

# UDVIKLINGSPLAN FOR INDRE AARHUS Ø

JUNI 2018

AARHUS  
KOMMUNE



# FORORD



*"Tillad mere folkeinput - og ikke kun store forkromede arkitektkæmpeplaner. Byen lever i variation. Det er nødvendigt for at kunne 'trække vejret visuelt' i byen"*

BORGERCITAT

BORGERMØDE 11, JANUAR 2018, CENTRALVÆRKSTEDET

GÅTUR PÅ INDRE AARHUS Ø DEN 27. JANUAR 2018



Med denne udviklingsplan tager vi hul på endnu en etape af Aarhus Ø – Indre Aarhus Ø.

De indre dele af Aarhus Ø rummer fantastiske muligheder for at blive en mangfoldig bydel med levende byrum, sport- og fritidsfaciliteter, kanaler, havnebassiner og en i første omgang midlertidig bypark på Pier 2. Og med direkte adgang til Lystbådehavens, Fiskerihavnens og Træskibshavnens autentiske, maritime miljø og forbindelser til midtbyen over kanalernes gang- og cykelbroer til pladsen ved Molsgade og videre ad Mejlgade.

Og ikke mindst en børnevenlig bydel, der kan tiltrække de børnefamilier, vi også ønsker skal kendetegne Aarhus Ø.

Det er samtidig med denne plan, at vi nu skal få den historiske by og den nye Ø til at hænge sammen. Jeg ønsker, at Aarhus skal være en by, som beriger os og gør os klogere. En by, som er rar at bo i, arbejde i, drive virksomhed i og besøge.

Udviklingsplanen skal derfor ikke kun bruges til at skabe byggemuligheder. Den skal være med til at skabe et aktivt liv i området – med den forskellighed af funktioner, der kan gøre området interessant.

Det er ikke nogen let opgave. Derfor har vi også haft borgerne med på råd for at få input og ideer til, hvad denne del af Aarhus Ø skal kunne, og hvordan den skal bebygges. Vi er glade for alle de ideer og input, der er kommet, og de har påvirket såvel processen som den endelige udviklingsplan. Af samme grund har vi valgt at lade en række citater fra borgerne stå centralt i udviklingsplanen.

Vi har modtaget hundredvis af ønsker, ideer og forslag og har af gode grunde ikke kunnet tage alle input med. Men vi har udledt nogle nøgletendenser i kommentarerne, og disse er indgået i arbejdet med udviklingsplanen sammen med de overordnede politiske visioner, faglige vurderinger, analyser og erfaringer.

Vi har lært af, hvordan vi har gjort tidligere. Vi har givet plads til midlertidige funktioner som eksempelvis Strandbaren og Øhaverne. Flere af disse midlertidige løsninger forsvinder, men fordi de har været en succes, tager vi erfaringerne med og integrerer dem i permanente løsninger i det fremtidige Aarhus Ø.

Vi skal fokusere væksten, så byen står endnu stærkere. Og vi skal sikre, at de kommende dele af Aarhus Ø står på skuldrene af de allerede etablerede bydele - gamle som nye - og at vi skaber rammerne for klog vækst gennem højere bykvalitet.

Bünyamin Simsek

Rådmand for Teknik og Miljø

Aarhus Kommune



# INDHOLD

<b>1</b>	<b>INDLEDNING</b>	
	Forord	3
	En udviklingsplan for Indre Aarhus Ø	6
	Byen vokser	7
	Indre Aarhus Ø - stedet i byen	8
<b>2</b>	<b>VISION OG STRATEGIER</b>	
	Visionen	16
	Gentænk bydelen	17
	Strategier for udviklingen af Indre Aarhus Ø	18
	Byliv før Byrum før Bygninger	19
<b>3</b>	<b>BYLIV</b>	20
	Delstrategi 01 – vi vil skabe en blanding af funktioner	22
	Delstrategi 02 – vi vil skabe rum og rammer for lokale fællesskaber	24
	Delstrategi 03 – vi vil sikre, at midlertidige funktioner aktiverer og skaber opmærksomhed på bydelen	26
	<b>BYRUM</b>	28
	Delstrategi 04 – vi vil sikre, at Indre Aarhus Ø bliver en del af byens rekreative forbindelse	30
	Delstrategi 05 – vi vil skabe byliv i grønne byrum	32
	Delstrategi 06 – vi vil udnytte beliggenheden til vandet – havnen, kanalen og bugten	34
	Delstrategi 07 – vi vil skabe veldefinerede og harmoniske byrum	36
	<b>BEBYGGELSE</b>	38
	Delstrategi 08 – vi vil skabe arkitektonisk og byplanmæssig sammenhæng til midtbyen	40
	Delstrategi 09 – vi vil bygge en børnevenlig hverdagsby på Indre Aarhus Ø	46
<b>4</b>	<b>TIDSPLAN OG UDBUD</b>	48
	Økonomi	49

# EN UDVIKLINGSPLAN FOR INDRE AARHUS Ø

Udviklingen af Aarhus Ø er godt i gang, og bydelen er på vej til at blive en levende og mangfoldig ny del af Aarhus. Aarhus Kommune tager med denne udviklingsplan hul på næste etape af udviklingen for den sydlige del af området – Indre Aarhus Ø.

Byrådet tog beslutning om igangsættelse af udviklingsplanen i januar 2018. Udviklingsplanen sætter de overordnede rammer for bylivet og den fysiske udvikling, ligesom den udpeger en række delstrategier for den udvikling af området, vi ønsker.

Aarhus Ø er Aarhus' bolighavn, og der skal være et bredt udvalg af boliger, hvad angår størrelser og målgrupper. Mangfoldigheden skal være en bærende værdi i udbygningen af Indre Aarhus Ø, og Byrådet ønsker at gøre en særlig indsats for at tiltrække børnefamilier til de nye områder af Aarhus Ø.

Udviklingsplanen skal bygge bro mellem de givne præmisser – de politiske visioner, de fysiske bindinger, borgernes ideer og ønsker og de givne økonomiske og markedsmæssige vilkår. Den skal være på én gang både robust og samtidig fleksibel nok til at modstå tidens konjunkturer samt til løbende at optage ændringer i nye bylivsfunktioner, ændrede behov, nyt marked, teknologi, spændende arkitektur m.m.

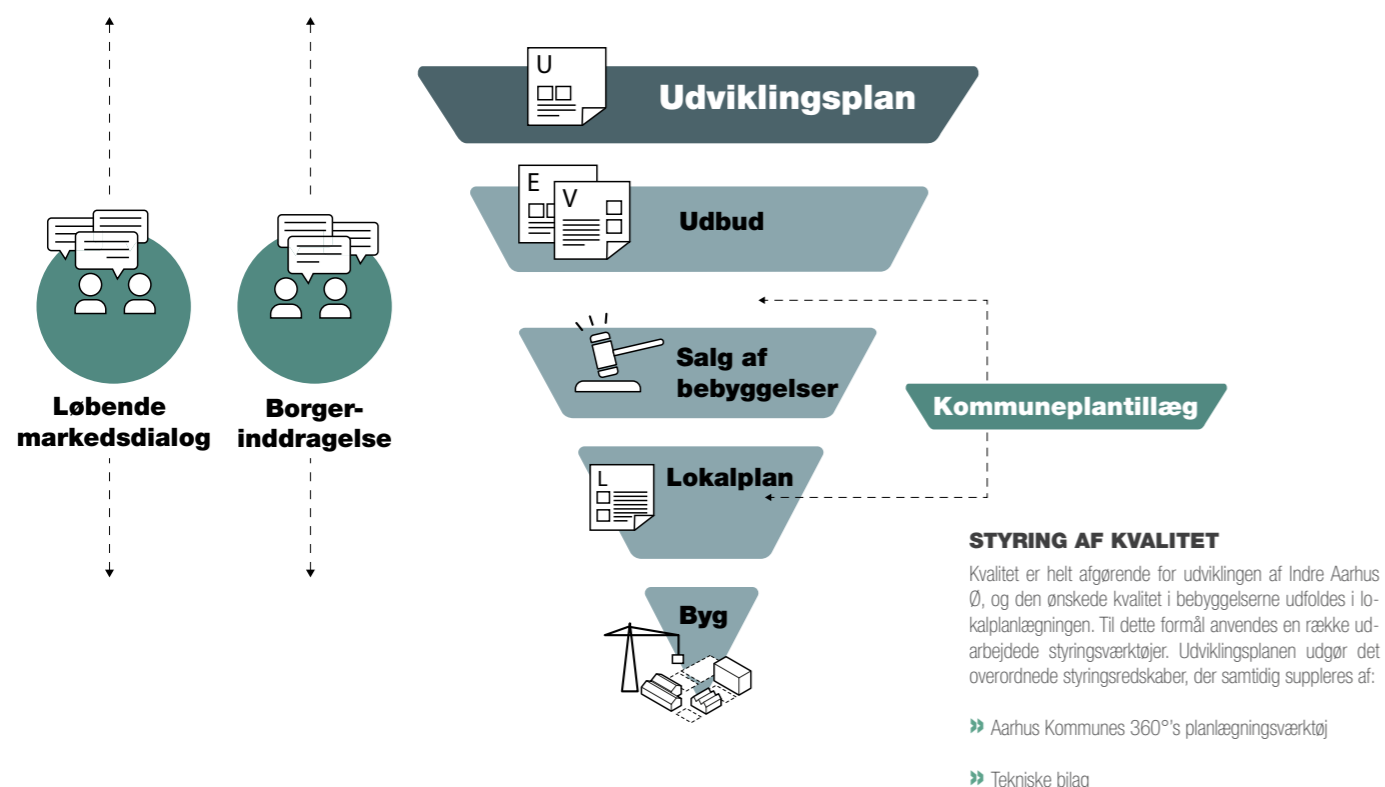
## DELSTRATEGIER FOR INDRE AARHUS Ø

Som en del af udviklingsplanen indgår ni delstrategier, der beskriver de emner, som er centrale for den karakter, vi ønsker, det nye byområde skal have. Delstrategierne rummer en række værdier og kvaliteter, der skal sikre den ønskede udvikling.

Disse værdier og kvaliteter beskriver *spillereglerne*, som udviklingen skal ske efter, mens udviklingsplanens fysiske del med disponeringen af byggefeltet, byrum, infrastruktur og gadeforløb opridser den *spilleplade*, som udviklingen af Indre Aarhus Ø skal ske på. Udviklingsplanen er på denne måde en retningsgivende ramme for det videre arbejde, der bearbejdes og udvikles i forbindelse med enkeltprojekter, kommuneplantillæg og lokalplaner.

Udviklingsplanen skaber med de angivne højder og byggefeltet byggemuligheder svarende til ca. 110.000 etagemeter på Indre Aarhus Ø samt yderligere op til 21.000 etagemeter til offentlige formål og/eller erhvervsformål på Pier 2 øst for Bestsellers kontorbyggeri. Der arbejdes som udgangspunkt med en fordeling af arealanvendelsen af den samlede bebyggelse med 70% bolig og 30% øvrig anvendelse.

## PLANHIERARKI



# BYEN VOKSER

Interessen for byer er stigende verden over. Mere end halvdelen af verdens befolkning bor i byer, og udviklingen både fortsætter og accelererer. Vi er i en højkonjunktur. I 2017 blev vi over 4.700 nye borgere i Aarhus, og antallet af nye arbejdspladser er rekordhøjt med mere end 5.000 nye arbejdspladser etableret alene i 2017. Aarhus er populær, og der er stor interesse for at bygge og investere i byen. Vi forventer derfor indenfor de næste 20 år at skulle finde plads til indbyggere svarende til en by på størrelse med Esbjerg i Aarhus Kommune!

Men kommunegrænsen flytter sig ikke, og vi skal således finde plads til de nye boliger, de nye institutioner og de nye virksomheder inden for den eksisterende by og inden for den eksisterende kommunegrænse. Vi kommer derfor til at bygge byen tættere – ved omdannelse af funktionstømte og forladte områder, ved at bygge i højden og ved at inddrage nye arealer til byudviklingsformål. Det er et privilegie, at mange nye borgere ønsker at bosætte sig i Aarhus, og vi skal derfor deles om pladsen og skabe løsninger, som giver værdi for mange.

Boliger, virksomheder og institutioner skal placeres, hvor de kan komme den eksisterende by og de eksisterende byfunktioner til gavn ved øget kundegrundlag til detailhandel, offentlig og privat service, høj tilgængelighed for alle trafikarter samt kultur- og byliv.

Hvor virksomheder tidligere prioriterede at placere sig nær motorveje og større indfaldsveje, ses der en tendens til, at især vidensvirksomheder i stigende grad ønsker at placere sig i bymidten. Nogle

medarbejdere er måske afhængige af nærhed til universitetsmiljøet eller den kollektive trafik, andre ønsker at bruge byens tilbud på vej til og fra arbejde eller holde møde med samarbejdspartnere i midt-byen. Og samtidig ses i stigende grad et ønske fra virksomhederne om at indgå i et samspil med deres omgivelser og bidrage til bylivet og aktiviteterne i lokalområdet.

Flere mennesker og flere arbejdspladser betyder mere trængsel og mere transport. Vi udvider derfor til stadighed mulighederne for den kollektive trafik og cyklismen. Samtidig er bilismen fortsat afgørende for, at vi kan transportere personer og varer hurtigt og komfortabelt rundt i byen. For at sikre høj mobilitet og bevare et godt bymiljø er det afgørende, at byudviklingen og infrastrukturudviklingen afstemmes indbyrdes – det skal også ske på Indre Aarhus Ø.

Vi ønsker frem for alt i Aarhus Kommune at bygge by for mennesker. En by, som indbyder til menneskers ophold, leg og samvær, og en by, hvis rigdom kan aflæses i kvaliteten af vores byliv, byrum og bygninger.

