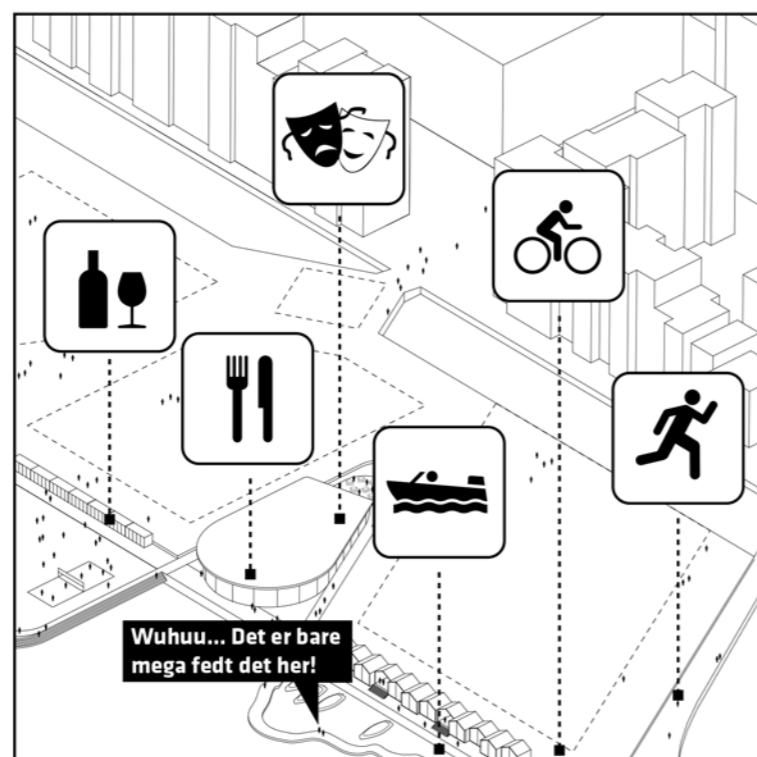




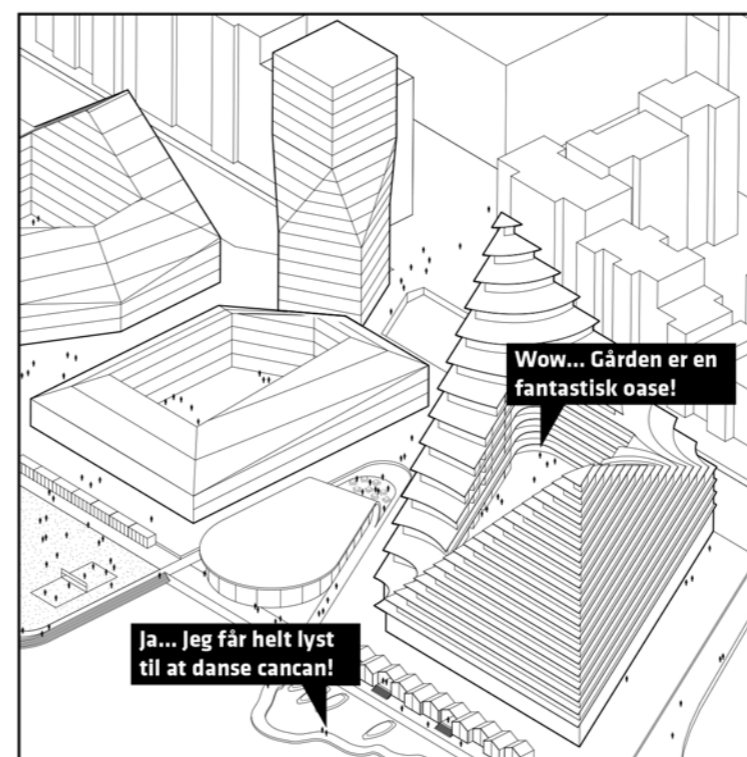
BASSIN 7
UDVIKLINGSPLAN

INDHOLDSFORTEGNELSE

Visionen	5
Området	7
Den fysiske plan	9
Strategi for trafik og parkering	13
Strategi for byliv	15
Strategi for bæredygtighed	17
Illustrationer	18



SKAB BYLIV...



...FØR BOLIGER!

FORHISTORIE

På havnefronten i Aarhus tager en ny bydel form i disse år. Nye byggerier skyder op på den tidligere containerterminal på Pier 4, og i 2012 flyttede de første nye beboere ind på Aarhus Ø.

Omdannelsen og udviklingen af den tidligere containerterminal til byformål har baggrund i en langsigtet planlægning for Aarhus Havn, der blev muliggjort for år tilbage ved en større udbygning af den nye Østhavn og udflytning af erhvervshavneaktiviteterne her til.

I 1999 blev der udskrevet en international idékonkurrence om den langsigtede omdannelse af De Bynære Havnearealer. Med udgangspunkt i det vindende konkurrenceforslag blev de overordnede visioner og strategier for omdannelsen indarbejdet i planlægningen af området.,

For de nordlige områder er der udarbejdet en dispositionsplan, der har været grundlaget for kommunens udbud og salg af arealer i Nordhavnen. Udbudene og efterfølgende lokalplanlægning er sket fra nord mod syd. I perioden fra 2007 og frem til i dag er der blevet vedtaget lokalplaner for projekterne Light*house, Z-Huset, Isbjergget, SHiP, ungdomsboligerne, Havnehusene, Havneholmen og Kanalhusene.

Rygraden i planen er den ca. 1 km. lange Bernhardt Jensens Boulevard fra Nørreport i syd til den nye Jette Tikjøbs Plads i nord. Boulevarden er det trafikale bindeled, hvorfra alle delområder i Aarhus Ø kan nås til fods, på cykel, i bil eller med kollektiv trafik. Langs boulevarden etableres tre bydelspladser med hver sit formål og karaktertræk.

Den nordlige del gennemskæres på langs og tværs af kanaler. Kanalerne skaber 4 øer. Kanalerne giver de nye bebyggelser visuel kontakt med vandet.

De enkelte planer kan ses på Aarhus Kommunes hjemmeside (www.aarhus.dk), og der kan søges yderligere oplysninger om de enkelte projekter på hjemmesiden www.debynaerehavnearealer.dk.

UDVIKLINGSPLANEN

Aarhus Kommune er nu i gang med, at udvikle den centrale del af det nordlige område. Det er den sydligste del af Pier 4 og området syd for de eksisterende ungdomsboliger imellem havnebassin nr. 7

og Lystbådehavnen. Udviklingsområdet orienterer sig mod havnebassin nr. 7 og det kommende havnebad, som efter planen etableres af Sallingfonden, og vil i Udviklingsplanen blive omtalt som Bassin 7.

Med overskriften "Gentænk" har Aarhus Kommune valgt at sætte fokus på både den fysiske og funktionelle udvikling af Bassin 7 og på den økonomiske og organisatoriske tilrettelæggelse af udviklingsprojektet ved Bassin 7. Udviklingsprocessen er desuden tænkt som en evaluering af den hidtidig gennemførte udvikling på Aarhus Ø. Ønsket fra Aarhus Kommune er således at opsamle de konkrete erfaringer fra Aarhus Ø. Erfaringerne i kombination med ønsket om at skabe byliv på Aarhus Ø, skal derfor udmønte sig i en ny Udviklingsplan for Bassin 7.

Samarbejdsformen mellem Aarhus Kommune, det private team og de inddragede interessenter er i sig selv en anerkendelse af, at nye samarbejdsformer er nødvendige. Skabelse af byliv i nye bydele er en svær opgave at løse. Processen bygger derfor på en forudsætning om, at det bedste resultat opnås gennem nye former for samarbejde mellem private aktører og Aarhus Kommune. En proces med stort fokus på samarbejde omkring ideudvikling og erfaringsudveksling.

De allerede realiserede byggerier og de foreliggende planer på de nordligste arealer af Aarhus Ø er karakteriserede ved markant arkitektur og blandede ejerformer. Byggerierne er realiseret af en blanding af private virksomheder, almene boligorganisationer og pensionskasser, hvilket har skabt en mangfoldighed i beboersammensætningen.

Bassin 7 rummer imidlertid et anderledes potentiale. Den markante orientering mod havnebassin nr. 7 og det kommende havnebad skal udnyttes, således at Bassin 7 bliver et samlingspunkt for hele byen.

En udviklingsplan udarbejdes ofte inden udviklingen af en bydel er påbegyndt. Her er dette imidlertid ikke tilfældet, da der allerede findes en helhedsplan for Aarhus Ø. At der er tale om en igangværende udvikling, indeholder naturligvis nogle bindinger. På den anden side indeholder det også en mulighed for, at arbejdet med Udviklingsplanen fungerer som en opsamling og indarbejdelse af konkrete erfaringer, som er baseret på virkelige iagttagelser. Med Gentænk-temaet for Bassin 7 åbnes der således mulighed for, at den eksisterende helhedsplan for området kan udfordres, korrigeres og fraviges, ligesom der åbnes mulighed for at inddrage de mange interessenter, som allerede er begyndt at engagere sig i den

nye bydel. På tilsvarende måde kan der inddrages nye interessenter.

Salling-fondene har begunstiget den nye bydel med donationer, der muliggør opførelse af et udsigtstårn og et havnebad. Udviklingsplanen skal således også forholde sig til placering af disse meget centrale elementer i den nye bydel.

DEN OVERORDNEDE VISION

Området omkring Bassin 7 indeholder et særligt potentiale for skabelse af byliv på Aarhus Ø. Aarhus Kommune har derfor haft et ønske om, at et team af arkitekter, byplanlæggere, byudviklere og entreprenører i samarbejde med Aarhus Kommune skal GENTÆNKE følgende temaer i forbindelse med udarbejdelse af Udviklingsplanen:

- GENTÆNK funktionaliteten. Skab bykultur og offentligt rettede funktioner.
- GENTÆNK beboersammensætningen. Skab gode rammer for børnefamilier.
- GENTÆNK byrum og landskab. Skab variation, sammenhæng og intimitet.
- GENTÆNK trafik og parkering. Skab et trafikmiljø, der understøtter bymiljøet.
- GENTÆNK skala og arkitektur. Skab mindre skala og større variation.
- GENTÆNK bæredygtighed. Ret fokus mod det brede bæredygtighedsbegreb.

Gentænkprocessen blev udmøntet i et udbud. I efteråret 2013 blev et konsortium bestående af BIG, GEHL Architects, Kilden og Mortensen, CASA og MOE valgt til at udarbejde udviklingsplanen.

I samarbejde mellem konsortiet og Aarhus Kommune har der været afholdt en række workshops med henblik på udarbejdelse af Udviklingsplanen. I processen har været involveret en række relevante interessenter.

TIDSPLAN

Udviklingsplanen bliver realiseret i forskellige faser. Fase 1 af Udviklingsplanen omfatter etablering af bylivsaktiviteter og byggeri af ca. 22.000 m² bolig. Der er i tidsplanen særligt fokus på, at bylivsaktiviteterne kan være i drift i sommeren 2017.



DEN FYSISKE AFGRÆNSNING AF OMRÅDET VED BASSIN 7

OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Området Bassin 7 består af to områder: Ø4 og Nicoline Kochs Plads med tilstødende arealer mod nord og syd. Der ud over skal havnebassin nr. 7, herunder det kommende havnebad, tillige betragtes som en del af Bassin 7. På grund af beliggenheden centralt i Aarhus Ø, orienteringen mod havnebassin nr. 7, lystbådehavnen og den unikke solorientering indeholder arealet nogle særlige muligheder for at skabe byliv.

Bassin 7's samlede landområde udgør ca. 52.000 m², heraf ca. 32.000 m² på Ø4 og 20.000 m² omkring Nicoline Kochs Plads. Den samlede byggemulighed er i overensstemmelse med den forudgående planlægning fastlagt til ca. 100.000 etm², heraf ca. 70.000 etm² på Ø4 og 30.000 etm² omkring Nicoline Kochs Plads.

