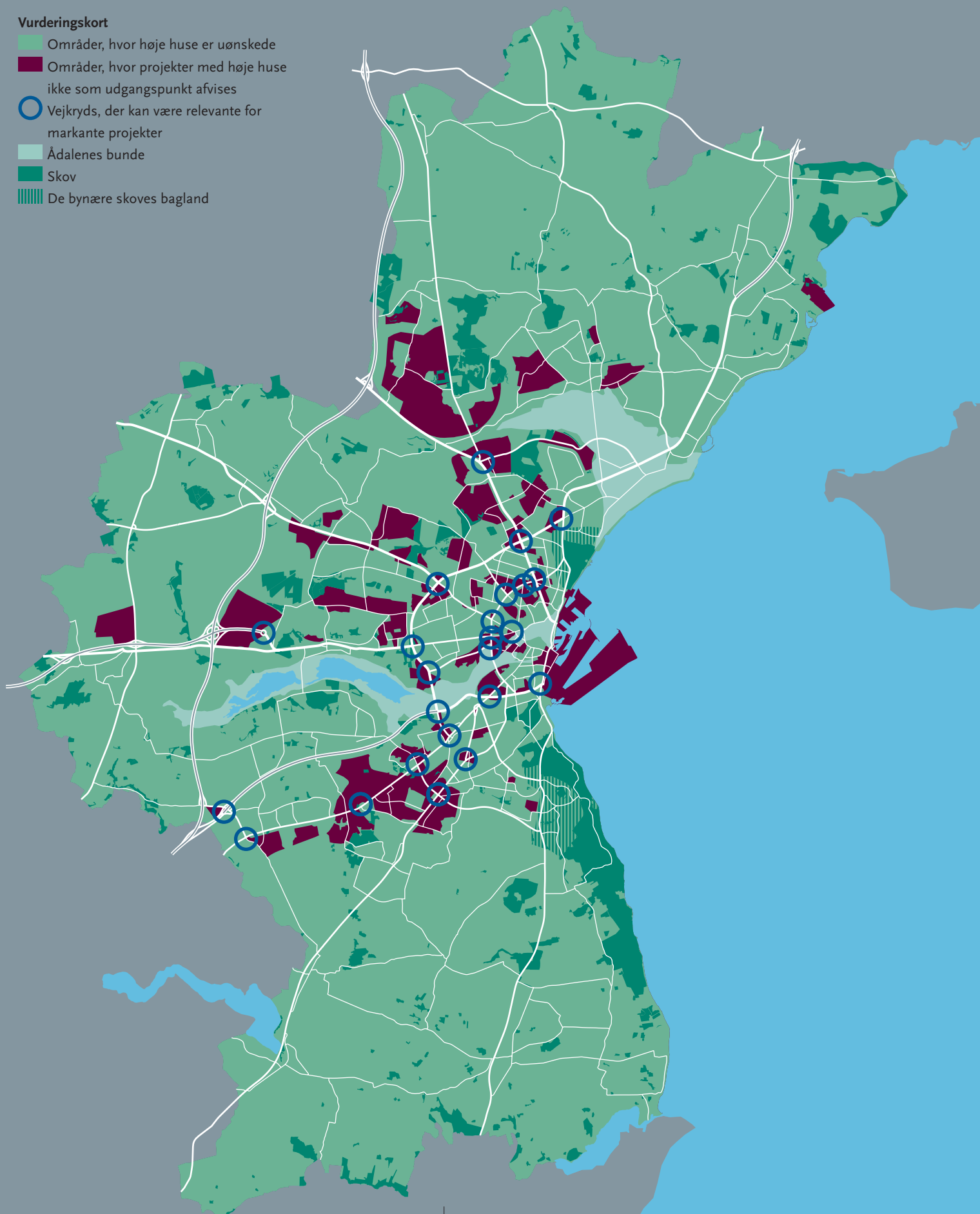
I mange af forstæderne og de fritliggende byområder vil også bygninger under 6 etager kunne opleves som relativt høje. Projektforslag i sådanne byområder der væsentligt bryder med den stedlige bygningshøjde og har kvaliteter, der begrundes en nærmere sagsbehandling, skal ligeledes gennemgå en sådan konsekvensvurdering.