Derfor skal vi stille krav til dem, der gerne vil bygge og etablere sig i vores by. De skal bidrage til, at når byen vokser sig større, vokser den sig også bedre. Det er afgørende, at kvaliteten i byrum, bygninger og trafikløsninger er langtidsholdbare, så kommende generationer også kan være stolte af vores by. Samtidig ved vi, at øget tæthed medfører forandringer for dem, der bor i byen – forandringer, der vil blive oplevet både positivt og negativt. Vigtigst er dog det overordnede hensyn til byen og dens mange nuværende og kommende indbyggere.



# INDRE AARHUS Ø - STEDET I BYEN

Indre Aarhus Ø rummer alle potentialer for at blive et enestående sted i Aarhus. Nærområdet er allerede i dag et af byens foretrukne oplevelses- og udflugtsmål. Såvel Fiskerihavnen som Lystbådehavnen og Træskibshavnen har rekreative lommer fyldt med det helt særlige havneliv. Her er restauranter, smags- og sanseoplevelser og liv på og ved vandet. Området er en oase, som mange mennesker lægger vejen forbi.

Nærheden og adgangen til det blå i form af kanaler, lystbådehavn og havnebassiner skal udnyttes og være Indre Aarhus Øs kendetegn – suppleret af grønne elementer i form af en i første omgang midlertidig bypark, grønne byrum, grønne boliggeder og kantzoner.

Alt dette danner grundlaget for at lægge nye lag på bylivet og bykvaliteten. Vi ser en fremtidig bydel for os med børnefamilier, skole og legepladser, sport- og fritidsfaciliteter, levende byrum, kanaler og havnebassiner, Nørreports pulserende trafik, Lystbådehavnens autentiske, maritime miljø, Flemming Barse Jørgensens Plads, spændende arbejdspladser, charmerende forbindelser til midtbyen over kanalernes gang- og cykelbroer til Mejlgade - og ikke mindst mangfoldige boligformer i en arkitektur, der afspejler og respekterer den bagvedliggende bys bebyggelser og skalaer.

Udgangspunktet er, at Indre Aarhus Ø skal være en "hverdagsby" med boliger, arbejdspladser og offentlige institutioner - og et fantastisk sted for byens borgere og de mange besøgende. Strukturen af området tager derfor afsæt i følgende grundlæggende ønsker til udviklingen:

- » Med varierede bebyggelser og byrum skal Indre Aarhus Ø markere sig langs med Kystvejen og spille sammen med den eksisterende bebyggelse på den modsatte side af Kystvejen. En kommende bebyggelse skal på denne måde være med til at markere midtbyens bymæssighed, når borgere, brugere og gæster ankommer til Aarhus fra nord - og samtidig skabe et værn mod trafikstøj for de bagvedliggende arealer
- » Bebyggelsen skal i skala, arkitektur og byrum fungere som bindeledet mellem Aarhus Ø og den eksisterende bymidte
- » Bydelen skal karakteriseres af velfungerende og indbydende gade- og byrum, der skaber læ og opholdsmuligheder

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

BORGERCITATER



LYSTBÅDEHAVNEN MED KIG MOD INDRE BY



# INDRE AARHUS Ø - STEDET I BYEN

## OMRÅDETS AFGRÆSNING

Udviklingsplanens område afgrænses af Bernhardt Jensens Boulevard, Kystvejen, Hjortholmsvej, Dagmar Petersens Gade samt det kommende Nicolinehus. Derudover indgår området yderst på Pier 2 – øst for Bestsellers byggeri – i udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø. Pier 2 er omfattet af en af midtbyens betydeligste sigtelinjer fra havnepladsen mod Skødshoved og det øvrige Mols og rummer derfor begrænsede muligheder for bebyggelse.

I forbindelse med den borgerinddragende proces, der har ligget til grund for udarbejdelsen af udviklingsplanen, har ønsker til funktioner på Nikoline Kochs Plads indgået i arbejdet. Området er dog ikke i sig selv omfattet af denne udviklingsplan, men er en del af udviklingsplanen for Bassin 7.

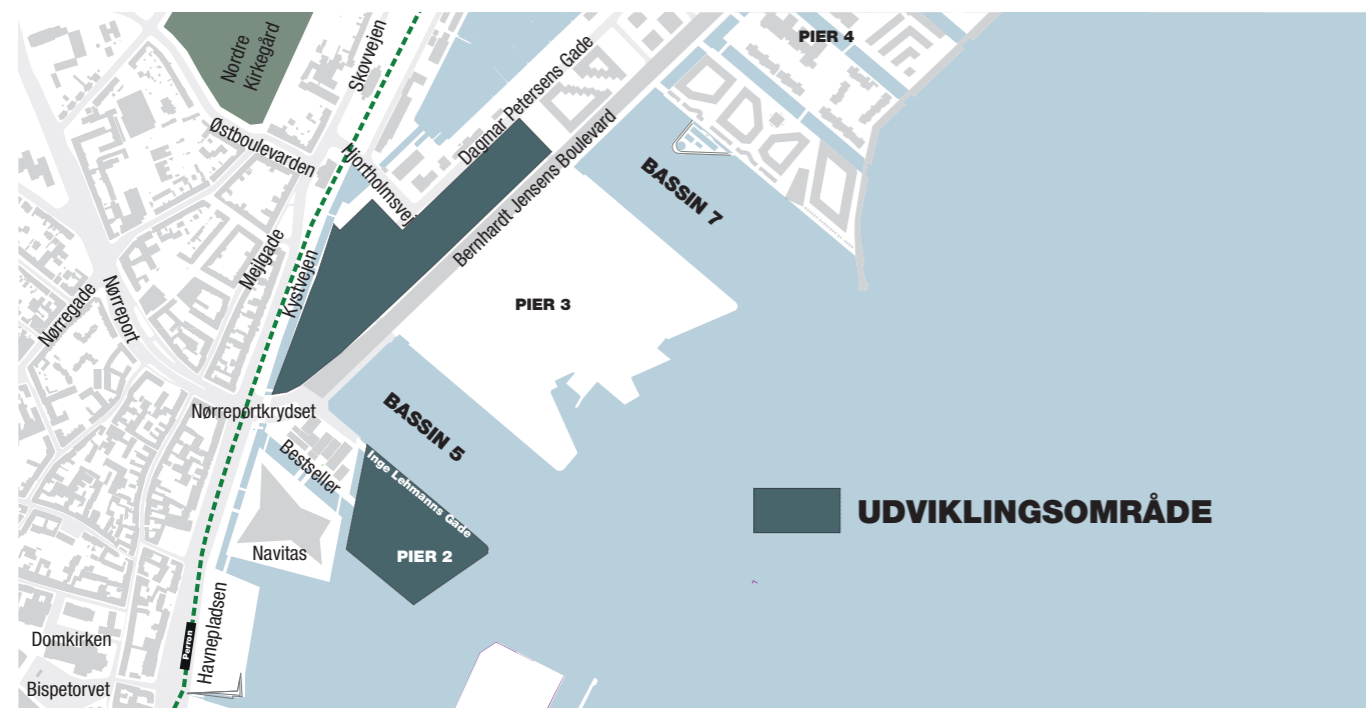
Pier 3 er ikke omfattet af udviklingsplanen. Byrådet ønsker at kunne igangsætte udviklingen af Indre Aarhus Ø allerede nu og dermed før 2020, hvor Aarhus Kommune overtager Pier 3 fra Aarhus Havn

## FRA DISPOSITIONSPLAN TIL UDVIKLINGSPLAN

Udviklingen af Indre Aarhus Ø kræver en omhyggelig planlægning med respekt for visionen fra Dispositionsplanen fra 2006 om en "levende og mangfoldig bydel, der med hensyn til tæthed og bymæssighed minder om det eksisterende Midtbyområde".

I 2006, da Dispositionsplanen for de Nordlige Områder blev vedtaget, var forståelsen af, hvad der skaber en attraktiv by, en anden, og de byplanmæssige greb derfor nogle andre end dem, vi i dag benytter. Dermed afspejler udviklingsplanen også den modning, der løbende er sket af, hvordan vi udvikler Aarhus – med byliv og bykvalitet som centrale begreber og efter devisen om, at vi udvikler *byliv før byrum og byrum før bygninger*.

Den grundlæggende vision har til stadighed vist sin værdi. Lige som det er tilfældet for de igangværende projekter omkring Bassin 7 er denne udviklingsplan baseret på den oprindelige vision, men er samtidig en viderebearbejdning og gentænkning på baggrund af de erfaringer, vi har gjort os i forbindelse med udbygningen af ikke bare Aarhus Ø, men også andre byområder i Aarhus.



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

BORGERCITATER

GANGBRO DER FORBINDER AARHUS Ø MED DEN INDRE BY



KIG MOD AARHUS DOMKIRKE VED BERNHARDT JENSENS BOULEVARD

## NØRREPORT

Nørreport udgør ankomsten til Aarhus Ø. Krydset er dermed et helt centralt punkt – ikke bare i bydelen, men i hele Aarhus. Bernhardt Jensens Boulevards møde med Kystvejen og Nørreport er ét af bymidtens allervigtigste knudepunkter og udgør samtidig et møde mellem den historiske by og den nye bydel Aarhus Ø.

Krydset ved Nørreport har i dag svært ved effektivt at afvikle trafikken, når der er færgeankomst og -afgang. Dette forhold vil ændres, når Molslinjen flytter i 2020.

Nørreport vil dog også i fremtiden være et trafikalt knudepunkt i byen med trafikforhold, der medfører en række negative konsekvenser i form af eksempelvis trafikstøj. En bebyggelse af Nørreports hjørnegrund ved indgangen til Aarhus Ø skal bidrage til at indkapsle og beskytte de bagvedliggende byrum og bygninger mod disse påvirkninger.

## MEJLBORG – ØSTBANETORVET – FLEMMING BAMSE JØRGENSENS PLADS

Lidt nord for Nørreport begynder et helt nyt knudepunkt og en ny adgang til Aarhus Ø i disse år at vokse frem. Som mange borgere har påpeget i forbindelse med udarbejdelsen af udviklingsplanen, er Mejlgade en oplagt rute for gående og cyklende (samt bus- og letbanebrugere) til og fra bymidten.

Den i dag anonyme og unavngivne parkeringsplads ved Mejlgade og Molsgade har med sin centrale placering mellem Mejlborg, Østbanetorget, Flemming Bamse Jørgensens Plads og kanalerne potentialet til at blive en ny visuel og funktionel forbindelse mellem Aarhus Ø og bymidten

## SIGTELINJER

Ankomsten til Aarhus Ø fra nord er en visuel flot oplevelse. Når man ad eller parallelt med den rekreative forbindelse ankommer fra Risskov, mødes man af en særdeles flot udsigt over Aarhus Øs profil mod vandet - herfra ses både bassinerne, bebyggelserne, Lystbådehavnen og Nørreport.

Disponeringen af Indre Aarhus Ø sikrer visuelle forbindelser i form af kig og sigtelinjer til vandet såvel som til og fra den eksisterende midtby. Disse kig og sigtelinjer er sammen med den fastlagte vej- og stistruktur definerende for udpegningen af byggefelter og byrum. Sigtelinjer og kig skal respekteres og indgå i udformningen af området.

Indre Aarhus Øs centrale møde med vandet udgøres af de to havnebassiner i form af Bassin 5 og Bassin 7. Disse bassiner vil i fremtiden blive omfattet af mangfoldige aktiviteter, og der sikres med udviklingsplanen visuelle forbindelser til og fra bassinerne.

En af midtbyens betydeligste sigtelinjer går fra havnepladsen mellem Toldboden og Navitas mod Skødshoved og det øvrige Mols. Pier 2 er omfattet af denne sigtelinje, hvilket medfører begrænsninger på byggemulighederne på Pier 2.

Derudover udgør Bernhardt Jensens Boulevard en afgørende visuel sigtelinje med sit kig fra Jette Tikjøbs Plads i nord til Domkirken og midtbyen.

Ligeledes sikres der med udviklingsplanen kig fra Nørreport ud over Pier 2, Bassin 5 og imod Pier 3 og den kommende bebyggelse her.

Samtidig er der fastlagt en betydelig sigtelinje fra Fiskerihavnen langs kajkanten ved Bassin 7 og videre ud over vandet suppleret af et kig mellem Skovvejen og Bernhardt Jensens Boulevard og den kommende bebyggelse på Pier 3.