Udviklingsplanen indeholder en flytning af Nicoline Kochs Plads. Pladsens nye placering skal ses som et ønske om at skabe en aktiv plads med fokus på leg og motion. Pladsen flyttes til en placering som nabo til ungdomsboligerne. Herved kan pladsen indgå som et naturligt omdrejningspunkt for beboernes udeliv. Samtidigt udgør pladsen med den nye placering et naturligt bindeled mellem lystbådehavnen og Bassin 7. Pladsen bidrager til, at der vil ske et naturligt flow over pladsen, ligesom der sikres optimal visuel kontakt mellem lystbådehavn og bylivsaktiviteterne omkring Bassin 7.

Bassin 7 er i Kommuneplan 2009 udlagt til bolig- og erhvervsformål med mulighed for at etablere caféer, lokale butikker og kultur- og fritidstilbud tilpasset det maritime miljø i Aarhus Ø, og Aarhus Kommunes højhuspolitik udpeger området som et af de steder, hvor højhusbyggeri ikke er udelukket.

Realiseringen af de fremtidige planer for Bassin 7 vil ske på baggrund af en eller flere lokalplaner med tilhørende kommuneplan-tillæg.



BILLEDE FRA PROCESSEN MED UDVIKLINGEN AF UDVIKLINGSPLANEN

3. DEN FYSISKE PLAN

DEN NYE UDVIKLINGSPLAN

Disponeringen af Bassin 7 fremgår af skitsen. Disponeringen er et produkt af gentænkninger af temaerne beskrevet ovenfor.

DEN OVERORDNEDE DISPONERING

Den fysiske plan er helt grundlæggende født ud fra ideen om at skabe optimale rammer for bylivet på Aarhus Ø. Byliv genererer mere byliv. Der er således i planen arbejdet med at samle bylivsaktiviteterne, så de bidrager til hinanden og løfter den samlede oplevelse.

Bylivsaktiviteterne er placeret optimalt i forhold til vind og sol mod det attraktive havnebassin. Bylivsaktiviteterne er placeret først. Med det som udgangspunkt samt overvejelser omkring fodgængerforbindelser, opholdsrum og bylivszoner er de resterende byggefeltet opstået, formet og tilpasset disse behov.

HAVNEBAD

Som det fremgår, er havnebadet tiltænkt en meget central placering. Havnebade ses efterhånden etableret flere steder i Danmark,

men de etableres ofte som elementer, der er løsrevet fra deres omgivelser, ofte flydende ud fra kajkanten.

I Bassin 7 er udformningen og placeringen af havnebadet GEN-TÆNKET. Der ønskes således en mindre skarp opdeling mellem, hvad der er havnebad, vinterbadeklub, promenade, restaurationer, kulturtilbud osv. Med andre ord vil de forskellige dele "flyde sammen" og udgøre en samlet promenade af spændende oplevelser, hvad end man er gæst til havnebad, en restauration eller blot går en tur ved Bassin 7.

Erfaringerne fra "Strandbaren" har i øvrigt vist, at sand fungerer fint på Aarhus Ø. I det videre arbejde med havnebadet vil det derfor blive undersøgt, om en "bystrand" kan indgå som en integreret del af det nye havnebad.

RESTAURANTER, CAFEER MV.

Etablering og drift af restauranter og cafeer i nye bydele er erfaringsmæssigt ikke let, da det kræver det nødvendige kundegrundlag. Ved at koncentrere bylivsaktiviteterne i et langsgående stræk ved havnebassinet, vil der kunne skabes det nødvendige flow af mennesker. I stedet for at sprede restauranterne og aktiviteterne

ud over hele bydelen, arbejdes der således med at skabe en høj koncentration, som det eksempelvis er kendt langs åen i Aarhus City. Koncentrationen vil i sig selv udgøre en vigtig omstændighed i at skabe det økonomisk bæredygtige fundament.

Det danske klima tilsiger desuden, at der arbejdes med løsninger, der ikke kun fungerer i juli og august. Restauranter og cafeer er derfor placeret optimalt i forhold til vind og sollys for at sikre, at man også opnår et område, der er værd at besøge og opholde sig i på de mindre attraktive tidspunkter af året.

I det videre arbejde med realiseringen af Udviklingsplanen vil de konkrete bylivsaktiviteter blive identificeret og fastlagt. Fokus vil i første omgang være på at tiltrække et interessant kulturtilbud til Bassin 7. I forhold til identificering og udvikling af restauranter vil arbejdet primært koncentrere sig om at sikre det rette miks af restauranter, som sammen kan udgøre en interessant helhed. Hovedvægten vil være på at tiltrække "ildsjæle-restauratører". Indretning og placeringen af de enkelte restauranter skal forholde sig naturligt til havnepromenaden, havnebad og havnebassin.



EKSEMPEL PÅ NY FREMTIDIG "SKYLINE" VED BASSIN 7

KULTURAKTIVITETER

En interessant ting ved at bo centralt i Aarhus er nærhed til kulturtilbud. En ny bydel bør derfor naturligt indtænke kulturelle tilbud som en del af de attraktioner, der planlægges. Som en destination ved Bassin 7 er derfor indtænkt en mulighed for at etablere et kulturelt tilbud i form af et teater. Bygningen er placeret, så der opstår en bydelsplads, der kan inddrages i forestillinger, koncerter mv. Da Udviklingsplanen særligt skal understøtte og stimulere børnefamiliernes interesse for Bassin 7, foreslås det, at der særligt fokuseres på at tiltrække kultur i børne- og familiesegmentet. Dette gælder også for udformningen af de arealer, der støder op til kulturaktiviteterne, således at der i særligt omfang tilbydes legearealer og opholdsmuligheder, som appellerer til børn og familier på de offentlige rum.

OPLEVELSESAKTIVITETER

Promenaden langs Bassin 7 er tænkt som en samling af oplevelsesaktiviteter, som skal udvikles yderligere i forbindelse med realiseringen af Udviklingsplanen. I forbindelse med udarbejdelsen af Udviklingsplanen er der samlet et katalog af ideer, som kan danne inspiration i det videre arbejde med realiseringen af Udviklingsplanen. Disse er overvejende tænkt til de brugere, som forventes at indtage området: børnefamilier, sportsbrugere, badende, kulturbrugere, café- og restaurationsgæster samt beboere i de nye boliger. Oplevelsesaktiviteterne tager desuden udgangspunkt i de allerede etablerede kulturer på stedet, det er Strandbaren, de lokale fritidsfiskere og Øhaverne, så det eksisterende byliv fortsat inviteres indenfor på Bassin 7.

GADEFORLØB, MINDRE PLADSER OG SKALA

Ideen om skabelse af nye store bydelspladskvarterspladser forlades i Udviklingsplanen, da der i forvejen er mange bydelspladser både bydels- og kvarterspladser på Aarhus Ø. En analyse af Aarhus City viser desuden, at det er lettere at "skabe stemning" og et godt mikroklima, som appellerer til et aktivt byliv på Pustervig Torv end det er på Store Torv. Erfaringer og analyser fra andre storbyer flere steder i verden viser også, at idéen om mindre pladser er bæredygtig, når der ønskes byliv. Bassin 7 indrettes således efter

disse erfaringer, så der opstår flere små pladser, der kan fyldes med mennesker og den rette stemning.

Der skabes desuden en række "snoede" gadeforløb, som er kendt fra den eksisterende by i Aarhus. Gadeforløb som dels opfylder et trafikalt formål, men som i lige så høj grad er stemningskabende ift. at skabe mindre områder, hvor beboerne og lokale erhvervsdrivende kan mødes og indtage gaderne, der etableres som shared space overflader, men en indretning der tydeligt prioriterer bløde trafikanter over biltrafikken.

I udviklingsplanen er der arbejdet med at anvende og genfortolke en række genkendelige Aarhus-typologier så som karréen, byhuset og tårnet/højhuset. Derfor arbejdes der med en skala, hvor bygningerne aftager i højde mod det nye havnebad og restaurationserne. Når man går langs promenaden, vil skalaen derfor opleves betydeligt mindre, i en "menneskelig" skala. Den lille skala bliver suppleret med højere bygningsdele på de arealer, hvor der ikke påregnes meget byliv. På den måde får bebyggelsen et omfang, som i en tæt bydel og samtidigt en meget lille bygningsskala på vigtige steder langs med havnefronten. I en karré arbejdes der til og med på, at der kan skabes en hel karré med byhuse som kendes fra Frederiksbjerg og Ø-gaderne.

Som en del af skabelsen af byliv, indeholder Udviklingsplanen desuden en mulighed for at introducere en helt ny mikro skala på Aarhus Ø. Med inspiration fra både kolonihaver og badehusene langs Vesterhavet giver Udviklingsplanen mulighed for at opføre "Urbane badehuse". Badehusene vil have forskellige udformninger, men vil indgå som et inspirerende og nyskabende bylivstiltag. Nogle af husene vil kunne have tilknyttet små nyttehaver, eller småbådspladser, så de samtidigt kan tjene som kolonihaver. Badehusene kan desuden få en stemnings- og identitetsskabende funktion på Aarhus Ø og bidrage til at sikre en mangfoldighed af brugere og skalaer i området.

KARREBEYGGELSER SOM GENERATOR FOR FÆLLESSKAB OG BØRNEFAMILIER

I Udviklingsplanen arbejdes der med super-offentlige zoner langs Bassin 7 og helt private zoner i midten af karrébebyggelserne. Sær-

ligt for børnefamilier vil det være attraktivt med et lukket gårdmiljø til leg og ophold i trygge rammer, som er skærmet for vind fra havnerummet. Samtidigt kan leg og ophold i gårdrummene fungere som et naturligt mødepunkt for en karrés bygnings beboere – herunder særligt for mødet mellem en bygnings børnefamilier. Gårdrummene bør i deres indretning invitere til leg, bevægelse og fællesskab, således at potentialet i Udviklingsplanens karrébebyggelser udnyttes.

LANDSKAB OG BYRUM

Udviklingsplanen lægger op til at etablere et byrumslandskab, som i design og materialeholdninger afspejler dels den karakteristiske placering langs med havnearealerne og de rå materialekarakterer, som allerede findes på grunden i dag, men også tillader robuste løsninger, som på længere sigt vil være bæredygtige hvad angår drift og vedligehold, men også overfor tilpasninger og aktiviteter, der tilføres af områdets brugere og beboere. Det er således Udviklingsplanens intention at skabe et simpelt "grundlandskab", som kan adderes med flytbare elementer (som for eksempel midlertidige byhaver) og event-opstillinger for eksempel i forbindelse med særlige begivenheder på Aarhus Ø.

Materialerne skal være meget robuste med asfalt, beton i forskellige udformninger både som belægningssten og in-situ støbt, umalet træ i form af inventar og opholdsdæk, markering af særlige opholdszoner i teglbelægning, corténstål og støbejern brugt som detaljeringer i belægning for eksempel ved markering af forskellige zoner til ophold og parkering. Beplantningen tilpasses ligeledes til byrummenes rå karakter med arter, som er robuste i forhold til beliggenheden ved havnen. Det kan være græsser i forskellige højder og arter, som også bidrager med variation over året.

Belysningen integreres på en sådan måde, at der skabes trygge rammer om ophold og bevægelser i området, men placeres i lave øjenhøjde, så udsigten til vandets overflade ikke blændes, men Bassin 7 stadig kan ses om aftenen og natten. På særlige steder opfordrer Udviklingsplanen til, at lys indtænkes i bygninger, belægning eller inventar på en særlig kunstnerisk måde, som kan bidrage til oplevelsen af de unikke kvaliteter ved Bassin 7.