Målsætning vedrørende byens profil

Byens profil (skyline) og de skalamæssige forhold i bebyggelsesstrukturerne skal respekteres og som udgangspunkt fastholdes, men kan suppleres med høje bygninger, såfremt de kan understøtte og profilere byen kvalitativt.

Vurderingskort

- Områder, hvor høje huse er uønskede
- Områder, hvor projekter med høje huse ikke som udgangspunkt afvises
- Vejkryds, der kan være relevante for markante projekter
- Ådalenes bunde
- Skov
- De bynære skoves bagland





Nærmere afgrænsning af området i dalbunden øst for Ringgadebroen, hvor høje huse ikke udelukkes.

Strategier vedrørende byens profil

Det er efter en landskabelig og bystrukturel analyse fastlagt, hvor høje huse ikke kan anbefales i bybilledet i Århus. Af kortet side 29 fremgår hvor høje huse udelukkes. I de områder, hvor høje huse ikke på forhånd udelukkes vil byggeri over 6 etager kun kunne tillades, hvis det kvalitativt understøtter byens profil.

Høje huse udelukkes indenfor områder med følgende karakteristika:

- De laveste områder i Århus Ådal og Egådalen
- Områder i de bynære skoves bagland
- Områder udlagt til lav boligbebyggelse med en buffer på 100 m omkring
- Bymæssige rekreative områder og sommerhusområder
- Områder med bevaringsværdige, bymæssige sammenhænge
- Områder med karrébebyggelser

- Fritliggende, lave bysamfund
- Kirkeindsigtsområder, udpeget i regionplanen
- Arealer uden for kommuneplanens eksisterende og planlagte byområder
- Landsbyer

Undtagelser fra de områder af kommunen, hvor høje huse udelukkes, kan omfatte:

- Arealer i tilknytning til markante vejkryds
- Omdannelse af eksisterende høj bebyggelse i områder, hvor høj bebyggelse ellers udelukkes
- Byomdannelsesområderne i dalbunden øst for Ringgadebroen

Byomdannelsesområderne i dalbunden øst for Ringgadebroen indgår i undtagelserne, da der i dette område, i modsætning til resten af Midtbyområdet, er betydelige potentialer for høj og tæt bebyggelse i forbindelse med byomdannelse.

Områder, hvor bygninger over 6 etager eventuelt kan placeres omfatter herefter:

- Større, bynære erhvervsområder, herunder områder udpeget til byomdannelse
- Større erhvervsarealer ved motorvejssystemet
- Lisbjergområdet
- De Bynære Havnearealer og Erhvervshavnen
- Udvalgte markante vejkrøds
- Eksisterende byområder med bebyggelse over 6 etager
- Nyere etageboligområder inden for det sammenhængende byområde i forbindelse med renovering

Projektforslag omfattende bygninger over 6 etager inden for byområdet, hvor høje huse ikke som udgangspunkt udelukkes, vil skulle underkastes en nærmere konsekvensvurdering, herunder 3D-dokumentation til belysning af om projektet arkitektonisk og byplanmæssigt kan indpasses det pågældende sted. En sådan konsekvensvurdering tages også i anvendelse i forbindelse med andre projektforslag, der i væsentligt omfang bryder kommuneplanens fastlagte rammer i højden.

Konsekvensvurdering af konkrete højhusprojekter

Som et grundlag for vurderinger af konkrete forslag om højhusprojekter i de områder, hvor høje huse som udgangspunkt ikke udelukkes, er fastlagt et særligt vurderingsredskab. Her fastlægges hvilken dokumentation, herunder 3D visualisering, som bygherren skal tilvejebringe til brug for sagsbehandlingen, herunder offentliggørelse af forslaget m.v.