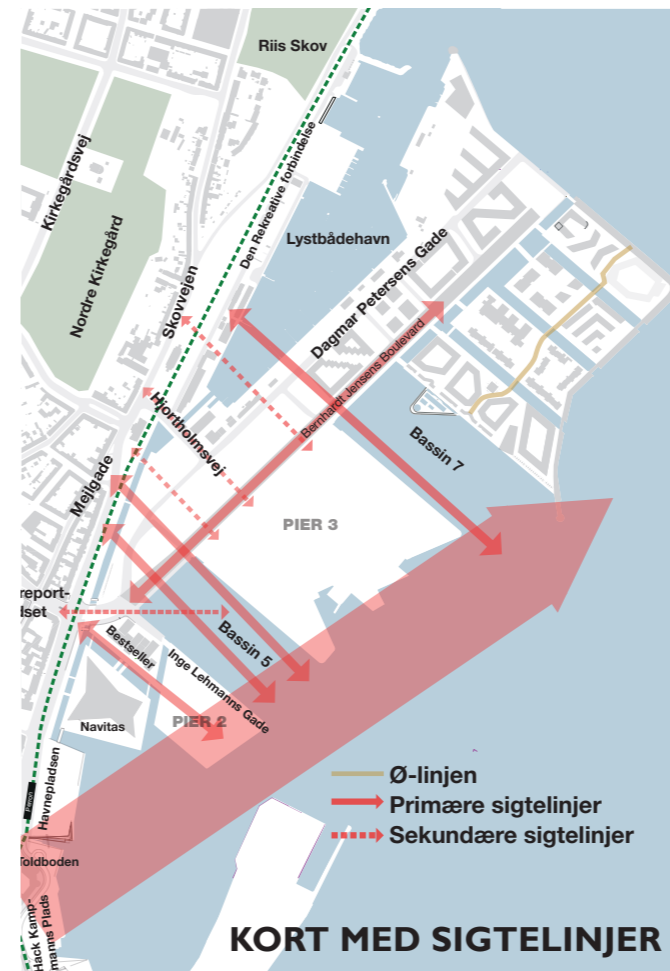
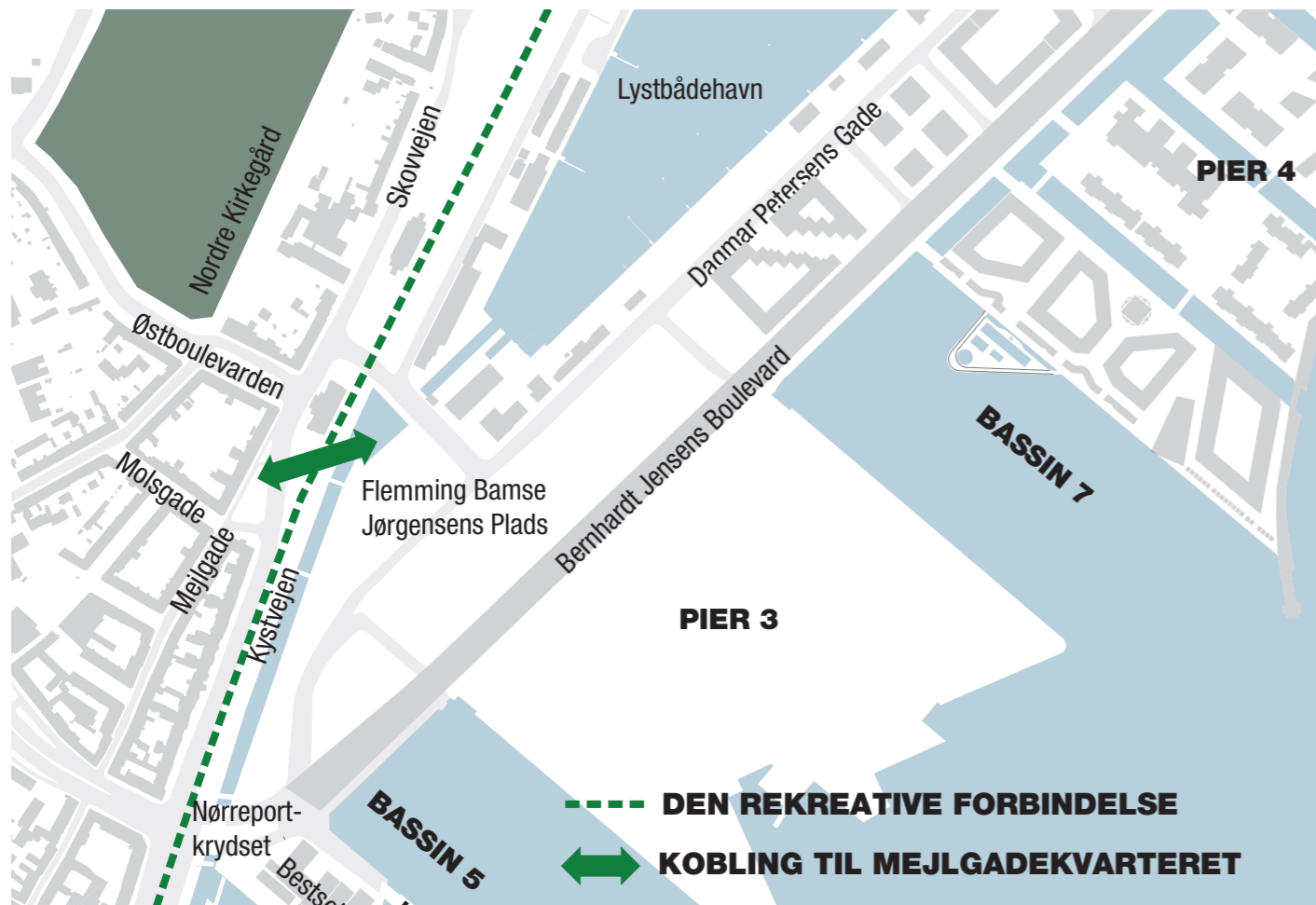
I området ved Flemming Bamse Jørgensens Plads er det vigtigt at sikre såvel fysiske som visuelle forbindelser til Lystbådehavnen, Fiskerihavnens og Træskibhavnens autentiske, maritime miljø.

Den i dag anonyme plads ved Mejlgade og Molsgade har med sin centrale placering potentialet til at blive en ny visuel forbindelse mellem Aarhus Ø og bymidten. Der er derfor fastlagt en sigtelinje herfra igennem Indre Aarhus Ø og videre ud i Bassin 5.

En tilsvarende forbindelse lidt længere mod syd ved Kystvejens fine bebyggelser sikrer kig over kanalen og ligeledes videre ud i Bassin 5. Udover at sikre den visuelle sammenhæng mellem vand og by bryder disse forbindelser, bebyggelsesstrukturen ned, hvorved byggefelterne opstår.

Der er således tale om forskellige typer af kig og sigtelinjer. Nogle, der går fra midtbyen og til Indre Aarhus Ø og for nogle vedkommende videre ud over vandet. Men i lige så høj grad sigtelinjer og kig, der går fra Indre Aarhus Ø og til midtbyen – herunder kiggene fra Bernhardt Jensens Boulevard til Domkirken, til Nørreport og til bebyggelserne langs Kystvejen

Kortet illustrerer de fastlagte kig og sigtelinjer, ligesom karakteren og hierarkiet fremgår af illustrationen.



**"Åbent udsyn ud til bugten - og ind til det gamle Aarhus"**  
**"Der er nogle meget smukke gamle huse på Kystvejen, som meget gerne må kunne ses og fortsat berige vores udsyn fra Aarhus Ø"**  
**"Husk at bevare byens kig til vandet"**

BORGERCITATER

## INFRASTRUKTUR

Rygraden i Aarhus Ø er den ca. 1 km lange Bernhardt Jensens Boulevard fra Nørreport i syd til den nye Jette Tikjøbs Plads i nord. Udover at være den trafikale hovedåre, hvorfra alle delområder i Aarhus Ø kan nås til fods, på cykel, i bil eller med kollektiv trafik, udgør boulevarden en afgørende visuel sigtelinje med kig til Domkirken og midtbyen.

Trafikvejene i Indre Aarhus Ø i form af Bernhardt Jensens Boulevard, Dagmar Petersens Gade og Hjortholmsvej er transportkorridorer, hvor fremkommelighed er prioriteret. De tilstødende fordelings- og bolig-gader skal derimod i lige så høj grad fungere som byrum og mødesteder for beboerne i området, hvor tilgængelighed og fremkommelighed underlægges byliv og bymæssige kvaliteter.

De mindre fordelings- og bolig-gader har en vis transportfunktion, men er overvejende reserveret beboer- og servicekørsel. Disse gader udformes derfor på de bløde trafikanters vilkår, men med plads til hensynsfuld bilkørsel og i begrænset omfang parkering.

Deciderede cykelstier følger trafikvejene, mens der etableres yderligere forbindelser for gående og cyklister igennem hele området.

## PARKERING

Bil- og cykelparkering skal indtænkes i områderne som en integreret del af helheden. Både bil- og cykelparkering er pladskrævende og skal behandles som et vigtigt element på lige fod med eksempelvis bygningers arkitektur og boligernes udendørs opholdsarealer.

Udviklingsplanen forudsætter, at der etableres ½ p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> bolig og 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> erhverv - samt at hovedparten af bilparkeringen placeres i bygningskonstruktionerne og som udgangspunkt i underjordiske anlæg og i tilknytning til den enkelte ejendom. Parkering skal anlægges med tilkørselsramper eller elevatorer indarbejdet i bygningernes facader og ikke som fritstående rampeanlæg i byrum eller gader. Det skal ske for at sikre, at udarealerne kan anvendes til opholds- og bylivsfunktioner.

Der skal etableres de tilstrækkelige og nødvendige ladestationer til elbiler i bydelen.

## EKSISTERENDE OG PLANLAGTE ANLÆG I OMRÅDET

Etableringen af den overordnede vejstruktur i området, herunder Hjortholmsvej og Bernhardt Jensens Boulevard, er i store træk gennemført. Arealet mellem Kystvejen og Bernhardt Jensens Boulevard skal trafikbetjenes fra Hjortholmsvej.

Kanal- og vandområder med offentlig adgang samt udformningen af den rekreative forbindelse er forudsat anlagt – og er i vidt omfang allerede etableret – i overensstemmelse med de oprindelige planer. Der er etableret kanal under Sverigesgade i krydset ved Nørreport og Kystvejen samt kanal og svajebassin nær Nørreport.

## LETBANEN

En af de fremtidige forudsætninger for området er den kommende etape af letbanen til Aarhus Ø. De sydlige dele af udviklingsområdet ligger umiddelbart op ad letbanen ved Nørreport og støder også op mod Bernhardt Jensens Boulevard og dermed den påtænkte fremtidige forgrening af letbanen til Aarhus Ø. Med stoppesteder ved Navitas, Østbanetorvet og Bassin 7 er Indre Aarhus Ø et af de byområder i Aarhus med bedst tilgængelighed med letbanen.

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

BORGERCITATER





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

BORGERCITATER

## VISIONEN FOR INDRE AARHUS Ø

Dispositionsplanen for de nordlige områder (2006) fastlægger følgende vision for udviklingen af Aarhus Ø. Visionen videreføres i nærværende udviklingsplan:

"Det er Byrådets ambition at skabe en levende og mangfoldig bydel, der med hensyn til tæthed og bymæssighed minder om det eksisterende Midtbyområdet.

Spændende arkitektur, miljøorienteret byggeri, god tilgængelighed, attraktiv kollektiv trafikbetjening, store offentlige byrum, små lokale pladser og grønne områder,

promenade- og opholdsarealer langs alle kaj- og kanalkanter, visuel kontakt med vand og skibe, er nogle af de ingredienser, der skal medvirke til at gøre den nye bydel særlig attraktiv.

Byrådet lægger desuden vægt på, at det nye byområde skal indeholde spændende boligmiljøer, en mangfoldighed af byfunktioner og boligtyper og plads til forskellige befolkningsgrupper og har på den baggrund konkret besluttet, at 25% af boligerne i det første udbud skal være almene boliger.\*

\* Beslutningen om 25% almene boliger i det første udbud blev gennemført som besluttet i forbindelse med udbuddene af de byggefelter på Pier 4

## GENTÆNK BYDELEN

I forbindelse med udarbejdelsen af udviklingsplanen har der under ledelse af arkitektfirmaet Gehl i foråret 2018 været gennemført en større borgerinddragelsesproces omkring udviklingsplanen. Processen har omfattet:

- » Opstartsmøde med 600+ deltagere (11. januar)
- » Byvandring med efterfølgende mulighed for at aflevere kompendier – 200 deltagere (26. januar)
- » Workshop – 110 deltagere (7. februar)
- » Borgermøde med præsentation af første udkast til udviklingsplan med efterfølgende paneldebat – 180 deltagere (22. marts)
- » Løbende mulighed for at aflevere ideer og forslag på projektweb på kommunens hjemmeside
- » Medieomtale

Der har ved alle møder været mulighed for at komme med bemærkninger, ønsker og forslag til udviklingen af området. Følgende fem gennemgående temaer har dannet omdrejningspunkt for inddragelsesprocessen:

- » Byliv og byrum
- » Bebyggelse og arkitektur
- » Pier 2/midlertidigt eksperiment med fremtidens Bypark
- » Nikoline Kochs Plads
- » Nørreport/Hængslet

Der er indkommet mere end hundrede bemærkninger, ideer og forslag, der omfatter temaer som højhuse, byliv, "det grønne", "det blå", trafik og parkering, kulturelle funktioner, skole og dagtilbud og meget mere. Alle forslag er indgået i arbejdet med tilblivelsen af udviklingsplanen.



# STRATEGIER FOR UDVIKLINGEN AF INDRE AARHUS Ø

På baggrund af arbejdet gennemført af Arkitektfirmaet Gehl samt de indkomne ideer, bemærkninger og forslag fra de deltagende borgere er der under de tre hovedoverskrifter *Byliv, Byrum og Bebyggelse* formuleret følgende ni delstrategier for udviklingsplanen:

## BYLIV

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

## BYRUM

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

## BEBYGGELSE

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

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

BORGERCITATER

# BYLIV FØR BYRUM FØR BYGNINGER

Når vi arbejder med afsæt i princippet *Byliv før Byrum før Bygninger*, betyder det, at vi arbejder målrettet på, at Indre Aarhus Ø først og fremmest skal være et godt sted at bo, leve, arbejde og besøge. Den unikke placering mellem skov, bugt og by stiller krav til, at området udvikles med respekt for disse kvaliteter, og at området i fremtiden skal supplere byens bestående kvaliteter.

På det strategiske niveau betyder det, at vi arbejder for at gøre Indre Aarhus Ø interessant og for at skabe liv og aktiviteter i området – også før og mens den fysiske udvikling af området begynder. Herved udbygges området i borgernes bevidsthed som et stadigt mere interessant sted, der tilbyder noget til byen.

På det nære plan betyder det, at vi vil skabe aktivitet ved at supplere og bygge videre på de faciliteter og aktiviteter, der allerede findes i naboområderne, og som er efterspurgt af ildsjæle fra hele byen, af beboere og af naboer.



Ovenstående er en illustration af, hvordan Indre Aarhus Ø kan udforme sig i overensstemmelse med udviklingsplanens visioner om byliv, byrum, karrebeybyggelse til boligformål, erhvervsbyggerier ved Nørreport og på Pier 2 samt ikke mindst etableringen af en skole med tilhørende daginstitutioner samt sport- og fritidsformål.

Visualiseringen er dog ikke nødvendigvis udtryk for den endelige udformning af bebyggelserne og byrummene. Dels ønsker vi ikke at fastlægge arkitekturen i detal-

jer på forhånd. Vi vil i stedet give rum til at lade os inspirere af de bedste danske og internationale arkitekter i forbindelse med realiseringen af projekter og byggefelter. Dels vil området fra Flemming Bamse Jørgensens Plads og sydpå langs kanalen indeholdende en kommende skole samt sport- og fritidsfaciliteter blive gjort til genstand for et selvstændigt udviklingsprojekt, der skal viderebearbejdes – evt. i form af en arkitektkonkurrence.