EKSEMPLIFICERING AF HAVNEBAD SOM AKTIV DEL AF PROMENADEN VED Ø4

DEN OVERORDNEDE TRAFIKPLAN

Udviklingsplanen lægger op til en trafikdisponering, der prioriterer både cyklende, gående og kørende til Bassin 7. Det forventes, at en stor del af de besøgende til et kommende havnebad samt restaurationslivet vil ankomme til Bassin 7 med kollektiv trafik eller på cykel. Gader skal udføres med et design, der tydeligt opfordrer til langsom kørsel på de bløde trafikanters præmisser. Der skal desuden indarbejdes kortidsparkering på gadeplan.

VAREINDLEVERING

Vareindlevering forekommer så vidt muligt gennem direkte levering ved døren for restauranterne og butikker.

PARKERING

Parkering kan placeres i en kombination af underjordisk parkering og parkering i plint i en eller to etager. Adgang til parkering sker på

Ø4's nordlige side. Parkering i plint skal være skjult bagved parterre lejligheder, servicefunktioner, mindre erhvervslejemål, badehuse eller andre bygningsmæssige tiltag, så der ikke efterlades lange tomme facader mod byrummet.

Af hensyn til bylivet og offentligt tilgængelige parkeringspladser skal der være kortids gadeparkering.



EKSEMPEL PÅ LIVET VED STRANDBAREN 2.0

AKTIVITETER OG ORGANISERING

Strategien for byliv på Aarhus Ø bygger ganske enkelt på, at byens kultur-, restaurations- og idrætsliv skal være med til at drive byudviklingen på Aarhus Ø. Byliv er i sig selv genererende for mere og bedre byudvikling, ligesom byliv genererer mere byliv, der genererer mere byliv osv.

Byliv genereres af en lang række forskellige aktører. Nogle aktører indgår i faste strukturer, mens andre fungerer helt uden organisering eller med meget lidt organisering.

Samlet for alle bylivsaktiviteterne gælder, at det er vigtigt at indtænke aktiviteterne på et tidligt tidspunkt, ligesom viden og indsigt i bylivsaktiviteterne/bylivsmiljøerne bedst opsamles gennem at inddrage forskellige interessentgrupper. I forbindelse med udarbejdelsen af Udviklingsplanen har en række forskellige aktører således været inddraget konkret i arbejdet. Der er ikke tale om, at Udviklingsplanen bygger på abstrakte ideer om mulige aktiviteter. Bag Udviklingsplanen ligger derimod konkrete planer/aktører, som ønsker at indgå i realiseringen af projekterne, som en del af realiseringen af Udviklingsplanen, men også at der skabes byrum og bebyggelser, der er robuste nok til at optage forskellige aktører og

aktiviteter efterhånden som krav og anvendelser forandrer sig. Det er altså ikke en statisk plan, men en Udviklingsplan der er tænkt fleksibelt i forhold til udviklingen af fremtidige bolig- og erhvervsforhold på Bassin 7.

Arbejdet med Udviklingsplanen har også været generator for udvikling af konkrete initiativer, der nu er klar til at blive realiseret. Det ses som en stor styrke, at Udviklingsplanen ikke kun har ført til udvikling på et teoretisk/abstrakt niveau, men også på et meget konkret niveau. Det har herved været muligt allerede fra starten at indarbejde konkrete løsninger på relevante problemstillinger fra bylivsaktørerne. I takt med at nye bylivsaktører kommer til, vil der naturligvis blive behov for justeringer af Udviklingsplanen i forbindelse med realisering af de enkelte bylivsprojekter.

I og med at niveauet af organisering af bylivsaktiviteterne varierer meget, må behovet for teknisk og økonomisk understøttelse af bylivsaktørerne forventes at variere meget. Det er imidlertid afgørende, at såvel Aarhus Kommune som de investorer, der skal realisere Udviklingsplanen, har forståelse for, at udvikling af bylivsaktiviteter indgår som en integreret del i udviklingen af en ny bydel.

På Aarhus Ø er der endnu ikke startet kontorbyggeri. Skabelse af

byliv vil derfor også være en generator for, at flere får øjnene op for kvaliteterne ved at etablere virksomheder på Aarhus Ø. På denne måde vil bylivet også være generator for den mangfoldighed, som Aarhus Kommune ønsker at opnå på Aarhus Ø. den mangfoldighed, som Aarhus Kommune ønsker at opnå på Aarhus Ø.

MIDLERTIDIGE AKTIVITETER

Midlertidige aktiviteter tjener flere formål. De indgår som positiv "branding" af Aarhus Ø, hvor der skabes byliv og mental byomdannelse, før bygningerne er opført. Men samtidigt indgår de midlertidige aktiviteter som laboratorium for nye ideer. Gennem etablering og drift af Strandbaren er der eksempelvis gjort værdifulde erfaringer med restaurationsdrift og badning i havnebassinet på udvalgte dage. Gennem open water svømning er der ligeledes draget værdifulde erfaringer. Seneste initiativ med etablering af Ø-haven og maritime nyttehaver giver ligeledes nye erfaringer.

Det er vigtigt, at erfaringerne fra de midlertidige aktiviteter opsamles og indarbejdes i forbindelse med realiseringen af Udviklingsplanen.



EKSEMPEL PÅ NYE PROMENADEAKTIVITER

SOCIAL BÆREDYGTIGHED

Social bæredygtighed handler grundlæggende om at fremme en mangfoldig sammensætning af mennesker, der bor og anvender Aarhus Ø.

Mangfoldigheden i beboersammensætningen sikres primært ved, at der etableres en diversitet i boligernes udformning og størrelse. Særligt i forhold til børnefamilier kan det være gavnligt, at lejligheder kan indrettes fleksibelt, så de kan rumme børn, men eventuelt også en fleksibel mulighed for at skifte indretning i lejligheden, når børnene flytter hjemmefra.

Karréen som bebyggelse er netop valgt for at imødekomme børnefamiliernes ønske om adgang til en lukket gårdhave med legepladser.

Blandingen af boligstørrelser bør så vidt muligt ske inden for de enkelte karréer, så der ikke opstår "fine" og "mindre fine" karreer, men der opstår en diversitet inden for den enkelte karré.

Bassin 7 er tænkt som hele Aarhus' legeplads. Det er derfor vigtigt, at hele byen føler sig velkommen og har adgang til havnebad, promenader og alle de andre ingredienser i bylivet.

SUNDHEDSMÆSSIG BÆREDYGTIGHED

Sundhedsmæssig bæredygtighed handler om, at de enkelte projekter understøtter en sund livsstil. Det er derfor vigtigt, at der

tilbydes gode muligheder for både organiseret og uorganiseret friluftsliv, motion og idræt. Desuden bør der sikres gode gang- og cykelmuligheder til og fra Bassin 7 samt gode muligheder for at udnytte de naturlige rekreative muligheder langs med og i vandet.

Udviklingsplanen åbner op for, at Nikoline Kochs Plads flyttes til en placering i forlængelse af de fire ungdomsbolig-byggerier. Pladsen indrettes som en idrætsplads med fokus på leg, bevægelse og motion. Gennem en flytning af pladsen sikres desuden en visuel kontakt til Bassin 7 og et naturligt flow mellem Bassin 7 og lystbådehavnen. Pladsen vil således med sin nye placering og aktiviteter indgå som en integreret del af bylivet på Aarhus Ø.

ØKONOMISK BÆREDYGTIGHED

I forbindelse med realiseringen af Udviklingsplanen er det vigtigt, at der fokuseres på den økonomiske bæredygtighed, både i forbindelse med etablering og drift af de enkelte projekter.

Etablering af bylivsaktiviteter vil i nogle tilfælde fordrø økonomiske investeringer af projektets investorer eller Aarhus Kommune. Det er imidlertid vigtigt, at det vurderes om de enkelte aktiviteter i projektet på den længere bane må forventes at kunne leve et økonomisk bæredygtigt liv.

Studier som "Byliv der betaler sig", som Aarhus Kommune har deltaget i, viser, at investeringer, der ikke isoleret set er rentable, på lidt længere sigt kan tilføre en bydel økonomisk værdi, således at investeringerne målt på en lidt større skala kan være rentable. Det

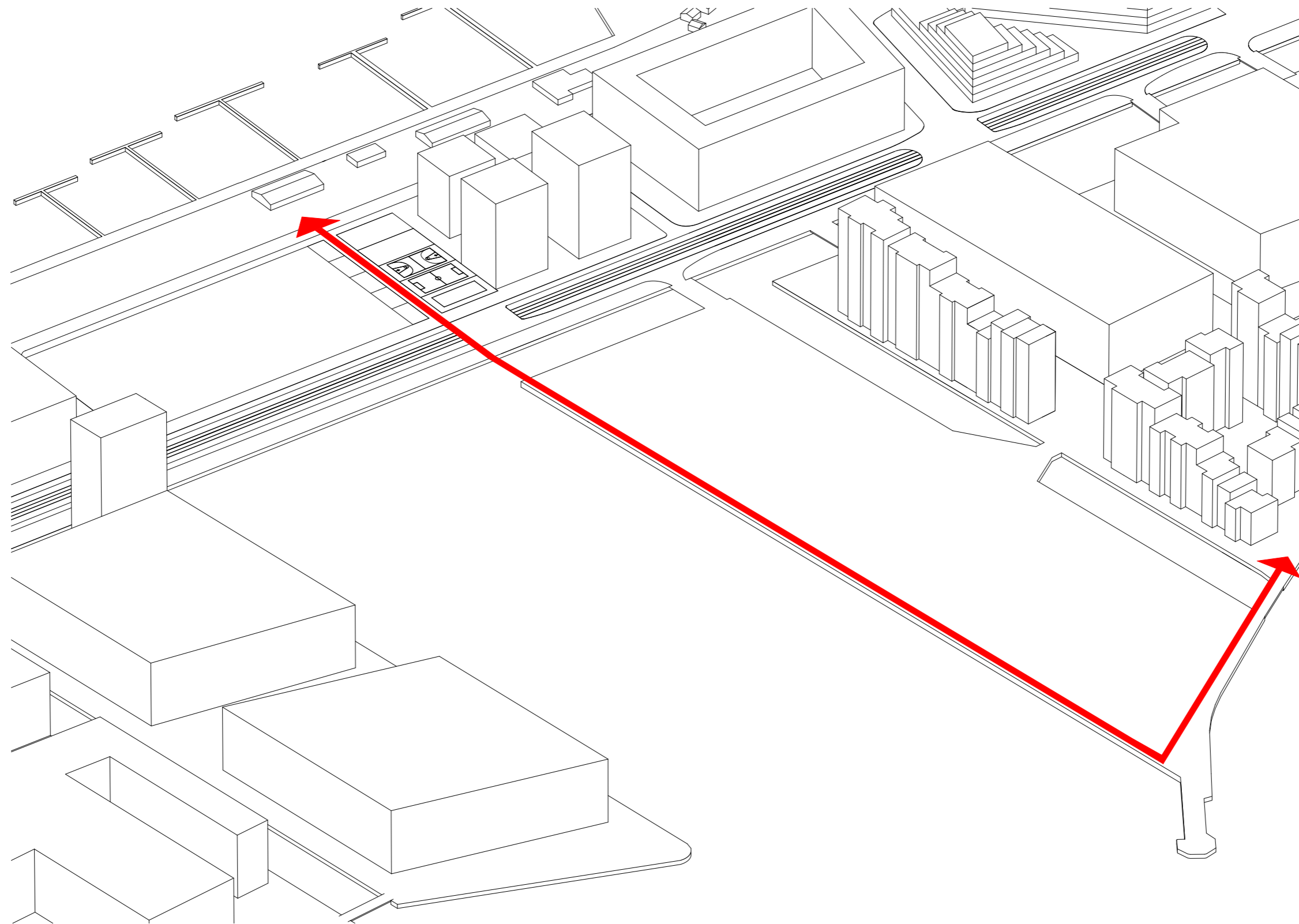
skal derfor vurderes, om investeringer i byliv både på kort og lidt længere sigt fra investorer eller Aarhus Kommune vurderes at tilføre værdi.