Vurderingsredskabet kan også tages i anvendelse i forbindelse med andre projekter der bryder normen og vurderes at have indflydelse på bybilledet og byens skala. Redskabet vil således generelt blive taget i anvendelse i forbindelse med projektforslag, der vurderes egnet til nærmere sagsbehandling, hvor den foreslåede bygningshøjde i væsentlig grad, dvs. med mindst 2 etager, oversti-

ger kommuneplanens gældende rammer og således kan betegnes som et relativt højt hus.

Til brug for en indledende projektvurdering skal der foreligge en redegørelse med følgende hovedpunkter:

- Om projektet indeholder en anvendelse, som der er almen interesse i at manifestere i byen
- Om projektet er beliggende et sted, som det er vigtigt at markere, f.eks. som et orienteringspunkt
- Hvordan projektet forholder sig til eksisterende orienteringspunkter, om projektet giver udsigt, om det tager det udsigten fra andre og om der bliver tale om indkigsgener for andre
- Hvordan projektet påvirker bylivet
- Hvordan projektet bidrager imagemæssigt til byen eller bydelen på en positiv måde
- Om der er funktionelt behov for en stor sammenhængende enhed, herunder om det behøver at være i form af højt byggeri
- Om projektet ud fra en samfundsøkonomisk, sociokulturel eller ressourcemæssig vinkel, er en fordel
- Hvis der er tale om bolighøjhuse redegøres endvidere for, hvilke lejlighedstyper projektet indeholder, hvilke beboergrupper der sigtes mod, og om udemiljøet vil være vigtigt for de kommende beboere, f.eks. mht. legepladser
- Hvordan projektet påvirker den overordnede og lokale trafikstruktur

Den indledende vurdering vil klarlægge om projektet indeholder de formelle kvaliteter, der kan ligge til grund for en nærmere konsekvensanalyse.

Konsekvensanalysegrundlaget skal leveres af bygherren og omfatter følgende emner:

Byarkitektur

- Bygningens indflydelse på byens skyline
- Indpasning i stedets bebyggelsesmønstre
- Bygningens proportioner og indpasning i stedets bebyggelsesmønstre

Byrum ved foden af det høje hus

- Eksisterende forhold
- Basens facade og dens indvirkning på bydelens liv, herunder om den fremmer eller begrænser et aktivt liv i det åbne byrum
- Skala, materialevalg, rummets afgrænsning
- Adgang, funktion, muligheder for bydelens sociale liv

Trafikale forhold

- Adgang til overordnet vejnet
- Trafikal belastning
- Parkeringsbehov og parkeringsløsning/placering
- Kollektiv trafik

Lokalt klima

- Husets vindskabende og -påvirkende effekt
- Sol- og skyggeforhold samt reflekser
- Klimakonsekvenser på byrumsniveau og byniveau

I konsekvensanalysen fokuseres der på projektets arkitektoniske og byplanmæssige indpasning. Billedet af den fremtid, det foreslåede projekt vil skabe, forudsættes belyst i en digital 3D model med et fotorealistisk udtryk. Dette er nødvendigt, da det skal kunne dokumenteres, hvordan husets arkitektur vil komme til at spille sammen med de nære omgivelser. Visualiseringsgrundlaget forudsættes leveret af bygherren.

Byarkitekturen

Materialet danner grundlag for en analyse af projektet, både i den store skala – byens skyline – og i sammenhæng med de nære omgivelser, det tænkes placeret i. Analysegrundlaget omfatter en kortlægning af emner som bydelens bebyggelsesmønster, skalaforhold, tæthed, grønne og åbne områder, rumdannende elementer, karakteristiske bygningsmæssige træk og markante bygninger.

Projektet skal endvidere belyses ud fra en æstetisk vurdering, hvori indgår forholdet mellem højde og bredde, linieopdeling (lodrette og vandrette linier), bygningsfremspring og tilbageliggende bygningspartier.

Emnerne analyseres med henblik på en afklaring af projektets positive og negative konsekvenser for områdets byarkitektur. 3D-visualiseringen omfatter en volumenmodel af projektet indpasset i bydelen.

Byrum ved foden af det høje hus

En konsekvensanalyse af byrummet ved foden af et foreslået højt hus tager udgangspunkt i en registrering af det eksisterende byrum. Det er særligt byrummets kvalitative sider der lægges vægt på, såsom det offentlige liv og ikke mindst rummets evne til at danne gode rammer for byliv.