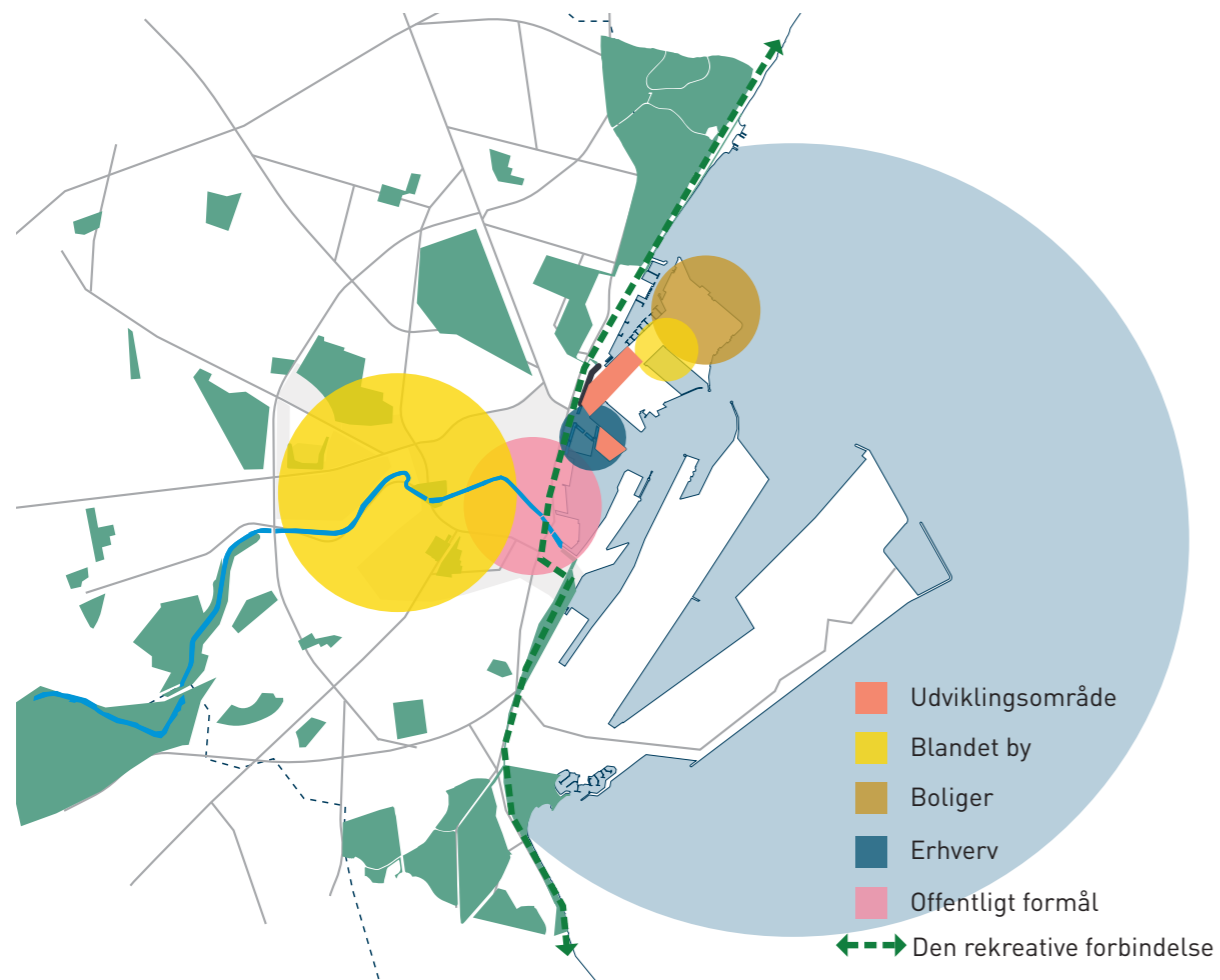
# BYLIV

Indre Aarhus Ø ligger centralt placeret mellem en række eksisterende og kommende knudepunkter for bylivet. Tæt på bymidten, Latinerkvarteret og Mejlgade, på Bassin 7 med havnebad, teater og kongrescenter og på fiskerihavnen og lystbådehavnen med vandaktiviteter, restauranter, barer og værft.

Indtil nu har meget af det lokale liv på Aarhus Ø i høj grad været baseret på frivillighed og midlertidighed i form af Øhaverne, Strandbaren, kabelbanen og mange andre aktiviteter. Nu begynder bydelen at vokse til, og der kommer funktioner, der gør Aarhus Ø til en mere helstøbt bydel. Der er allerede etableret fitnesscenter og cafe, havnebadet åbner i somme-

ren 2018, der er en mangfoldighed af offentlige servicefaciliteter på vej i Generationernes Hus, og i de kommende år åbner butikker i Nicolinehus samt teater, conferencehotel, cafeer og restauranter i området omkring Bassin 7. Funktionsblandingen bidrager til at skabe en levende bydel store tider af døgnet, det meste af året.

Udviklingen af de første dele af Aarhus Ø har dog været kendetegnet ved en lavere tilflytning af børnefamilier end ønsket i bestræbelserne på at skabe en mangfoldig bydel. Det vil vi ændre på med udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø!



## BYFUNKTIONER

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

BORGERCITATER



# DELSTRATEGI 01

## VIVIL SKABE EN BLANDING AF FUNKTIONER

En forudsætning for at tiltrække børnefamilier er tilstedeværelsen af vel-fungerende offentlige institutioner. Udviklingsplanen foreslår derfor, at der placeres en skole på Indre Aarhus Ø og reserverer et centralt placeret areal ved kanalen syd for Hjortholmsvej, hvor en skole med tilhørende daginstitutioner samt øvrige faciliteter kan placeres.

Indre Aarhus Ø skal ligeledes rumme en forskellighed af arbejdspladser - primært i tilknytning til Nørreport og Bernhardt Jensens Boulevard. Her er den trafikale adgang bedst og støjbelastningen fra trafikken størst. Erhvervsbyggerier vil derfor bidrage til at skærme de bagvedliggende områder med boliger, byrum og institutioner mod støj. Området vil samtidig være særdeles attraktivt for aktiviteter i stueetagen - som for eksempel småbutikker og cafeer - som resultat af den voksende betydning som udflugtsmål for hele byen.

Det har været et stort ønske fra beboere og borgere i byen, at der indpasses (grønne) friarealer i området. Udviklingsplanen peger her på centrale placeringer tæt på den mulige kommende skole og i tilknytning til

Mejlgade, Flemming Bamse Jørgensens Plads, kanalen og letbanestopet - og ikke mindst med forbindelse til det aktivitetsfyldte område ved Fiskeri- og Lystbådehavnen.

Samtidig etableres på Pier 2 en bypark, der skal udfoldes i de kommende år i samarbejde med interesserede borgere. I første omgang etableres byparken som en midlertidig funktion, hvor behovet for og indholdet i fremtidens bypark testes i samarbejde med beboere og gæster på Aarhus Ø.

Se nedenstående visualisering. I forlængelse af udviklingsplanens godkendelse igangsættes ved Flemming Bamse Jørgensens Plads og sydpå langs kanalen et udviklingsprojekt for etableringen af en skole med tilhørende daginstitutioner samt sport- og fritidsfaciliteter. I denne forbindelse vil det blive undersøgt, hvorvidt udviklingen af delområdet skal gøres til genstand for en arkitektkonkurrence.

## VÆRDIER OG KVALITETER

» Indre Aarhus Ø skal være en tæt by med mangfoldige funktioner for at sikre liv og tryghed i området - for børnefamilierne, for de, der arbejder i området og for besøgende. Områdets boliger og erhverv skal inspirere hinanden.

» Indre Aarhus Ø skal i særlig grad tiltrække børnefamilier for at supplere den eksisterende beboersammensætning. Dette skal understøttes gennem variation i boligtyper og boligstørrelser - og ikke mindst ved etableringen af institutioner, legeområder, levende gårdrum og rekreative byrum.

» Midlertidige og permanente bylivsaktiviteter skal understøtte mangfoldigheden af funktioner i området og bidrage til både at skabe fællesskaber internt i området og fællesskaber for byens borgere i øvrigt. Aarhus Kommune har i regi af Magistratsafdelingen for Kultur og Borgerservice igangsat et større udviklingsprojekt med fokus på lystbådehavnen, og initiativerne herfra skal samtænkes i forbindelse med realiseringen af udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø.



VISUALISERING MED OMRÅDERESERVATION TIL SKOLE SAMT SPORT- OG FRITIDSFACILITETER



"Rum til aktiviteter (kultur, sport, fællesskab) - både inde og ude, funktioner som ikke kun er bolig og erhverv"  
 "Til et moderne bymiljø hører muligheder for at være sammen om fælles aktiviteter og interesser. Det kræver lokaler og faciliteter, som oftest findes på de lokale skoler"

BORGERCITATER

- Sport
- Byrum
- Offentlig formål
- Offentlig/Erhverv
- Boliger/Erhverv
- Offentlig/Boliger
- Erhverv
- Boliger
- Rekreativ områder
- Grønne kantzoner
- Midlertidig bypark

## FUNKTIONSDIAGRAM

# DELSTRATEGI 02

## VIVIL SKABE RUM OG RAMMER FOR LOKALE FÆLLESSKABER

Indre Aarhus Ø er en ny bydel. Med alle de nye beboere i området vil der være et øget behov for at opbygge lokale fællesskaber. Aarhus Kommune vil derfor understøtte, at der skabes muligheder for lokale fællesskaber, der inviterer til at komme og tage del i områdets tilbud og fællesskaber.

De senere års arbejde med udviklingsplaner og den tilknyttede borgerinvolvering i Aarhus peger på, at fællesskaber i dag i høj grad drives af ildsjæle. Vi ønsker derfor at understøtte muligheden for, at interesserede borgere kan gå sammen om tiltag og aktiviteter, som bidrager til byens sociale sammenhængskraft, udvikler nye uformelle netværk og skaber aktiviteter eller fysiske (midlertidige og/eller permanente) anlæg i bydelen.

## VÆRDIER OG KVALITETER

- » Fællesskaber kræver rum – både inde og ude. Der skal derfor sikres plads og rum til aktiviteter.
- » Aarhus Kommune vil lade udformningen af byrummene foregå i fællesskab med borgere og beboere, ligesom vi vil afsætte en økonomisk pulje, der skal understøtte aktiviteter og arrangementer.

Nogle fællesskaber er midlertidige, mens andre er mere varige, ligesom nogle fællesskaber er båret af permanente, fysiske faciliteter som eksempelvis legeområder og sport- og fritidsfaciliteter, mens andre er båret af events og arrangementer.

En skole med tilhørende institutioner vil være et centralt bidrag til de lokale fællesskaber på Aarhus Ø. Skolen vil således danne ramme om klasse- og forældrefællesskaber og samtidig rumme muligheden for, at lokalerne kan danne ramme om fritidsaktiviteter og fællesskaber uden for åbningstiden.

- » Friarealet mellem den mulige skole og Flemming Bamse Jørgensens Plads er et område med potentiale for at udvikle fremtidens lege-idræts-opholds-byrum med pladser målrettet de kommende børnefamilier på Aarhus Ø.
- » I forbindelse med udbud af byggeretter skal købere kreativt bidrage til at skabe lokale fællesskaber, der inkluderer borgere, virksomheder og gæster. Dette gælder også for købere af erhvervsgrunde.

**"Tryghed"**  
"Prøv at få gjort plads i lokaler som kan huse en skole og en hal"  
"Der er endnu ikke flyttet så mange børnefamilier til området, men det er tydeligt, at det er i stigning"  
"Flere byrum med grønt der skaber gode rammer og tiltrækker gæster"

BORGERCITATER



GRØNT RUM VED AARHUS Å



MEJLBORG

# DELSTRATEGI 03

## VIVIL SIKRE, AT MIDLERTIDIGE FUNKTIONER AKTIVERER OG SKABER OPMÆRKSOMHED PÅ BYDELEN

Udbygningsperioden for Indre Aarhus Ø forventes at blive relativ kort. Der er derfor behov for at udpege særlige områder, hvor midlertidige aktiviteter i udbygningsperioden kan udfoldes uden at komme i konflikt med bygge- og anlægsarbejderne.

Midlertidige aktiviteter og eksperimenter er sammen med mange engagerede borgere allerede igangsat for så vidt angår den (i første omgang) midlertidige bypark på Pier 2. Og i efteråret 2017 flyttede og renove-

rede Aarhus Kommune det bevaringsværdige Nødtøftshus, så det i dag står placeret ved Flemming Bamse Jørgensens Plads. Her vil huset i de kommende år være udgangspunkt for en lang række midlertidige bylivsaktiviteter.

## VÆRDIER OG KVALITETER

» De midlertidige aktiviteter skal både henvende sig til nuværende beboere på Aarhus Ø, kommende beboere på Indre Aarhus Ø og byens borgere i almindelighed.

» Der skal være klare rammer mellem de involverede aktører, lejere og ejere, så alle er klar over, at aktiviteterne er midlertidige og derfor kan ophøre eller videreføres et andet sted eller i en anden form.

» Midlertidige aktiviteter i form af arrangementer, events mm. kan fortsætte også efter udbygningen af området er færdiggjort



*"Miljø/Mødesteder: Sommer/vinter, ældre/unge, ude/inde – mødet mellem generationer"*  
*"Frirum skal udformes og så de bliver tiltrækkende for byens liv og ikke ender som tomme pladser i dag og nattimer"*  
BORGERCITATER

*"Brug model fra Godsbanen/Institut for X. et fantastisk, anderledes, levende stede, med mulighed for at afprøve projekter. Noget der kan være modspil til alt det "pæne" på Aarhus Ø"*  
*"Skab rum til pause. Sørg for at skabe rum til en pause, hvor aktiviteten i rummet ikke allerede er programmeret"*  
BORGERCITATE

# BYRUM

Byrummene på Aarhus Ø skal stimulere møder mellem mennesker. Byrum, der danner rammer om mange forskellige slags aktiviteter. Byrum, hvor vi ser hinanden, taler sammen, skaber sammen eller bare er sammen – og hvor der kan leges, dyrkes grøntsager, yoga eller solbadning. Det betyder, at ét byrum måske vil appellere til nogle mennesker, mens andre føler sig mere tilskyndet til at bruge et andet.