Analyser af erfarings- og nøgletal kan indgå i denne vurdering af om bylivsaktiviteter over tid vil kunne opnå en økonomisk bæredygtighed.

MILJØ- OG ENERGIMÆSSIG BÆREDYGTIGHED

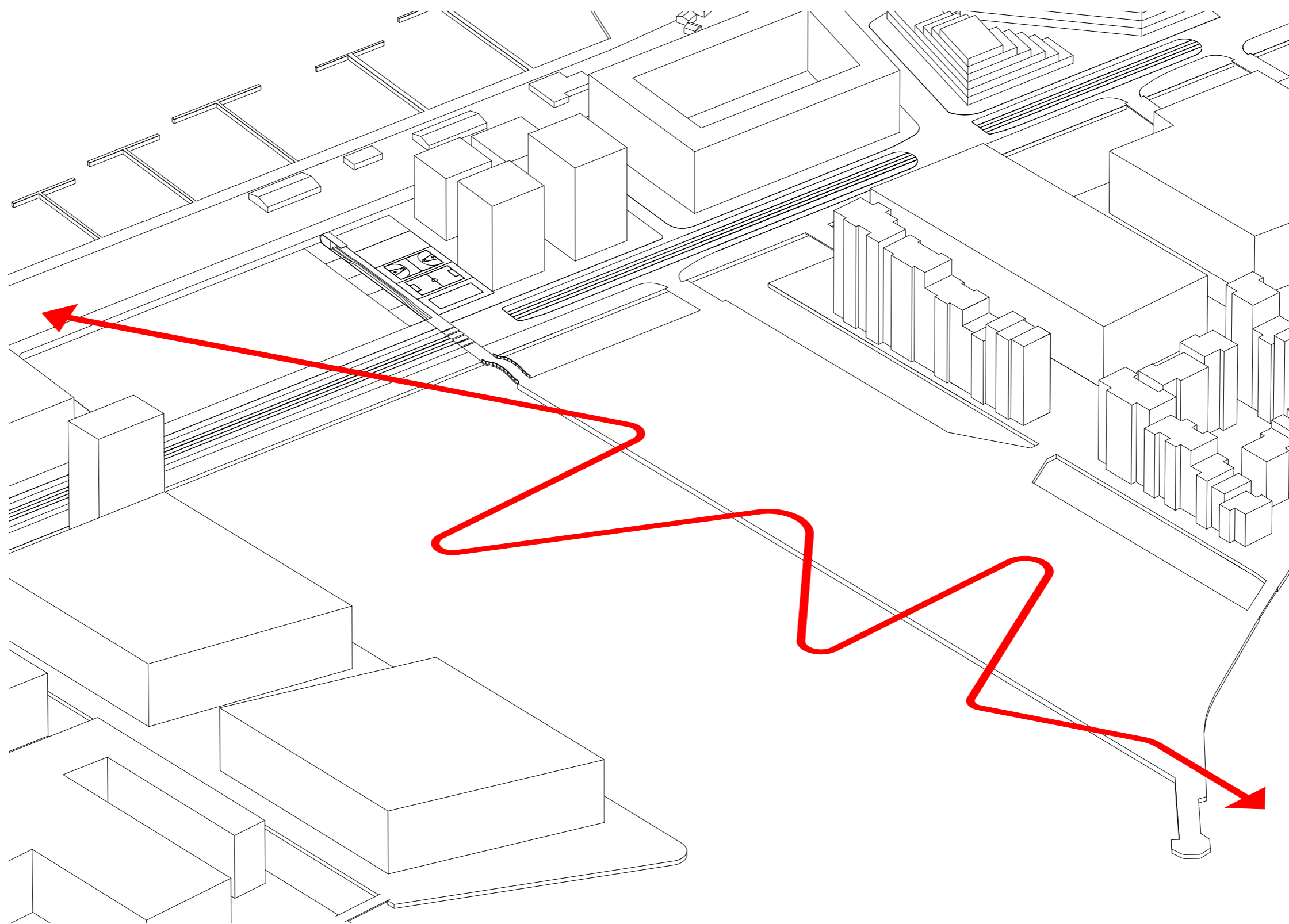
I forbindelse med realiseringen af Udviklingsplanen skal der fokuseres på projekternes miljø- og energimæssige bæredygtighed. Bæredygtighedsbegrebet skal her forstås i bredere forstand således, at der fokuseres på såvel miljø- og energiløsninger, såvel som affaldsløsninger og støj også skal behandles ud fra en bæredygtig vinkel.

Aarhus Byråd har fastlagt en ambitiøs energipolitik, der i sig selv stiller høje krav til bebyggelsernes bæredygtighed. I forlængelse heraf er der på Aarhus Ø set eksempler af mere eksperimenterende karakter, i form af forsøg med udvikling af urban-farming-miljøer. Udviklingsplanen understøtter, at der også i den videre udvikling af Aarhus Ø arbejdes med såvel varige som midlertidige miljømæssige tiltag.



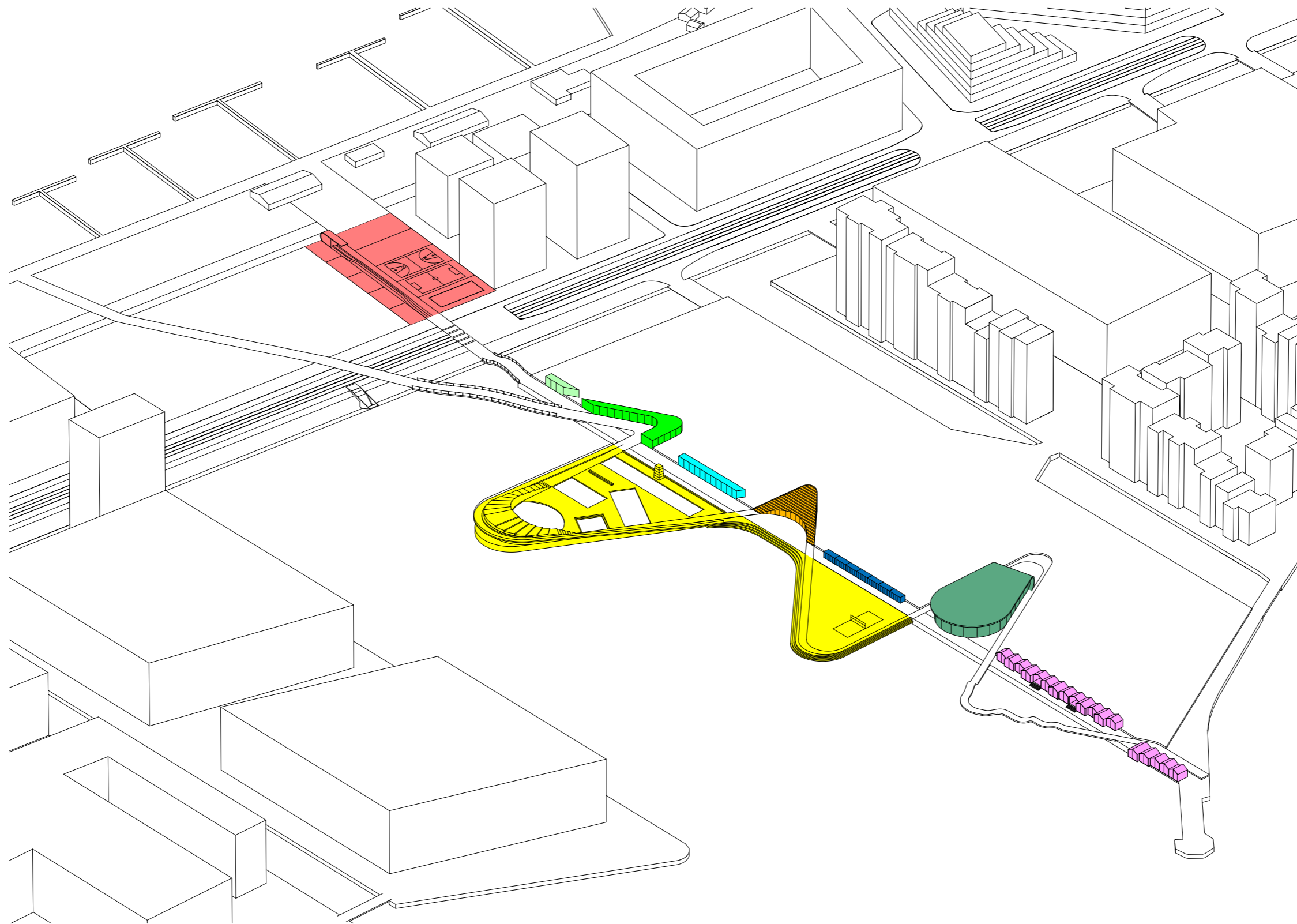
01. FORBIND Ø4 TIL LYSTBÅDEHAVNEN

Kajkanten på Ø4 bevares i sin eksisterende karakter og forbindes henover Nikoline Kochs Plads til Lystbådehavnen. På denne måde skabes et nyt direkte link der forbinder flowet af mennesker på promenaden med aktiviteterne ved lystbådehavnen. Nikoline Kochs Plads kobles på dette nye bymæssige link og programmeres med sportsaktiviteter..



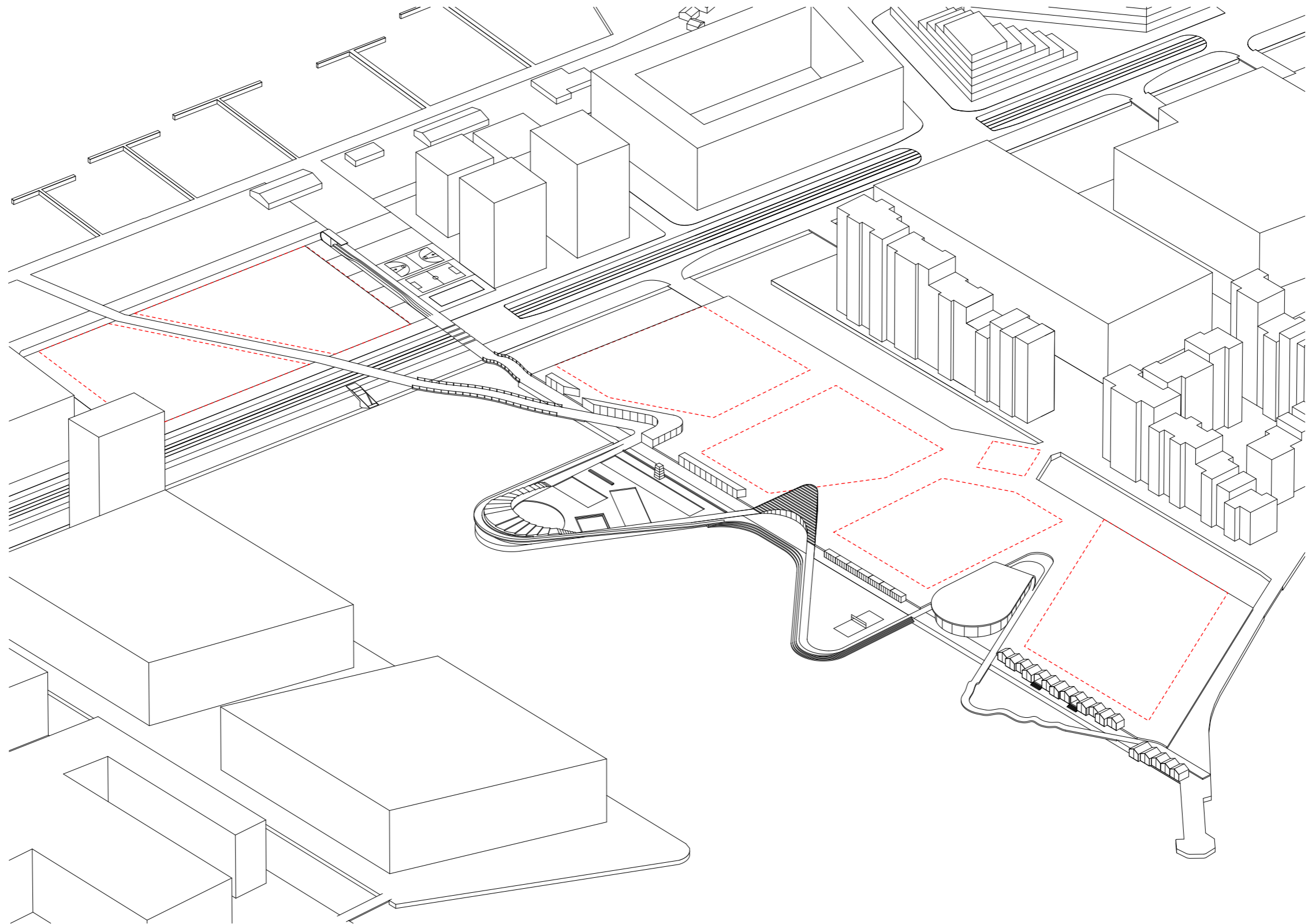
02. SAMMENSMELT AKTIVITETER PÅ LAND OG I VAND

Som en sekundær bymæssig forbindelse skabes en ny promenade der definerer en serie af nye byrum placeret både på land og i vand.