Analysen af projektets effekter i forhold til det eksisterende byrum vil demonstrere, om det høje hus bidrager positivt eller negativt til byrummets kvaliteter, herunder om projektet vil forbedre eller forringe det udendørs liv i byrummet. Der er mange forhold, der spiller ind her, f.eks. bygningens æstetik, der på gadeplan kan observeres på nært hold og udearealernes behandling og tilgængelighed, der kan indbyde til eller afvise ophold. Desuden er der også bygningens måde 'at stå' på jorden. Der kan være tale om et hus, der står på et snævert areal og efterlader store friarealer omkring sig eller et hus med en base, der fylder grunden ud til gadekanten og dermed ikke efterlader nogen pladسدannelse.

Analysegrundlaget omfatter eksisterende byrumskvaliteter, projektets størrelse, afgrænsning, byrummets forløb, bygningens materialer, konstruktion og detaljering, bygningens åbenhed, bygningens anvendelse relateret til trafikstrømme, aktivitetsniveau og døgnrytme ved bygningens base, oplevelse af den nye bygning i lokalmiljøet og mulighed for ophold i gadeplan.

3D-visualiseringen omfatter en detaljeret fotorealistisk model til fotomatch fra forudbestemte standpunkter og fotoregistreringer af det eksisterende byrums træk.

Trafikale forhold

Analysen skal beskrive de trafikale konsekvenser af projektet. Er det muligt at etablere en fornuftig adgang til det overordnede vejnet, og kan den tra-

fik, som projektet afføder, afvikles tilfredsstillende og forsvarligt på det omkringliggende vejnet. Analysen skal samtidig sandsynliggøre, at der kan etableres tilstrækkelige parkeringsfaciliteter, med en udformning og placering, som sikrer et tilfredsstillende udemiljø i byrummet omkring det høje hus.

Det lokale klima omkring det høje hus

Analysen skal dokumentere, hvilket lokalklima (vind- og skyggeforhold m.v.) projektet vil frembringe, og tager udgangspunkt i en kortlægning af klimaet i lokalområdet. Herved kan det konstateres, om projektet vil medføre en forringelse eller en forbedring af lokalklimaet.

Analyseresultatet som grundlag for en anbefaling

På baggrund af konsekvensanalyserne udarbejdes en samlet anbefaling, til brug for politisk stillingtagen med en gennemgang af de fordele og ulemper, der kan ses som konsekvens af det foreslåede projekt. Anbefalingen suppleres med visuel dokumentation fra sagsbehandlingen.

Hvis der er tale om et projekt, der efter analysen giver grundlag for en offentlig høringsproces, vil dokumentationen blive bearbejdet, så den kan anvendes kommunikativt, f.eks. således at der fremstilles filmsekvenser, der visualiserer bestemte oplevelsesforløb fra det fjerne blik over byen og landskabet til den nære oplevelse af projektet i dets bymæssige sammenhæng.

Analyseresultaterne i forhold til projektets nærmiljø formidles gennem fotorealistiske modeller af huset og dets nære omgivelser. På grundlag af modellen udvælges de synsvinkler, der bedst illustrerer projektets konsekvenser i forhold til de nære omgivelser. Når der stilles krav til en fotorealistisk model, er det fordi det endelige resultat er meget afhængigt af byggeriets detaljering. Samtidig giver dette også det bedste udgangspunkt for at ikke-fagfolk kan danne sig et realistisk billede af det foreslåede høje hus. Den fotorealistiske model kan kræves suppleret med fremstilling af en film, der underbygger anbefalingens hovedpunkter.

Dokumentationen vil indgå i forelæggelse af projektet for Byrådet og i forbindelse med de offentlige høringer forbundet med udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplaner.

Planforslag om høje huse vil være omfattet af Lov om Miljøvurdering. Analyse materialet vil således også indgå i den obligatoriske miljøvurdering, der vil forløbe sammen med planlægningsprocessen.