Vi vil bygge 'hverdagsby', med afsæt i rummene mellem bygningerne, i bydelens gaderum og i pladser og parker – og vi vil særligt indrette dem efter at tiltrække børnefamilier.

Bernhardt Jensens Boulevard er et promenade- og transportstrøg, hvor letbanen, bilerne og cyklerne bevæger sig, og hvor folk promenerer langs bassinerne og nyder udsigten ind mod byen til Domkirkeårnet.

De øst-/vestgående gader har i højere grad karakter af bolig-gader. Langs bolig-gaderne skal der etableres overgangs- og kantzoner såsom forhave, fortove, små pladser eller skift i overfladebelægningen.

## KANTZONER

Gode kantzoner har til formål at skabe variation i bylivet og øge tryk-hedsfølelsen. Kantzonen forholder sig til bygningen og til de aktiviteter, der foregår i bygningens stueetage, men også til det offentlige rum, den ligger ud til. Det offentlige rum kan på Indre Aarhus Ø for eksempel være en bolig-gade, en trafikeret vej, en plads, en park eller en kanal og således have en mere eller mindre bylivsskabende karakter og være mere eller mindre befærdet.

Kantzonen skal underordne sig områdets karakter og de specifikke sol- og skyggeforhold. For eksempel skal sydvendte facader generelt anlægges med bredere kantzoner for at understøtte ophold på de mest solbeskinnede arealer. Der bør anlægges tre typer af kantzoner:

1. Et skarpt, bymæssigt møde mellem bygning og byrum med mulighed for og plads til at møblere en mindre zone mod det offentlige rum – for eksempel mod Bernhardt Jensens Boulevard, mod kanalen og mod Flemming Bamse Jørgensens Plads.
2. Foran mulige publikumsorienterede funktioner skal der sikres bredere fortov med plads til borde, udstillinger, krukker eller lignende.
3. En blød, grøn kantzone i de tværgående bolig-gader. Her er kantzonen et privat udeareal, som tilhører boligerne i stueetagerne. Der gøres plads til ophold ved indgange til alle boliger.



1



2



3



# DELSTRATEGI 04

## VIVIL SIKRE, AT INDRE AARHUS Ø BLIVER EN DEL AF BYENS REKREATIVE FORBINDELSER

Aarhus Øs rekreative forbindelser er opbygget omkring en række bylivsknudepunkter, hvor aktiviteter og mennesker koncentrerer. Kortet på modstående side illustrerer de vigtigste knudepunkter med hver deres forskellige funktion for livet i den nye bydel. Knudepunktets sammenhæng og tilgængelighed sikres gennem de forskellige forbindelser.

De væsentligste forbindelser for bløde trafikanter i området omkring Indre Aarhus Ø kan inddeles i tre niveauer.

- » *Byens forbindelser* - den rekreative forbindelse, der binder Risskov og Marselisborg Skov sammen på tværs af byen samt forbindelsen fra Aarhus Ø, via Flemming Bamse Jørgensens Plads til Mejlgade og Midtbyen
- » *Bydelens forbindelser* - de tværgående forbindelser, der kobler bydelen omkring Østbanetorvet til Aarhus Ø og de nye promenader mod øst
- » *Lokale forbindelser* - der kobler vigtige steder på Aarhus Ø til hinanden – for eksempel forbindelser fra Lystbådehavnen til de nye promenader mod øst og den kommende Ølinje fra Lighthouse til Bassin 7 og videre mod Nørreport

Det er afgørende, at Indre Aarhus Ø styrker sammenhængen mellem disse forbindelser og understøtter gående, cyklende og brugere af den kollektiv trafik.

I løbet af få år vil Lystbådehavnen, Fiskerihavnen, restauranter, teatret, kongreshotellet, havnebadet, supermarkeder, og en kommende skole med tilhørende offentligt tilgængelige faciliteter udgøre bylivsknudepunkter, som vil trække folk til fra lokalområdet, fra resten af byen og fra oplandet.

Med disse faciliteter og den generelle befolkningstilvækst vil der løbende blive øget behov for nye aktiviteter og funktioner – og dermed etableringen af yderligere forbindelser i området. Hvilke behov, der bliver tale om, kan ikke forudsiges, men de vil opstå i takt med den stigende brug af området. Fremfor detailstyring og forudgående design skal de bærende værdier være bruger- og borgerdialog, fleksibilitet og forandring.

## VÆRDIER OG KVALITETER

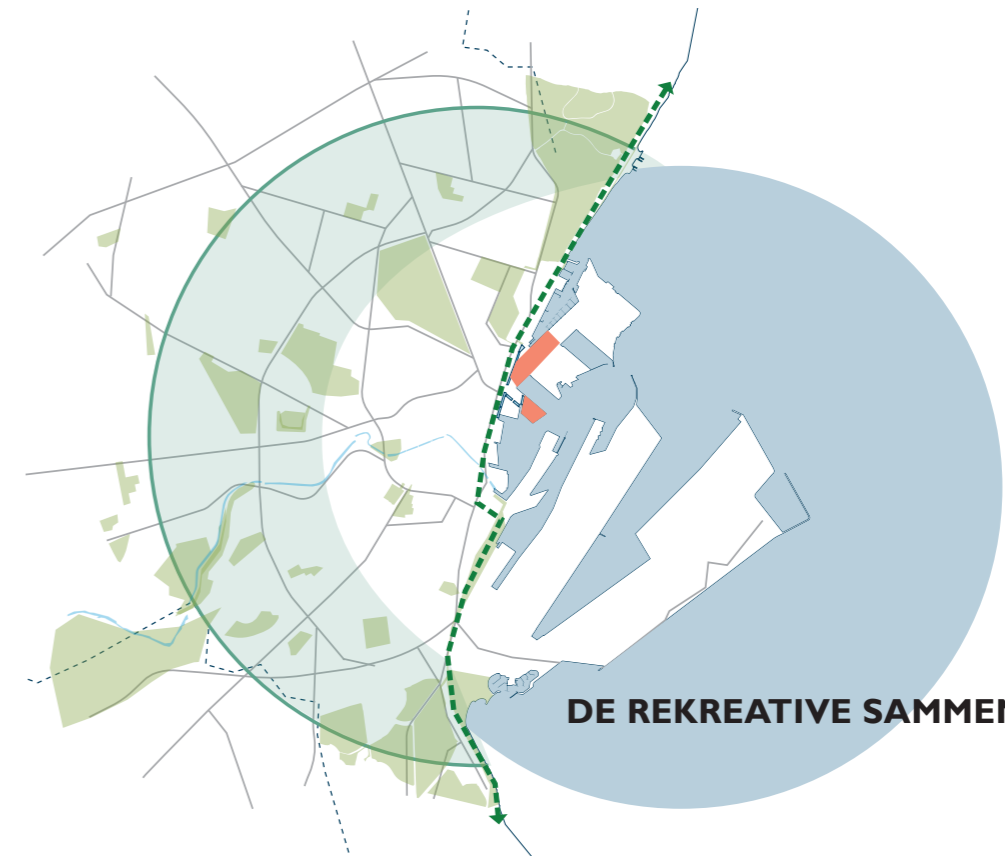
» Et finmasket netværk af muligheder for fodgængere og en let adgang til letbanen eller adgang til den rekreative forbindelse for cyklister understøtter muligheden for bevægelser langs med og på tværs af bebyggelserne – for eksempel gennem portåbninger i karréerne

» De enkelte byggerier planlægges, så de opfordrer til brug af de mange forbindelser i området, så den foretrukne transportform bliver gang, cykel eller kollektiv trafik

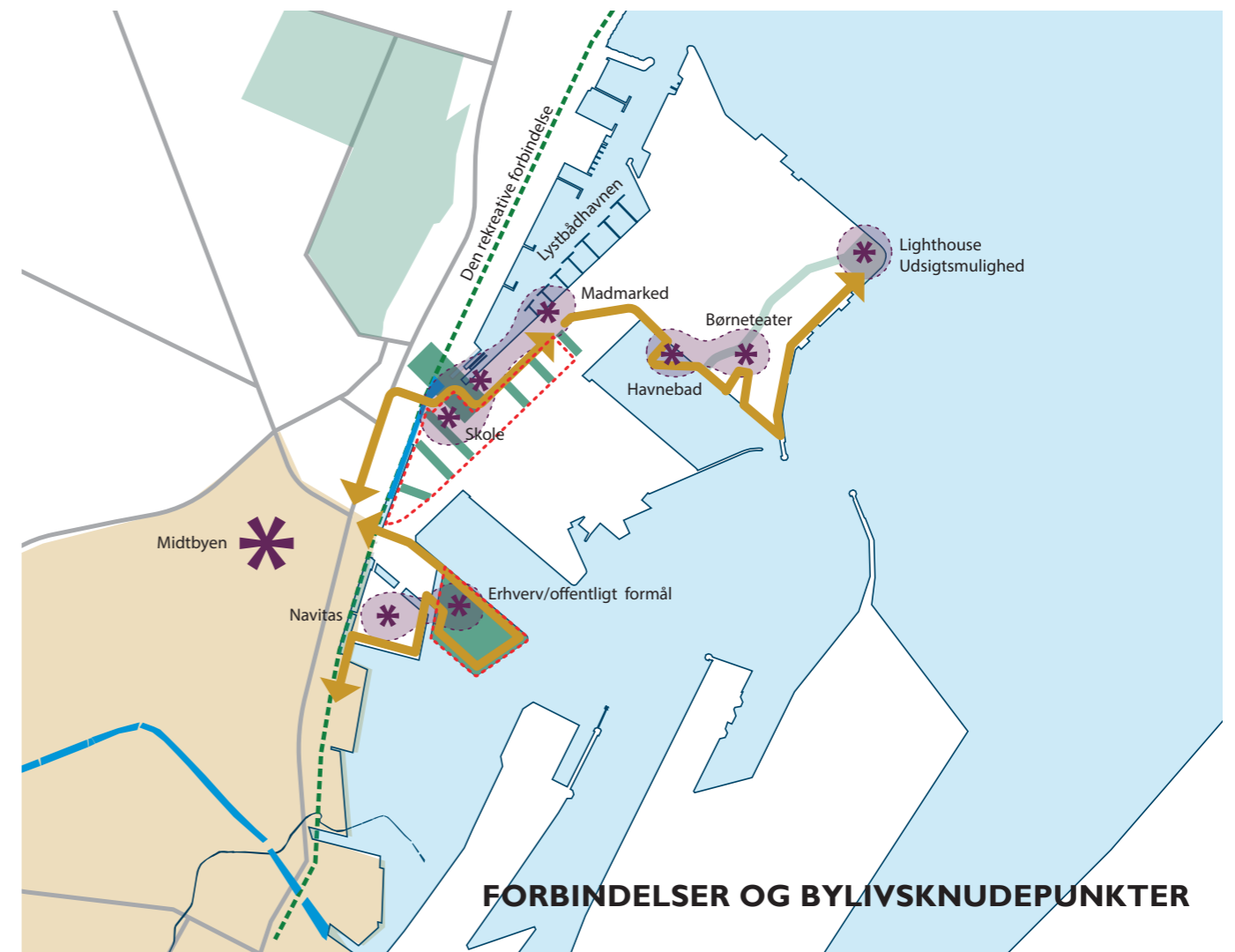
» Cykelparkering placeres brugervenligt og nær indgangene til boligerne - og med pladser til delecykler, ladcykler og ladestationer til elcykler.

**"Et grønt spor, der leder hele vejen ud til tippen af Aarhus Ø"**  
**"Folk skal komme hele vejen ud på spidsen"**  
**"Hvordan udbygges, forenkles og forbedres adgangsforholdene til Aarhus Ø?"**  
**"Forbinde til byen"**

BORGERCITATER



DE REKREATIVE SAMMENHÆNGE



FORBINDELSER OG BYLIVSKNUDEPUNKTER



# DELSTRATEGI 05

## VIVIL SKABE BYLIV I GRØNNE BYRUM

Mange borgere har i forbindelse med udviklingsprocessen omkring Indre Aarhus Ø ønsket mere grønt på Aarhus Ø. Et grønt kvarter betyder dog ikke nødvendigvis, at Indre Aarhus Ø alene skal rumme en stor park eller et stort, sammenhængende grønt område. Men det betyder, at Aarhus Kommune løbende gennem dialog og samskabelse vil udvikle den nye bydels grønne kvaliteter – bl.a. i form af grønne bolig-gader, grønne byrum/pladser, grønne bygninger og grønne kantzoner samt grønne tagflader og tagterrasser.

Når pladser, veje, gader og stier designes, skal det grønne derfor tænkes med ind fra begyndelsen. De grønne aktiviteter, der allerede findes på Aarhus Ø, skal sammen med den i første omgang midlertidige bypark på Pier 2 give inspiration og erfaringer til nye typer af rekreative arealer.

### BYPARK 2.0 PÅ PIER 2

Et led i processen omkring udviklingsplanen har været at indhente ideer og inspiration fra borgere, ildsjæle og interessenter til funktioner og faciliteter til en i første omgang midlertidig bypark på Pier 2. Processen har været tilrettelagt af Institut for X og har resulteret i mere end 200 ideer og forslag.

De mange indkomne ideer og forslag er grupperet i otte temaer, som tilsvarende foreslås omsat til otte zoner på og omkring Pier 2. Materialet er samlet i en rapport, som er vedlagt udviklingsplanen. Processen har haft fokus på ikke at være begrænset af de rammevilkår, bindinger og præmisser, der som udgangspunkt gælder for arealet yderst på Pier 2. Aarhus Kommune vil i forlængelse af udviklingsplanens vedtagelse arbejde for gennemførelse af flest mulige af de mange forslag.