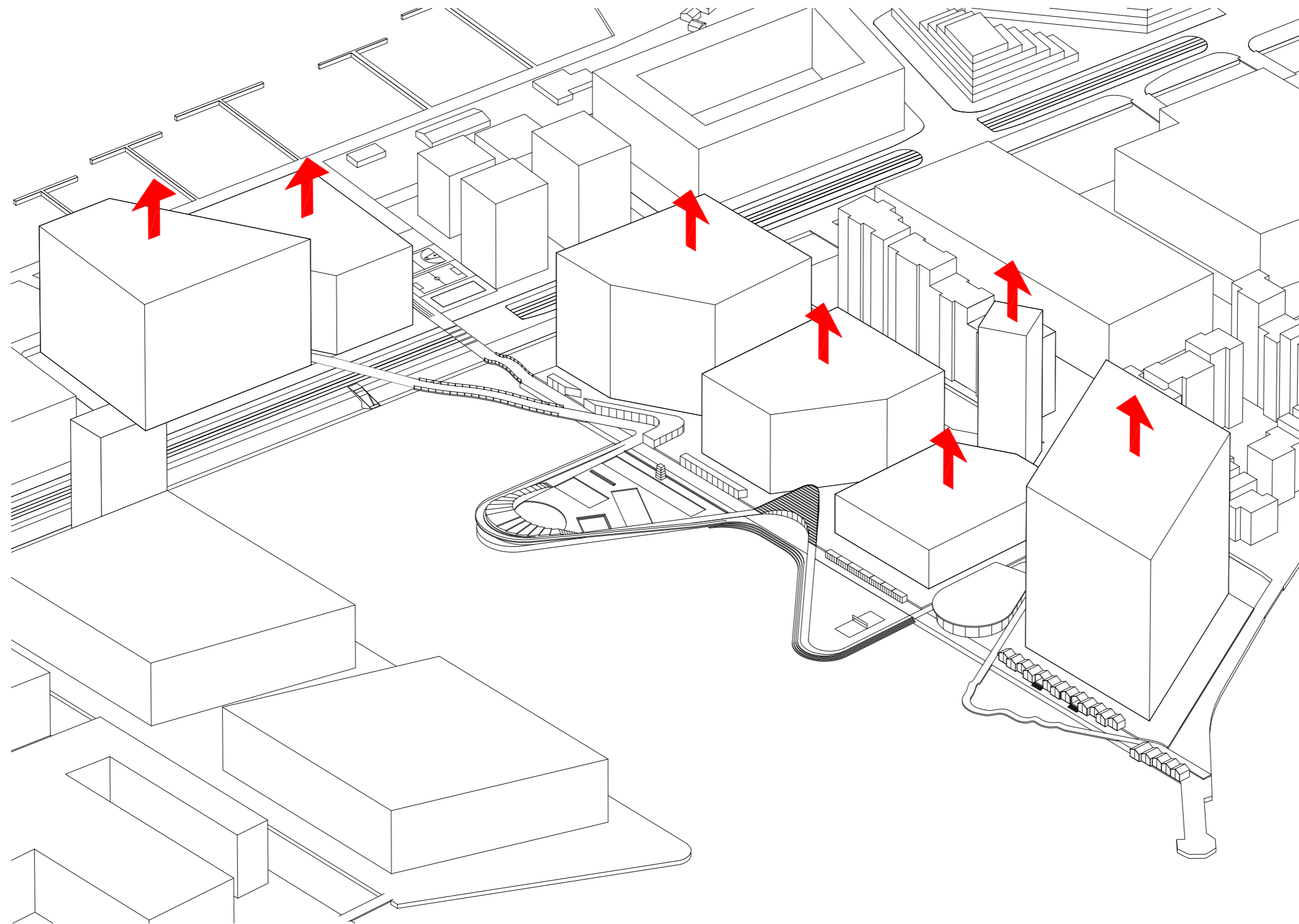
03. SKAB BYLIV FØR BOLIGER

Promenaden programmeres med restaurationer, cafeer, havnebad, strandzone, teater og maritime kolonihaver.



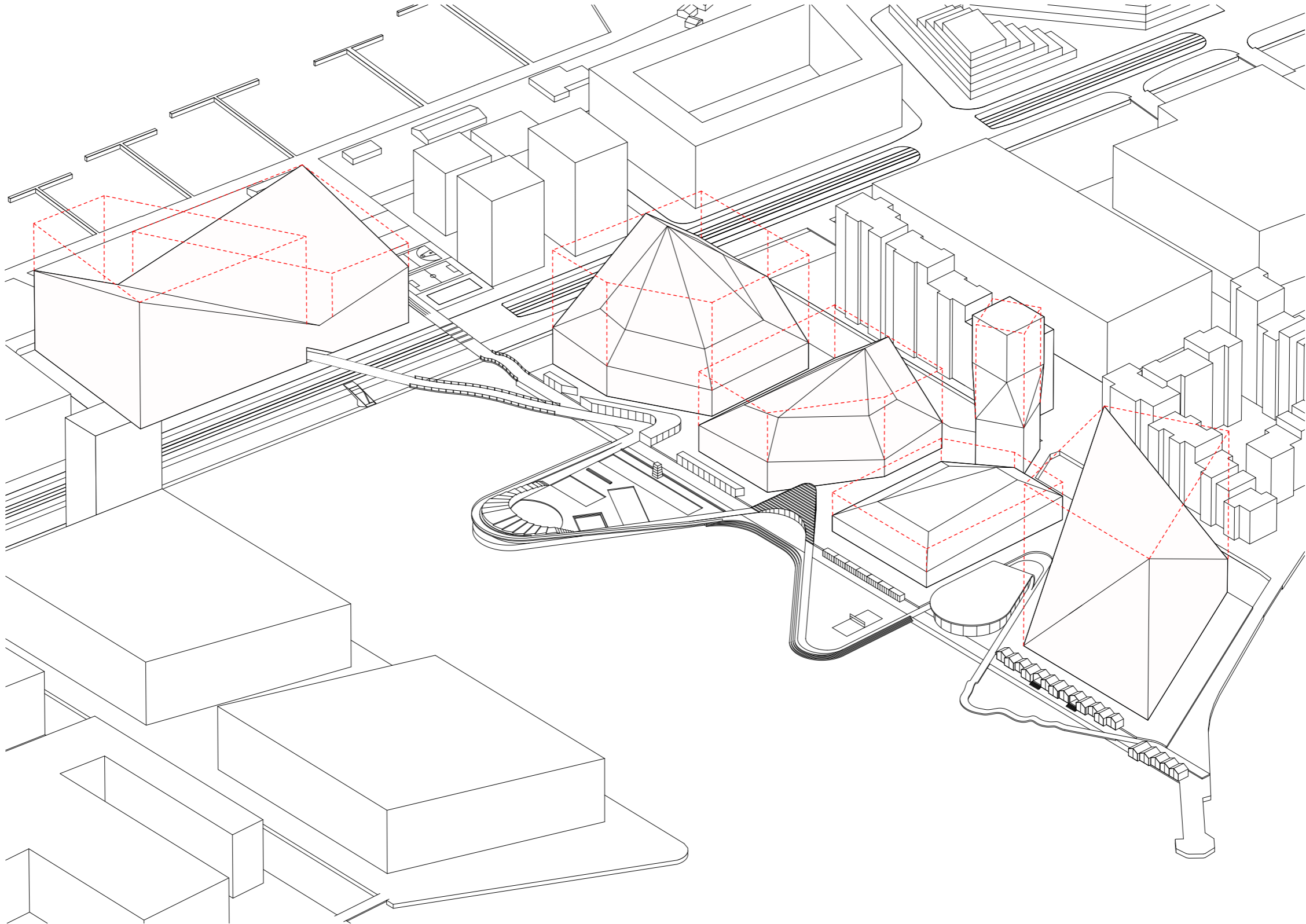
04. BYRUMMENE DIKTERER BYGGEFELTERNES UDFORMNING

Formen på de nye byggefelter underlægges byrummernes design hvilket skaber 7 unikke byggefelter - alle med egen unikke karakterer.

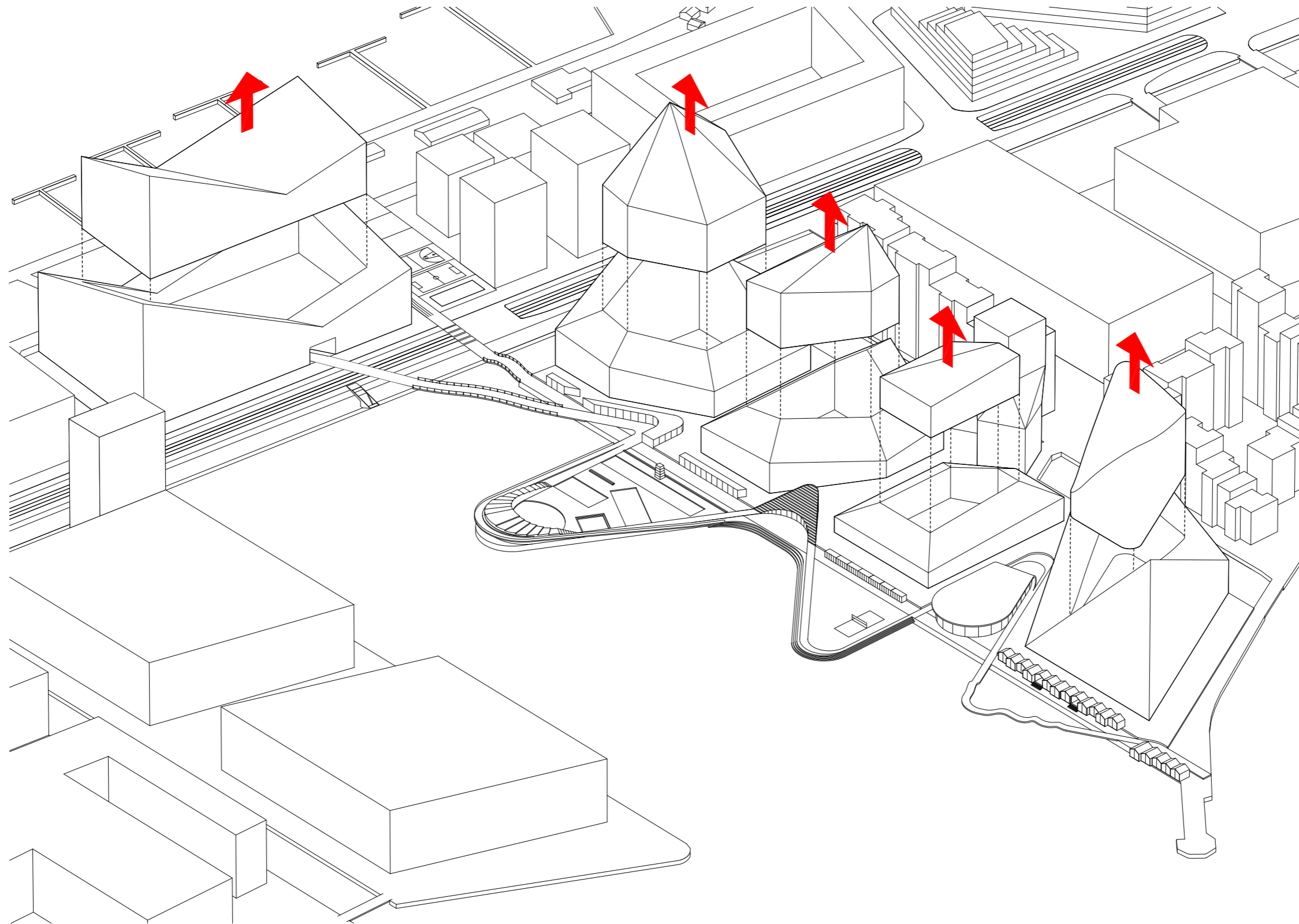


05. MIX BYGNINGSSKALA

Bygningernes overordnede geometrier planlægges i forskellig skala og højde og variere fra XS til XL.

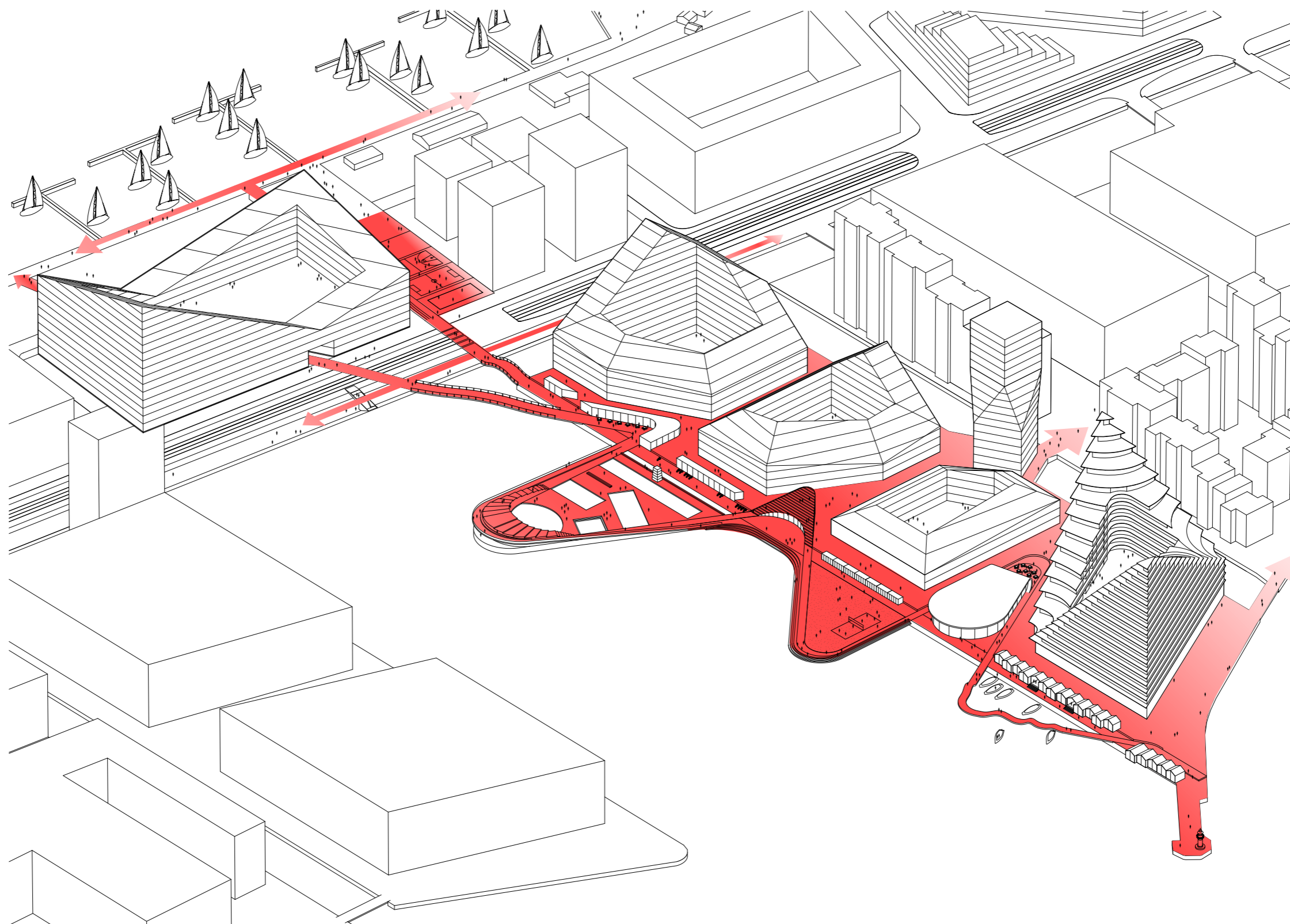


06. VARIERE HØJDEPROFILEN
Hver bygningsgeometri modificeres i højden for at skabe optimalt mikroklima i byrummene mellem byggefeltene og for at skabe en varieret højdeprofil for Bassin 7.



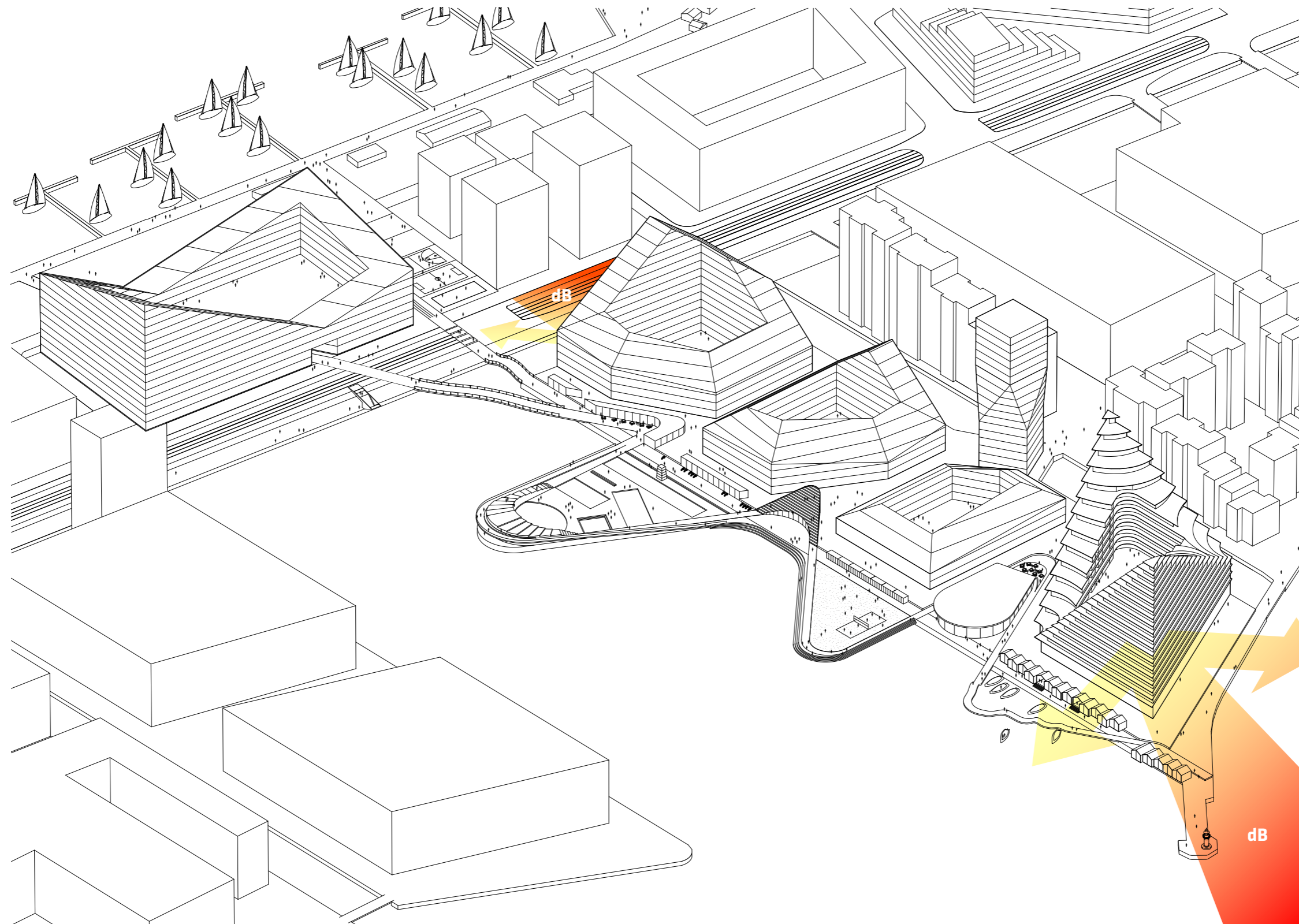
07. PRIVATISERE GÅRDRUMMENE FOR AT OPTIMERE BYLIVET I DET OFFENTLIGE RUM

Bassin 7 planlægges med klassiske karrébebyggelser med en klar opdeling mellem offentlige og private områder.