## VÆRDIER OG KVALITETER

» Indre Aarhus Ø skal rumme individuelle grønne arealer i umiddelbar forbindelse med boliger i form af bolignære grønne områder, som kan udformes i form af for eksempel altaner, taghaver og grønne gårdrum.

» Vi ønsker at skabe grønne oaser og bymiljøer i karréernes gårdrum. Alle gårdrummene skal således indrettes med en overvægt af grønne elementer.

» De grønne gårdrum befordrer sociale møder i forskellige skala, og derfor skal hvert gårdrum have både en større fælles plads og mindre nicher til semi-private ophold.

» Gårdrummene udformes med en palette af elementer, der kan være gårdumspladser, legeredskaber, baghavearealer, grønne bede, opholdszoner og cykelhåndtering.

» Fordelings- og bolig-gader beplantes med vejtræer

SIGTELINJE MOD DOMKIRKEN  
AD BERNHARDT JENSENS BOULEVARD

"Tænk grønt (som i planter) ved både bygninger og byrum. Det hygger, giver variation og skaber generelt glæde"  
"Så GRØNT, GRØNT, GRØNT, det er en mangelvare! Og plads til børn! Lad os få fokus på funktionerne og ikke kun bygningerne"

"Absolut topprioritet er at få lavet nogle grønne områder mellem bygningerne - hvor det er muligt. Små rekreative områder, hvor man kan slappe af på en bænk, under et træ, på græsset osv. Det grønne som samspil til havet - roen, højt til himlen og så man kan trække vejret - så det ikke bliver et 'betonhelvede'"

"Børnelegepladser i små oaser rundt omkring"

"Jeg støtter meget forslaget om, at der bl.a. plantes noget, der kan spises, f.eks. æbletræer, bærbuske, krydderplanter mm"

BORGERCITATER

"Fedt med eksperimenterende område både lokalemæssigt og innovativt"

"Mere bypark og grønne områder - mindre beton og højhus-stemming!"

"Det kan kun være i alles interesse, at Aarhus' nye bydel får skabt rammerne for trivsel i byen - og som kommentarsporet vidner om, er grønne områder for mange af os en stor del heraf"

BORGERCITATER

# DELSTRATEGI 06

## VI VIL UDNYTTE BELIGGENHEDEN TIL VANDET – HAVNEN, KANALEN OG BUGTEN

Aarhus Ø er omgivet af vand på alle sider. De mange blå aktiviteter på og ved Aarhus Ø giver enestående muligheder for fortsat udvikling og sammenhæng i en større skala.

Det er en stor styrke i Aarhus, at arealerne nærmest vandet ikke er privatiserede. Kajkanterne skal være for alle, og udviklingsplanen skal sikre

adgangen til og muligheden for at kunne færdes rekreativt langs vandet og komme ned og røre ved vandet ved hjælp af trappearlæg eller brygger.

Ligeledes vil vi sikre, at vandet bliver synligt via udsigtslinjer samtidig med, at vi vil understøtte stadig nye former for "vandliv" og brug af vandet.

## VÆRDIER OG KVALITETER

» Der skal være visuel såvel som fysisk sammenhæng mellem de samlede havnearealer – Lystbådehavnen, Fiskerihavnen, Træskibshavnen, Bassin 7 og kanal- og kajkanterne.

» På hele Indre Aarhus Ø skal kajkanterne friholdes for bebyggelse og privatisering, så man kan bevæge sig langs kanalerne og bassinkanterne.

» I forlængelse af nærværende udviklingsplan og som forberedelse af den kommende udviklingsplan for Pier 3 vil Aarhus Kommune igangsætte et arbejde, der skal fremme 'blå' aktiviteter på Aarhus Ø. Vi vil i denne forbindelse undersøge muligheden for at fremme vandbaserede aktiviteter som kanalbåde, vandhaver, fiskeri, sportsaktiviteter, vandlegepladser mm.



INDRE AARHUS Ø - MELLEMBY OG HAVN



*"Udnyt vandet til aktiviteter, kabelbane er der allerede"  
"Mere "byliv" langs kajerne og i de indre havnebassiner"  
"Vi ror i kajak fra Risskov og vil gerne kunne gå i land og holde pause v. Navitas og Bamses Plads"  
"Jeg har et stort ønske om, at Aarhus med "Hængslet" med dets helt særlige placering og muligheder kan skabe et levende og visionært område, der får os til at mærke og tænke på Aarhus som BYEN, HAVNEN og HAVET. Både hvad angår arkitektur og indretning af hele arealet."*

BORGERCITATER

# DELSTRATEGI 07

## VIVIL SKABE VELDEFINEREDE OG HARMONISKE BYRUM

Visionen for Aarhus Ø er at skabe en levende og mangfoldig bydel, der med hensyn til tæthed og bymæssighed minder om det eksisterende midt-byområde. Indre Aarhus Ø skal være til glæde for beboerne, men også et område, som inviterer gæster og forbipasserende til gennemgang og ophold.

I arbejdet med udviklingsplanen for Bassin 7 blev Aarhus' pladser og byrum såvel som karréen som bebyggelsestype undersøgt. En analyse af de pladser i Aarhus, hvor folk søger hen, viser, at det overskuelige byrum med sol, læ og aktivitet er foretrukket. Vi ønsker derfor på Indre Aarhus Ø at skabe harmoniske byrum, som forholder sig til den eksisterende by og i skala, karakter og stemning refererer til Aarhus' mest populære byrum.

## VÆRDIER OG KVALITETER

- » Kystvejen er en ankomst til midtbyen og et bredt gaderum med både vejbaner, letbaner og kanal. Bebyggelsen skal bidrage til at Kystvejen opleves som et sammenhængende og harmonisk byrum.
- » Langs Bernhardt Jensens Boulevards brede vejdlæg vil vi sikre en god rumlig oplevelse og et godt mikroklima ved at bygge højere og tættere end i boliggederne.
- » Der skal sikres en homogen facadevirkning mod Bernhardt Jensens Boulevard for at skabe et defineret og afgrænset byrum.
- » De øst-/vestgående boliggeder skal være oplevelsesrige og trygge. Indgange skal derfor være orienterede mod gaden. Det er vigtigt med korte afstande mellem indgangene. Det vil skabe aktivitet og gøre det muligt, at beboere mødes, når de kommer og går.
- » Boliggaderne skal indrettes, så trafikken foregår ved lav hastighed og på de gående og cyklernes præmisser. Boliggaderne skal indbyde til ophold og leg.

- » Bil- og cykelparkering skal indtænkes i områderne som en integreret del af helheden. Både bil- og cykelparkering er pladskrævende og skal behandles som et vigtigt element på lige fod med eksempelvis bygningers arkitektur og boligernes udendørs opholdsarealer.
- » Med henblik på at undgå, at ned- og opkørselsramper fremstår som åbne "sår" i bydelen, skal parkeringen ske med adgang fra offentlig vej og boliggeder med ind- og udkørsler til parkeringskældrene integreret i facaderne.
- » Karrébebyggelsen sikrer god adgang til semiprivate udearealer, et beskyttet mikroklima samt mulighed for differentierede kantzoner mod gaden og mod gården.
- » Gårdrummene skaber et trygt miljø for mindre børn at lege i, ligesom de organiserer fælles funktioner såsom for eksempel miljøstationer. Gårdrummene er fællesområder for bebyggelsens beboere og deres gæster.
- » Med henblik på at undgå problematikker i forbindelse med affaldshåndtering skal AffaldVarme inddrages i de tidligste faser af projekteringen.



**"Bevar sigtelinjer mod havet men også ind mod de bygninger i byen der er pæne, fx Mejlborg"**  
**"Jeg vil gerne have at der langs kanalen bliver bygget lavt – max 3-4 etager, så byen er åben til den gamle del af Aarhus – gl. smukke bygninger"**  
**"Bebyggelse der skaber ryg i byrummet – og læ. 5-6 etager mod byfronten"**  
**"Det er relevant at stable mennesker oven på hinanden i højhuse, når så mange mennesker vil bo i den samme by"**  
**"Kan vi skabe arkitektur og anlæg, der sammenfatter idéen om byen, havnen og havet?"**  
**"Planen om at omdanne Nørreportkrydset (hængslet) til en ny port med byggeri af højhuse bør ikke ske. En port er, som navnet siger hæmmende, begrænsende, kontrollerende, formindskende. Det er absolut ikke det, området har behov for"**

BORGERCITATER

- Trafikveje
- Fordelingsgade
- Grønt byrum
- Ø-linjen/Bylivsstræk
- Midlertidig park
- Byrum
- 5 Etagehøjder

### BYPLAN

# BEBYGGELSE

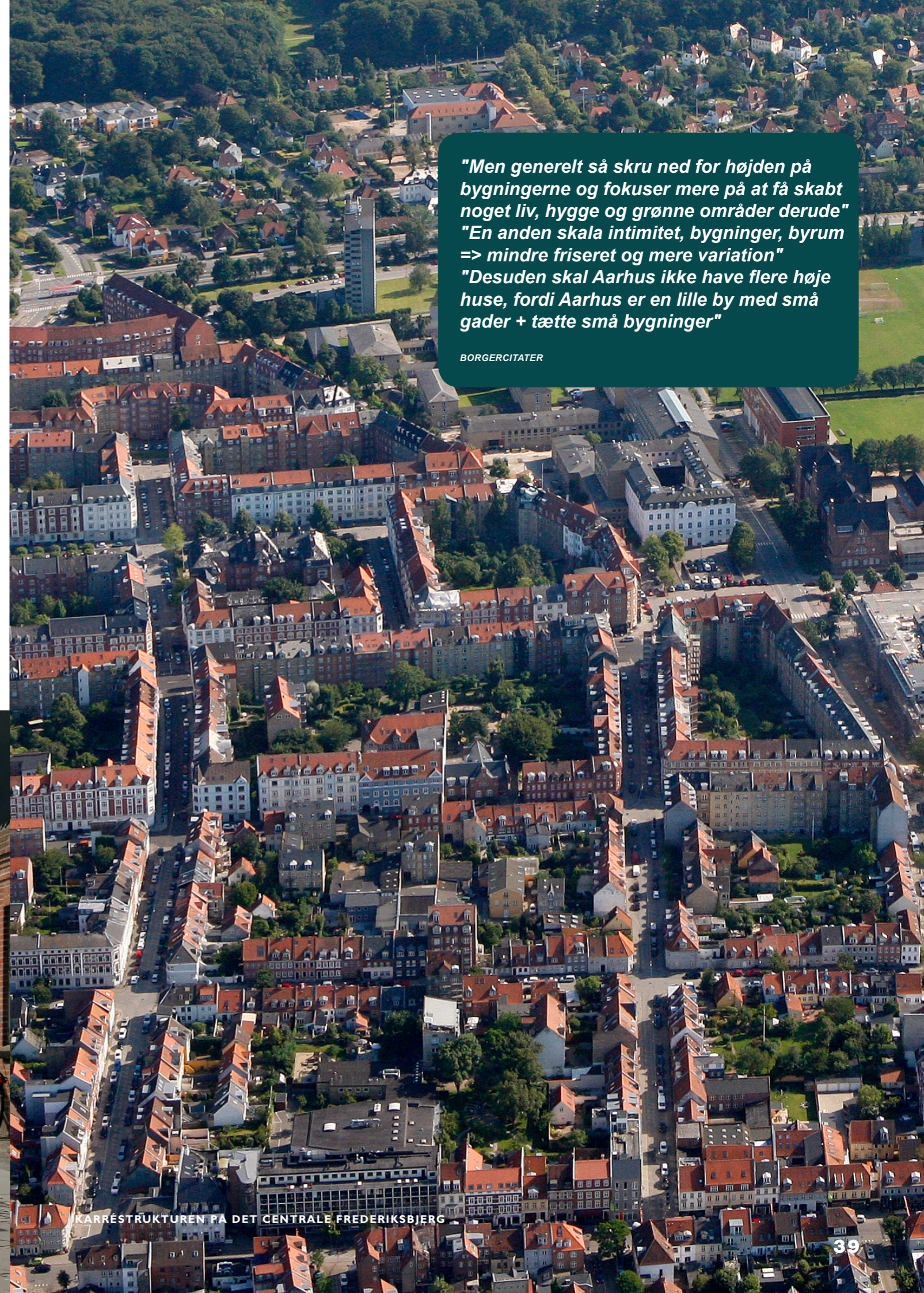
Bebyggelserne er i høj grad med til at skabe stemninger i byrum. Bebyggelserne skal indeholde funktioner, hvor aktive stueetager kan generere liv i byrummet, og hvor inspirerende arkitektur kan højne livskvaliteten hos beboerne. Udgangspunktet for Indre Aarhus Øs arkitektur skal være en by- og bebyggelsesstruktur, der i en moderne fortolkning og materialvalget refererer til den historiske by, og hvor ønsket er at skabe en helstøbt og børnevenlig 'hverdagsby' med høj by- og boligkvalitet.

Karréen har som Aarhus typologi gennem mere end 100 år vist sig at have mange fordele. Dels skaber karréen rum for sociale fællesskaber i forskellig skala – opgangen, det halvprivate gårdrum, kantzonerne mod

de lokale gader mv. Dels sikrer karréen et godt værn mod vind og vejr med sit indre gårdrum. Karréen er herudover den typologi, der kendes fra naboområderne vest for Kystvejen. Der opstår således en genkendelighed mellem bebyggelserne øst og vest for Kystvejen.

Virksomheder og institutioner, hvis bebyggelser af acceptable årsager er helt eller delvis lukkede for byliv, skal med deres bebyggelser bidrage til bylivet i området på anden vis.

Krydset ved Nørreport er stærkt trafikeret og dermed belastet af støjforurening. Bebyggelse af hjørnegrunden ved indgangen til Aarhus Ø skal medvirke til at danne en støjskærm for de bagvedliggende boligområder.