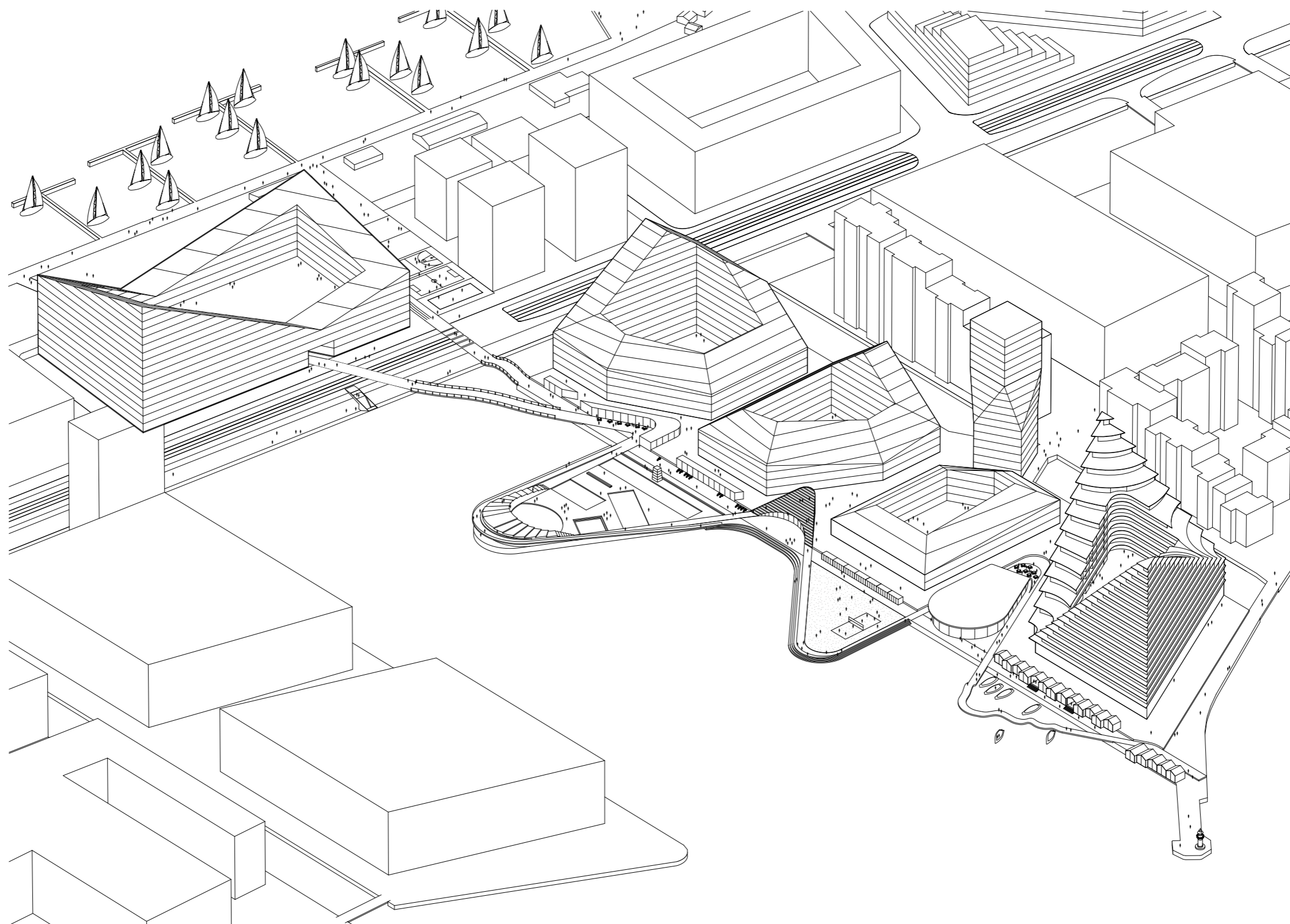
08. OFFENTLIGT RUM

Det offentlige rum er tilgængeligt for alle og dermed undgås "gråzoner" som hverken er offentlige eller private.



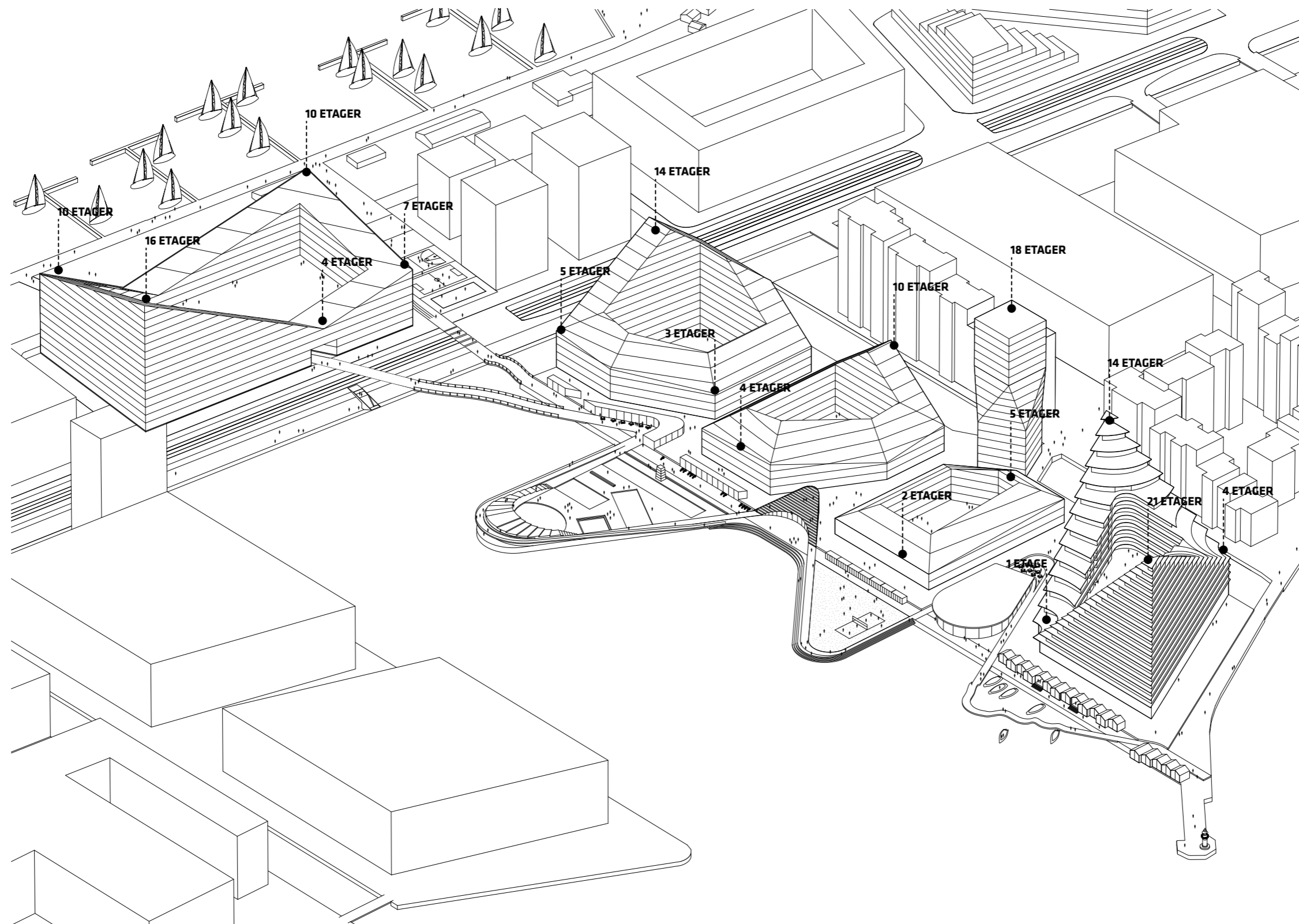
09. TYPOLOGISK STØJBLOKERING

Bygningsgeometrierne på Ø4 planlægges til at være højest mod industrihavnen og Bernhardt Jensens Boulevard for at blokere mod støj og skabe et sundt mikroklima i gaderummene.



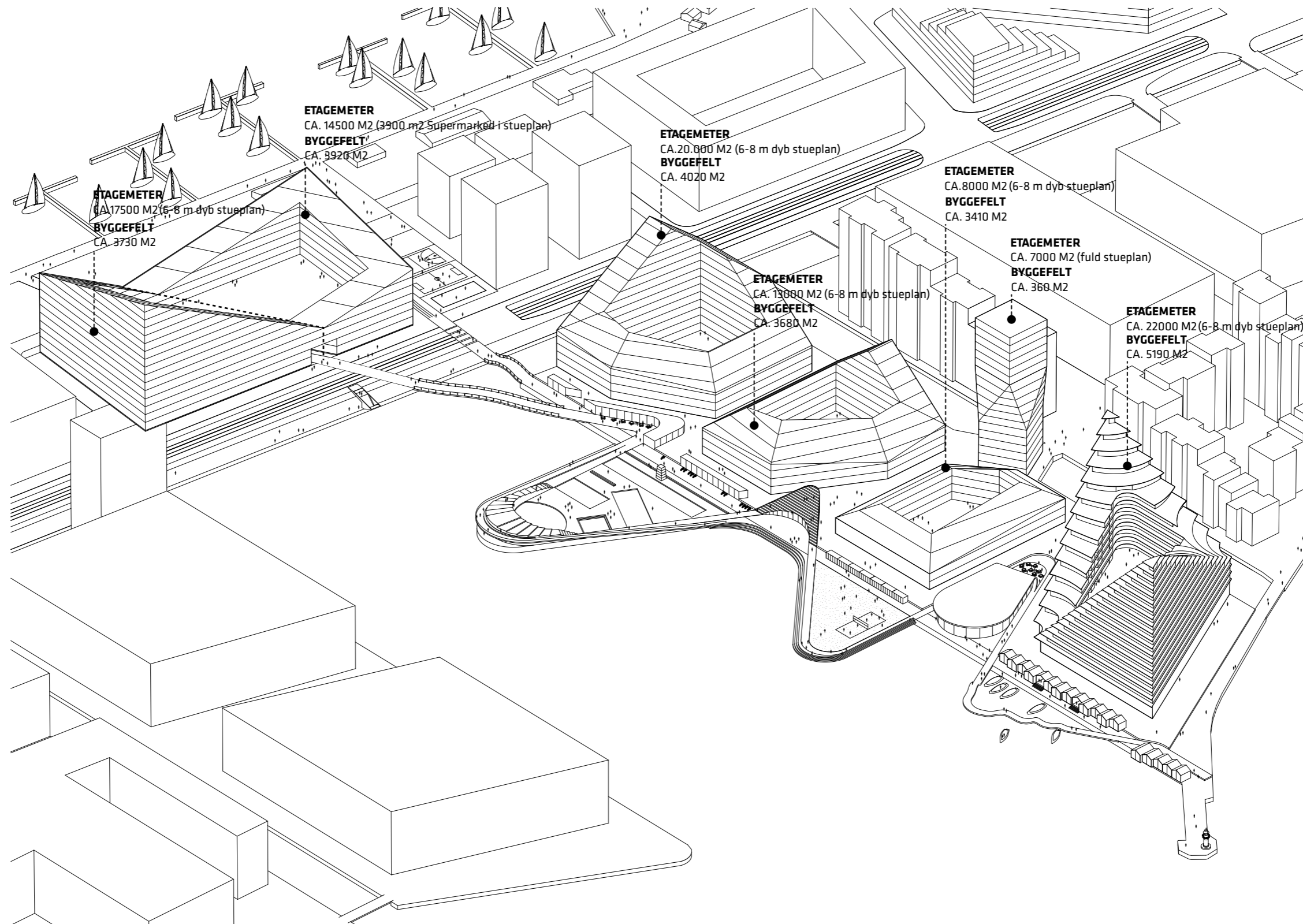
10. BASSIN 7

Med udviklingsplanen til Bassin 7 skabes en ny sand destination i Aarhus der nøje mikser planlægning af offentlige aktiviteter med gunstige forhold for udvikling af attraktive private boliger.