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

BORGERCITATER



BYMILJØ I AARHUS MIDTBY

KARRÉSTRUKTUREN PÅ DET CENTRALE FREDERIKSBERG

# DELSTRATEGI 08

## VI VIL SKABE ARKITEKTONISK OG BYPLANMÆSSIG SAMMENHÆNG TIL MIDTBYEN

Der skal tages afsæt i det omgivende bymiljø. De yderste dele af Aarhus Ø repræsenterer den arkitektonisk "frie leg" med ikoniske og delvist solitære bebyggelser. Den kommende bebyggelse på Bassin 7 er ligeledes ekspressiv og markant, men bymæssigt bygges der på den historiske bys karréer. Denne "rejse" fra nord mod syd fortsættes med bebyggelsen på Indre Aarhus Ø, der yderligere nærmer sig den historiske bys struktur, typologi og skala.

Indre Aarhus Ø skal med andre ord binde de mere ekspressive bygninger og byrum på de nordlige dele af Aarhus Ø sammen med den historiske by.

Bebyggelsen udformes derfor for størstedelens vedkommende som karréer, der trapper op fra fem etager mod kanalen og Kystvejen til op imod otte etager mod Bernhardt Jensens Boulevard – men med varierende og springende bygningshøjder. I de øst-/vestvendte bolig-gader mellem Kystvejen og Bernhardt Jensens Boulevard trapper bygningerne gradvist ned, og der gives mulighed for etableringen af byhuse.

På byggefeltet nærmest Nørreport gives der mulighed for punktvis højere byggeri i op til ni etager.

### BYGNINGSHØJDER

Indre Aarhus Ø er omfattet af Højhuspolitik for Aarhus Kommune som et område, hvor høje huse ikke som udgangspunkt udelukkes. Det betyder, at Indre Aarhus Ø er et område, hvor det ud fra en helhedsorienteret, byarkitektonisk betragtning er vurderet, at der efter en konkret konsekvensvurdering kan planlægges for byggeri af huse med en højde på over seks etager eller 25 meter.

Højhuspolitikken stiller bl.a. krav om:

- » At højhusene giver noget til byen og til bylivet, samt at de skaber grundlag for kontakt mellem områdets aktører

- » At fastholde oplevelsen af nærhed til vand og havn
- » At respektere kig til de særlige bygninger på havnen
- » At der sikres en sammenhæng med bydelens struktur og skala og en høj kvalitet af de byrum, der opstår og eksisterer ved foden af det høje hus
- » At der i planlægningen for højhuse i området bliver taget højde for sammenhængen til bygninger og bebyggelser i naboområderne samt til vigtige bymæssige kig og sigtelinjer.

### ARKITEKTUR

Arkitekturen kan og skal udviklingsplanen ikke fastlægge i detaljer – vi vil give rum til at lade os inspirere af de bedste danske og internationale arkitekter. Men udviklingsplanen opstiller nogle principper for, hvilke værdier bygningerne i området skal bidrage med til byrummet, hvordan bygningerne forholder sig til hinanden og til faktorer som sol, vind og skygge, udendørs opholdsarealer og fællesskaber.

**"En vekslen mellem åbenhed og tæthed mellem bygningerne, større oplevelses grad, store boulevarder skaber afstand og distance, smalle stræder giver mulighed for møder"**  
**"Tæthed og kontrast til åbenhed <3"**  
**"Max højde ca. 6 etager. Der er ikke sol/hygge i bunden af et meget højt hus"**  
**"Ikke flere højhuse"**  
**"Højde – ligne byen mere end Aarhus Ø"**

BORGERCITATER

## FRA Ø4 TIL INDRE BY



Lighthouse



Havnehusene



Aarhus



Isbjerget



Nicolinehus



Karrébebyggelse mod Kystvejen

# DELSTRATEGI 08

## VIVIL SKABE ARKITEKTONISK OG BYPLANMÆSSIG SAMMENHÆNG TIL MIDTBYEN

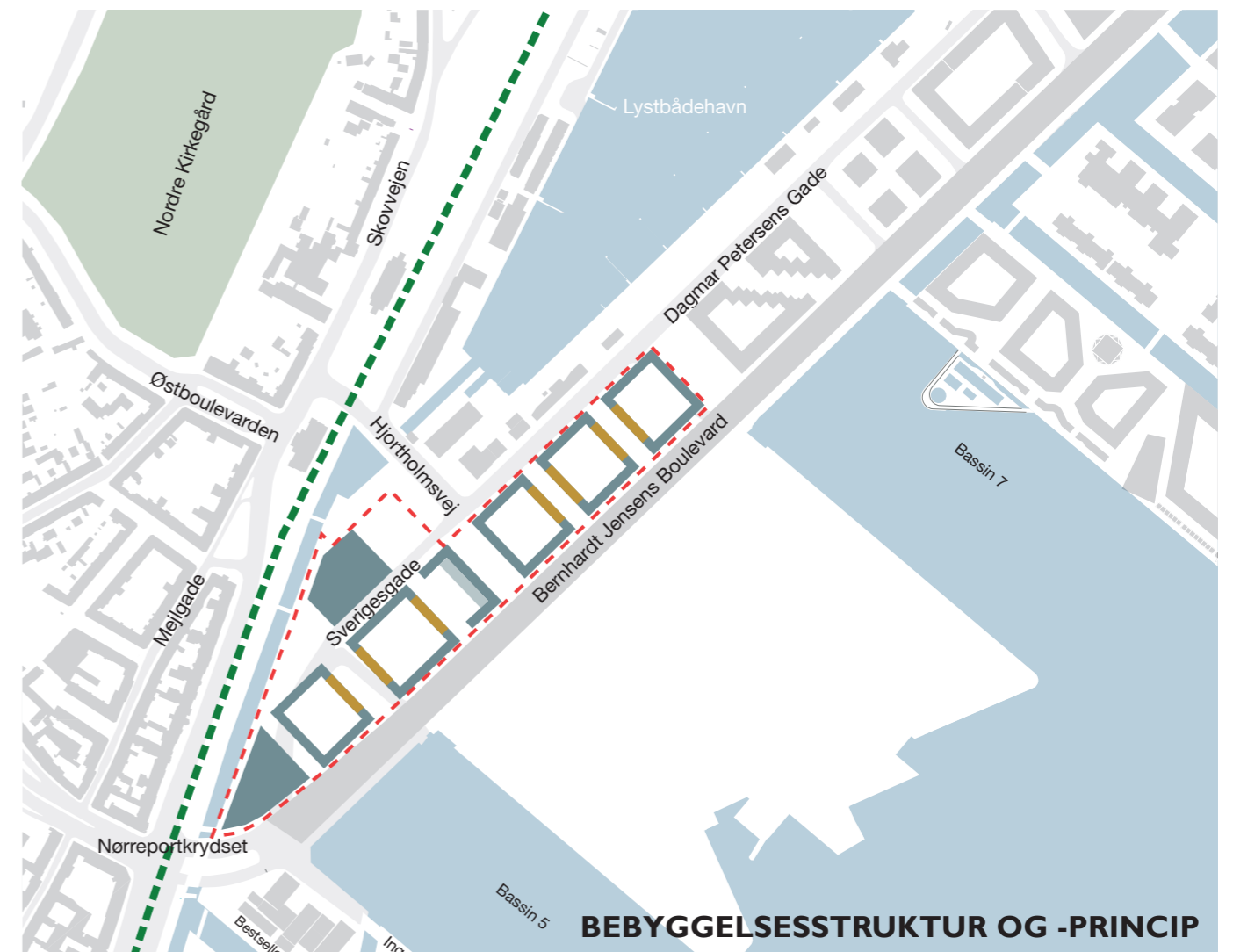
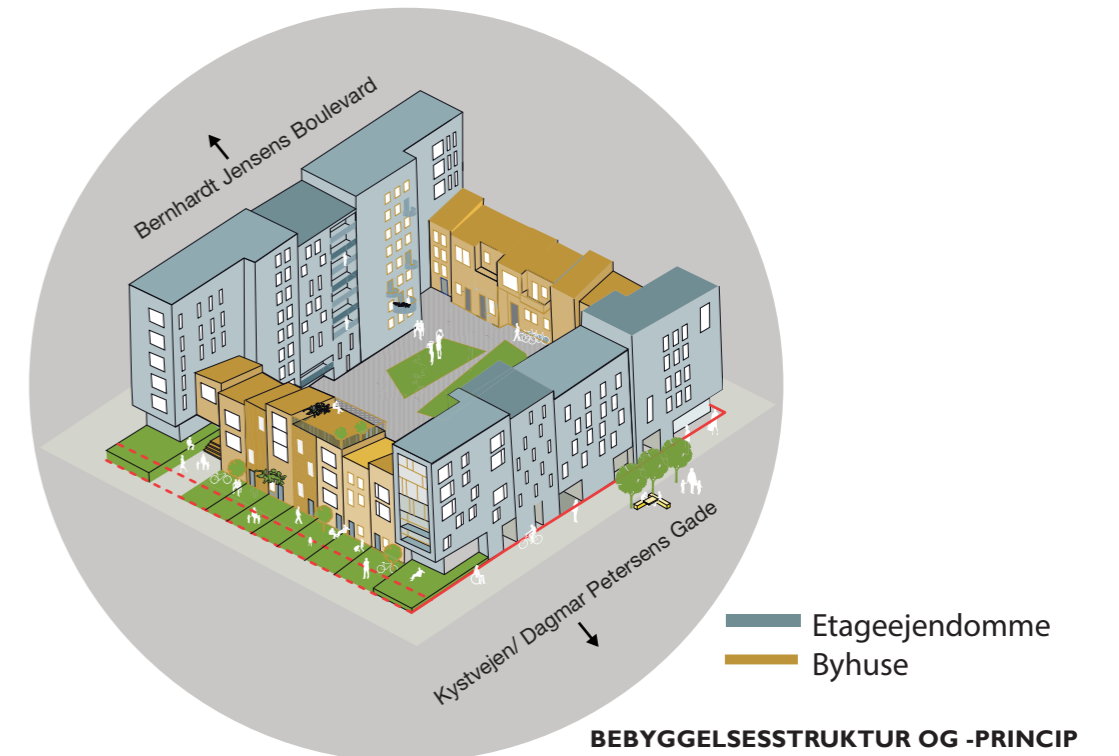
### VÆRDIER OG KVALITETER

- » Den historiske Aarhuskarré med varierende bygningsmasse og højder samt ofte blandede funktioner skal danne grundlag for bebyggelsesstrukturen suppleret med varierende typologier for henholdsvis erhvervs- og institutionsbyggerier.
- » Den samlede bebyggelse på Indre Aarhus inklusive Pier 2 skal rumme både boliger, erhverv og servicefunktioner med udgangspunkt i en fordeling på 70% boliger og 30% erhverv og øvrig anvendelse
- » Karréerne ønskes i vidt omfang 'brudt ned', så de opleves som bestående af enkelte huse lig den klassiske Aarhuskarré (se side 39)
- » Der gives mulighed for punktvis byggeri i op til ni etager for byggefeltet nærmest Nørreport såvel som for lavere bebyggelse på udvalgte steder.
- » Byggefelterne og typologierne skal give bydelen et sammensat og mangfoldigt præg og skal understøtte en by med en 'menneskelig skala'
- » Med henblik på at skabe spændende og oplevelsesrige byrum og gadeforløb skal der arbejdes på at sikre variation i facaderne ved hjælp af forskydninger, højdeforskelle, materialeskift, skift i rytme eller ved en ændring i facadeudtrykket
- » Opgangsbyggerier skal prioriteres, da opgange bidrager til at give et indholdsrigt liv i gaden.

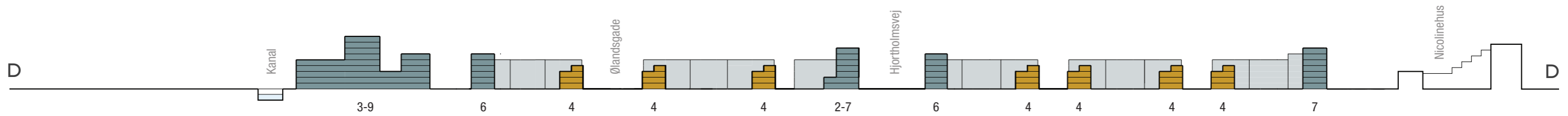
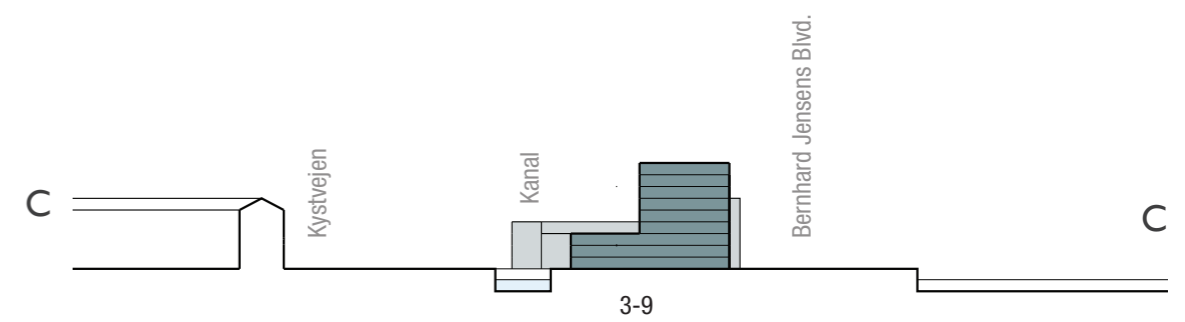
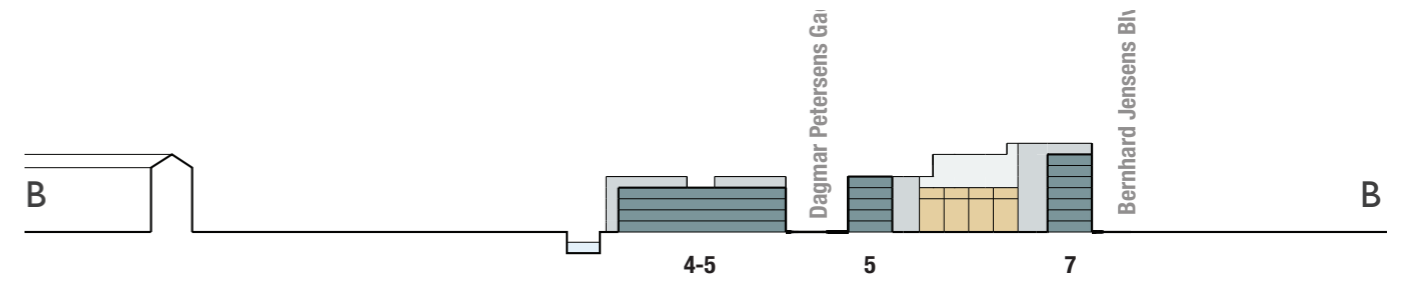
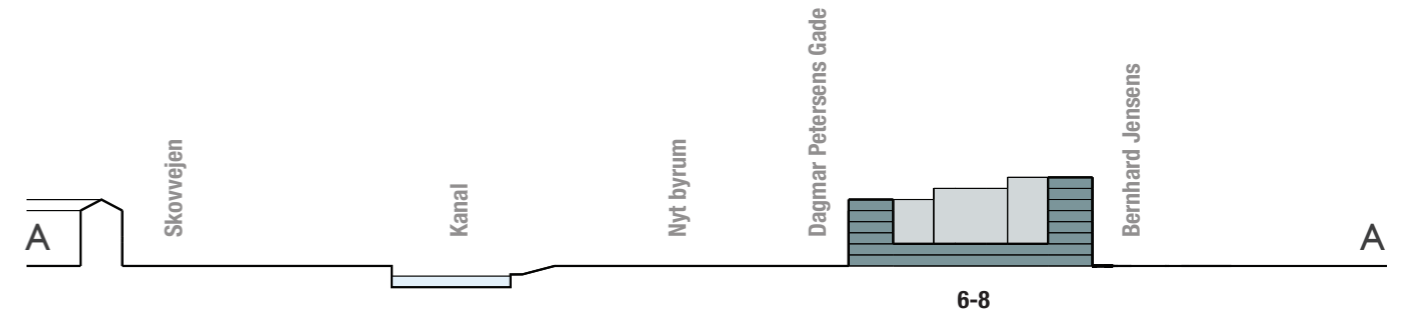
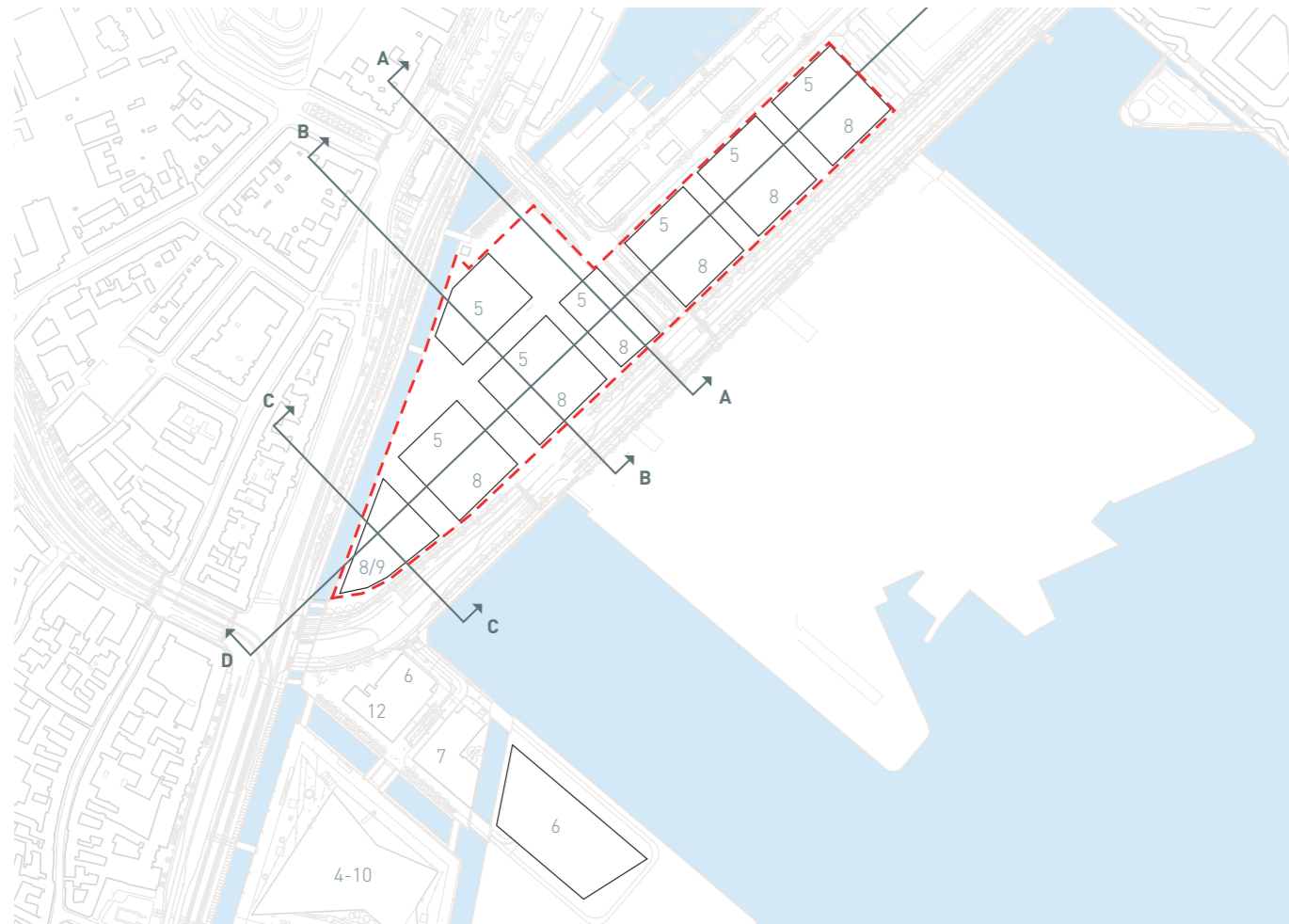
- » Bebyggelserne skal forholde sig til mødet med naboarealerne, for eksempel i forhold til arkitektur, etagehøjde, gener ved indblik, lysforhold, rekreative forbindelser og bevægelsesmønstre/ganglinjer
- » Facader i stueetagen skal aktiveres under hensyntagen til deres orientering og kontekst. En aktiv facade er med til at generere et aktivt og tryghedsskabende byrum. Aktive facader bidrager med lys og overvågning af byrummene på alle tider af døgnet. Aktive facader skal dog ikke blot forstås som cafeer, butikker eller lignende, da stueplanet også kan animeres med boliger, fællesfunktioner, opbevaring af cykler, børneinstitutioner og meget andet.
- » Byggerierne skal tænkes nedefra og op, så sammenhæng mellem ude og inde sikres arkitektonisk, socialt og funktionelt
- » Tagformer skal udformes med henvisning til arkitekturen i midtbyen, men fortolket i et nutidigt formsprog – og fremfor alt skal visuelt forstyrrende tekniske anlæg eller lignende på tagfladerne undgås. Bebyggelsen på Indre Aarhus Ø ligger lavere end mange af de tilstødende områder, og tagfladerne vil derfor være synlige fra nabobebyggelserne.

**"Gerne tegl i stedet for beton"  
"Jeg ønsker/mener vi skal have lave bygninger i naturmaterialer – mursten, tegl osv"  
"For mange store og grå bygninger, nedbryd skalaen"**

BORGERCITATER



## BYGNINGSHØJDER



PRINCIPSNIT OVER BEBYGGELSE

# DELSTRATEGI 09

## VIVIL BYGGE EN BØRNEVENLIG HVERDAGSBY PÅ INDRE AARHUS Ø

På Indre Aarhus ønsker vi at skabe en bydel, der ligesom bykvarterer som Trøjborg, Frederiksberg og Øgaderne overvejende består af børnevenlige boliger - og med funktioner som skole og øvrige daginstitutioner, der understøtter hverdagslivet.

Bebyggelserne og boligstørrelserne på Indre Aarhus Ø skal derfor imødekomme behovet hos børnefamilier, og der skal i særlig grad fokuseres på at skabe attraktive familieboliger i området. Blandingen af boligtyper og boligstørrelser kan både ske inden for det enkelte byggefelt og på tværs af dem.

### VÆRDIER OG KVALITETER

- » Bydelen skal indeholde en mangfoldighed og variation i bebyggelser, så boligpolitikens vision om, at "Alle aarhusianere har mulighed for at bo i en god bolig i en by med social balance" understøttes
- » Udviklingsplanen foreslår etableringen af en skole med tilhørende daginstitutioner samt sport- og fritidsfaciliteter på Indre Aarhus Ø
- » Alle bebyggelser skal have direkte adgang til udendørs opholdsarealer i form af eksempelvis mindre haver, gårdrum, altaner eller tagterrasser
- » I bestræbelsen på at tiltrække børnefamilier, er det specielt vigtigt, at bebyggelserne indeholder legeområder for de 0-3-årige, der endnu ikke er gamle nok til at lege i og omkring boliggederne

**"Grønne område, legepladser, integrer børn"**

**"Børn skal gå i skole i deres nærområde - her får man venner. Derfor har det en afgørende betydning, at der planlægges med en skole, hvis man ønsker at skabe reelt liv på øen"**

**"Husk på, der er faktisk mennesker der skal leve hernede, og pas på Aarhus Ø ikke blot bliver et projekt med flotte bygninger og små byrum, men faktisk bliver et sted det er muligt at bo"**

**"Kan man bygge mere varieret højt/lavt?"**

BORGERCITATER

GÅRDRUMMET I HAVNEHUSENE PÅ AARHUS Ø





# TIDSPLAN OG UDBUD

Indre Aarhus Ø er et byudviklingsprojekt med en forventet, relativ kort realiseringshorisont.

Med udviklingsplanen afgrænses byudviklingsområdet, og de værdier og kvaliteter, der skal kendetegne bydelen, beskrives.

Udviklingsplanen rummer mulighed for opførelse af op til 110.000 etagemeter til boligformål og øvrige formål i området fra Nørreport i syd frem til Nicolinehus i nord. På Pier 2 øst for Bestseller er der mulighed for opførelse af op til 21.000 etagemeter til erhvervs- og/eller offentlige formål.

Byggefelterne udbydes løbende i henhold til efterspørgsel i markedet, og de første byggefelter forventes udbudt til salg efteråret 2018.

Ved Flemming Bamse Jørgensens Plads og sydpå langs kanalen reserveres nedenstående område og omfattes ikke i første omgang af udbud. I

stedet igangsættes der et udviklingsprojekt for dette område i forlængelse af udviklingsplanens godkendelse med henblik på etableringen af en skole med tilhørende daginstitutioner samt sport- og fritidsfaciliteter.

Det undersøges, hvorvidt udviklingen af delområdet kan gøres til genstand for en arkitektkonkurrence.

Med udbud af boligområder såvel som områder til erhverv samt ikke mindst igangsættelsen af et udviklingsprojekt for etableringen af skole og sport- og fritidsfaciliteter ønsker vi, at Indre Aarhus Ø fra begyndelsen bliver kendetegnet ved en mangfoldighed af funktioner.

I forbindelse med udbuddene vil det være en konkurrenceparameter, hvorledes det enkelte projekt bidrager til opfyldelse af udviklingsplanens strategier. Kommende bygherrer skal derfor være indstillet på at skulle bidrage med eksempelvis:

- » bylivsaktiviteter
- » anlæg, der ligger uden for de enkelte områder, men er nødvendige for, at området kan realiseres. Det kan for eksempel være forbindelser grønne områder og veje.
- » at både det, der bygges, og området som helhed skal give noget tilbage til byen.

I forbindelse med tilrettelæggelsen af udbud vil der blive tilstræbt udbudsformer, der skal sikre højest muligt kvalitet i projekterne.

Byggefelterne vil blive udbudt i henhold til lov om kommunernes styrelse, § 68, og bekendtgørelse nr. 799 af den 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme. De enkelte salg vil endvidere være betinget af byrådets godkendelse og efterfølgende udarbejdelse og vedtagelse af lokalplan og evt. kommuneplantillæg.

## ØKONOMI

Byrådets forudsætning for udviklingen af hele Aarhus Ø er, at udviklingen skal ske på et bæredygtigt økonomisk grundlag. Dette indebærer, at der gennem grundsalg skal sikres tilstrækkelige indtægter til at kunne dække de nødvendige investeringer i jordkøb, byggemodning, infrastruktur, finansieringsomkostninger og andre udgifter, der er relevante for udviklingen af hele Aarhus Ø.

Økonomien for Indre Aarhus Ø er en del af den samlede økonomi for hele Aarhus Ø. Balancen i den samlede økonomi for hele Aarhus Ø forudsætter et positivt økonomisk bidrag fra Indre Aarhus Ø. Økonomiske analyser sandsynliggør, at der med udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø kan skabes et positivt økonomisk bidrag, der vil medvirke til en økonomisk bæredygtig udvikling af hele Aarhus Ø.

## VISUALISERING AF PROJEKTOMRÅDET



© TOMORROW AB

**"Sælg meget mindre byggegrunde, opdel de store byggefelter i små grunde som en ellers flere familier kan overskue, inviter mindre entreprenører ind i processen, spred profitterne ud til flere, sælg grunde under en eller flere byplaner så de bliver skabt et ensartet men varieret byrum"**

BORGERCITAT



© TOMORROW AB

UDVIKLINGSPLAN FOR  
**INDRE AARHUS Ø**

UDARBEJDET AF  
**Aarhus Kommune Teknik og Miljø**  
Juni 2018



I SAMARBEJDE MED

**Gehl**