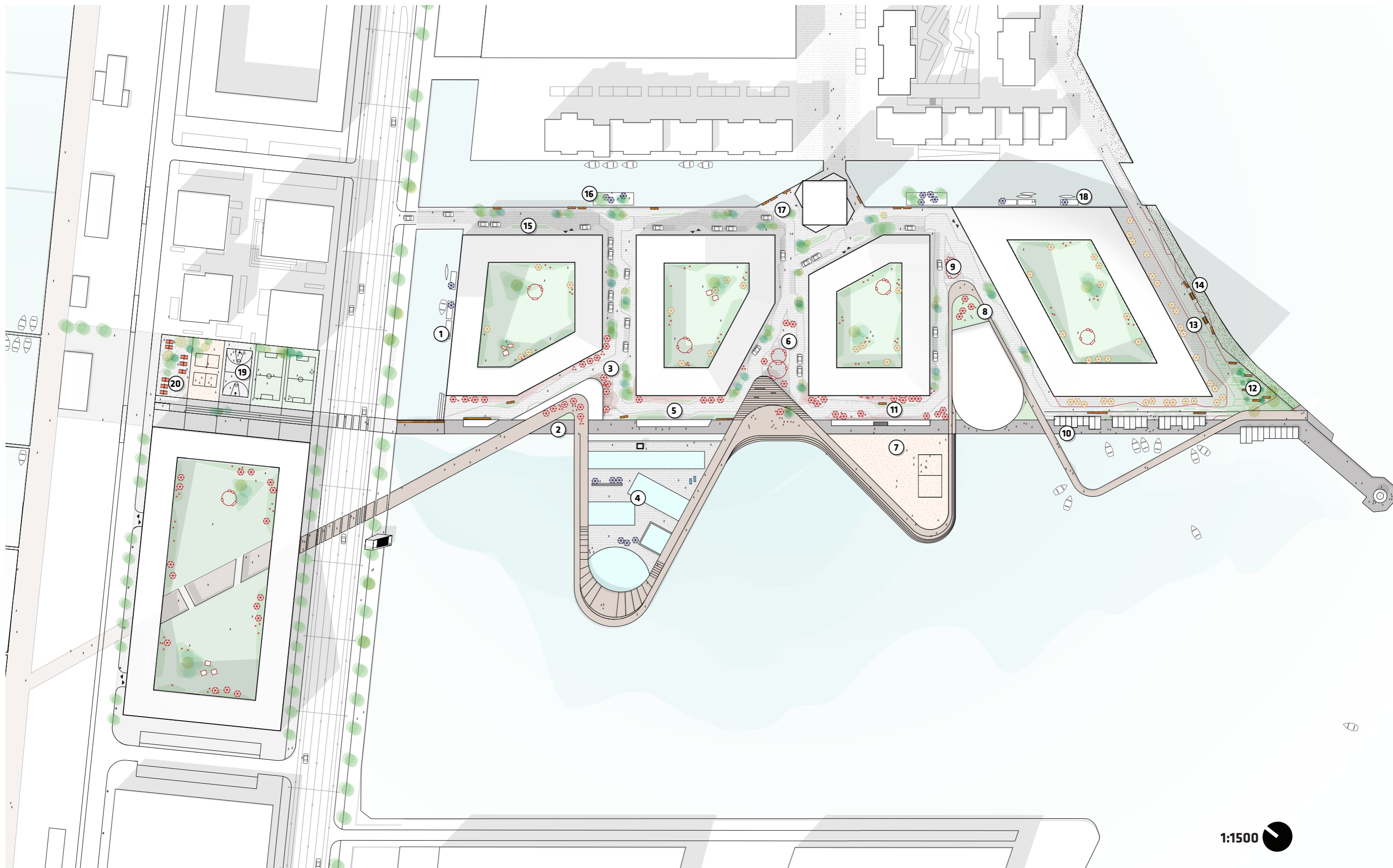
11. ETAGEHØJDER

Bygningskuberne planlægges med en stor variation i etagehøjder der spænder fra 1 etage til 21 etager.

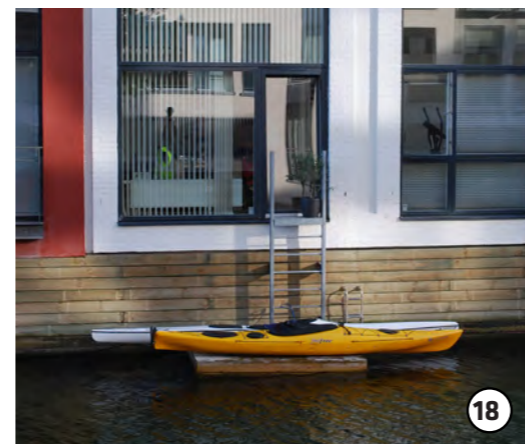


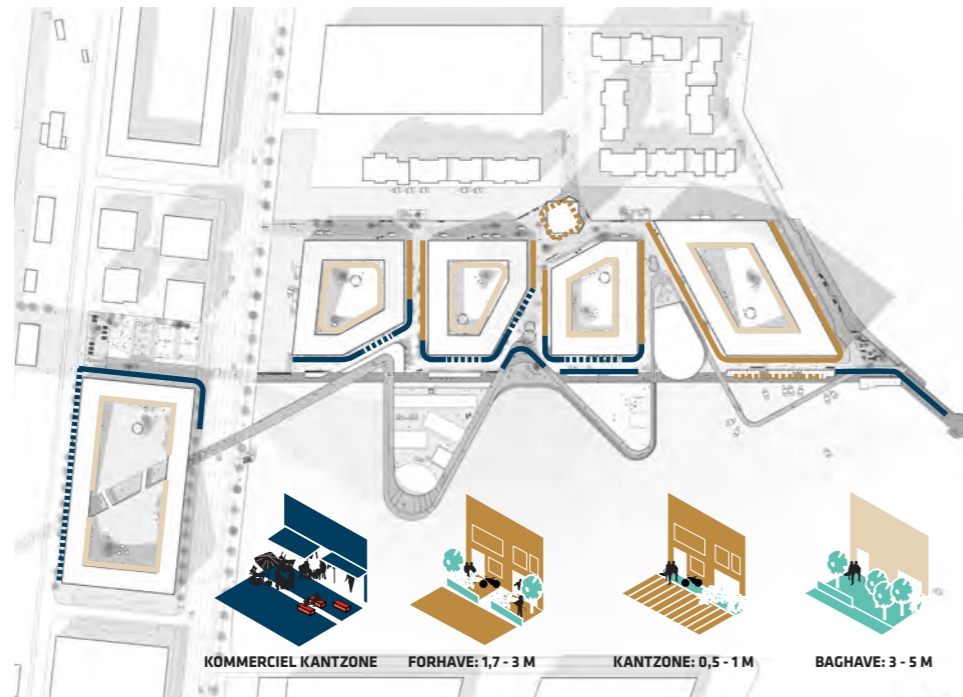
12. VARIATION I SKALA

Udviklingsplanen ligger op til bebyggelser i forskellig skala fra S til M og fra L til XL.

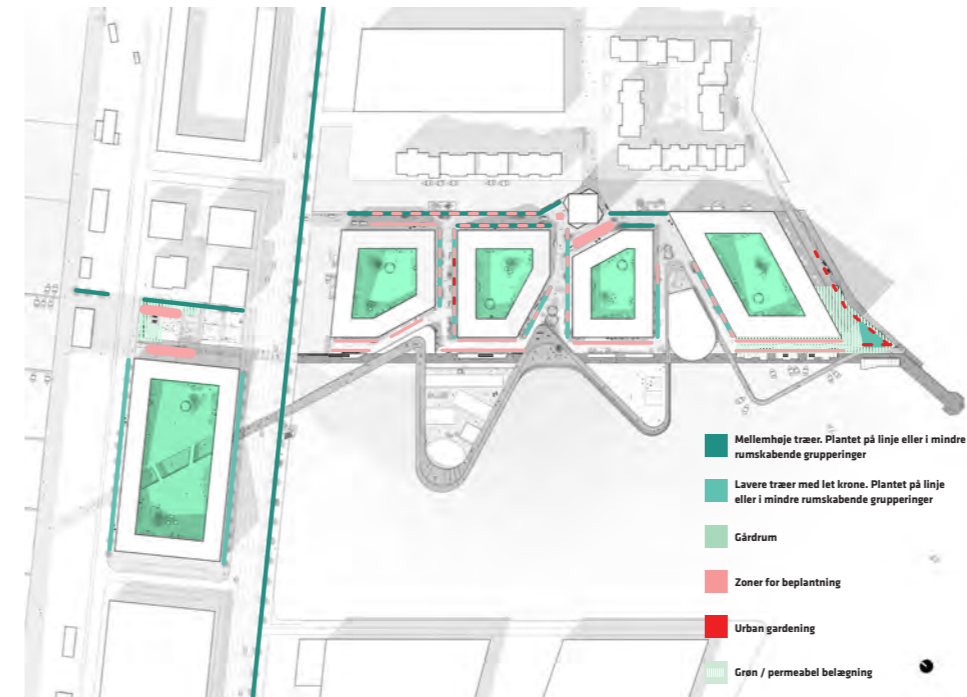


1:1500





KANTZONER



BEPLANTNING



RUTER FOR LETTE TRAFIKANTER



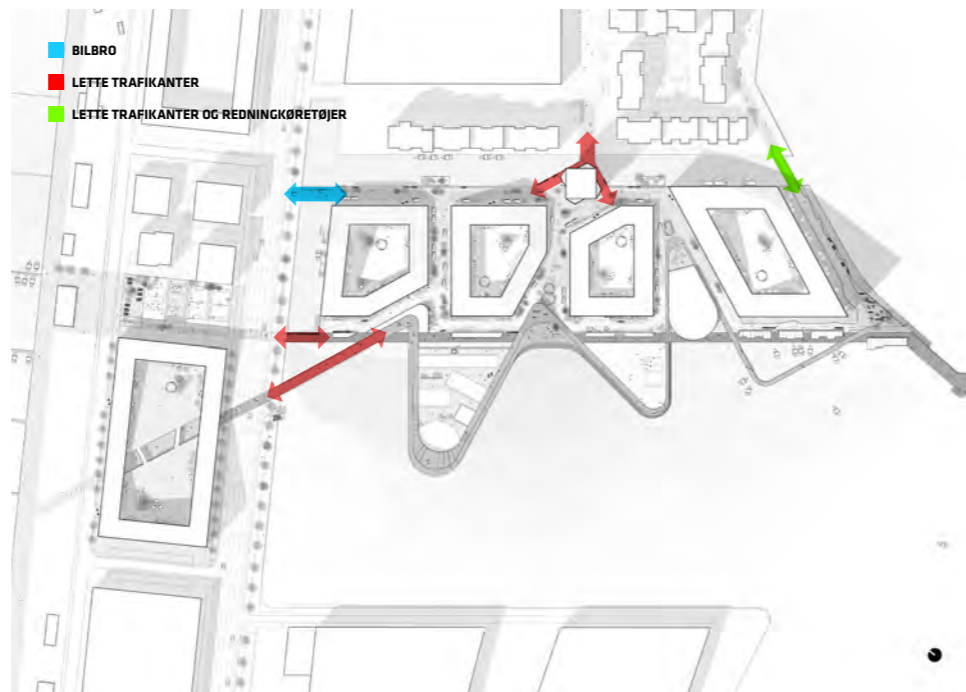
AFFALDSAFHENTNING FRA CENTRALE DEPOTER



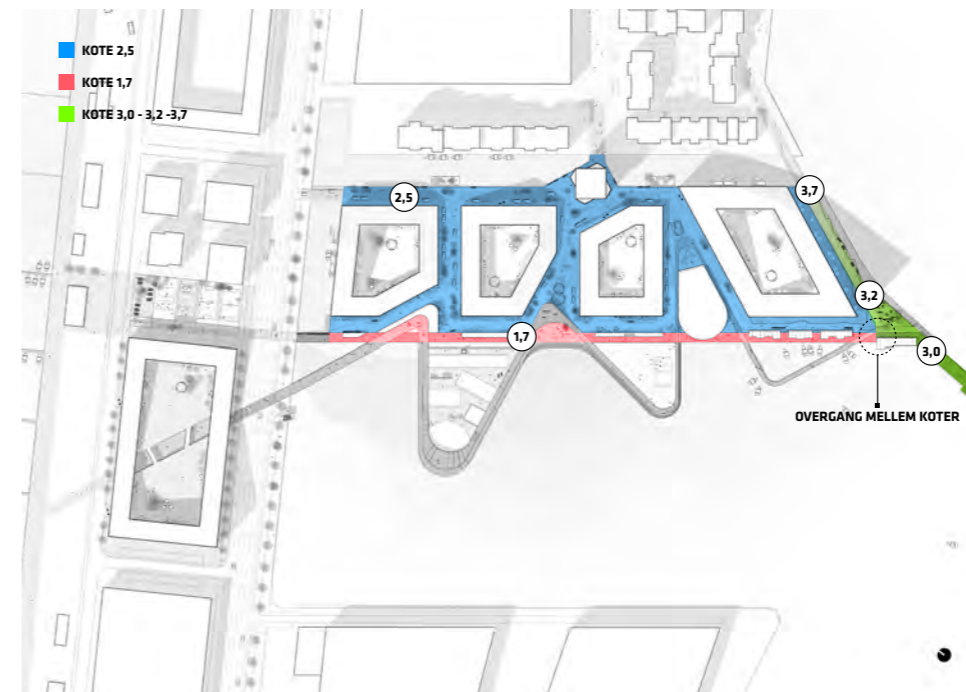
VARELEVERING TIL BYLIVSAKTIVITETER



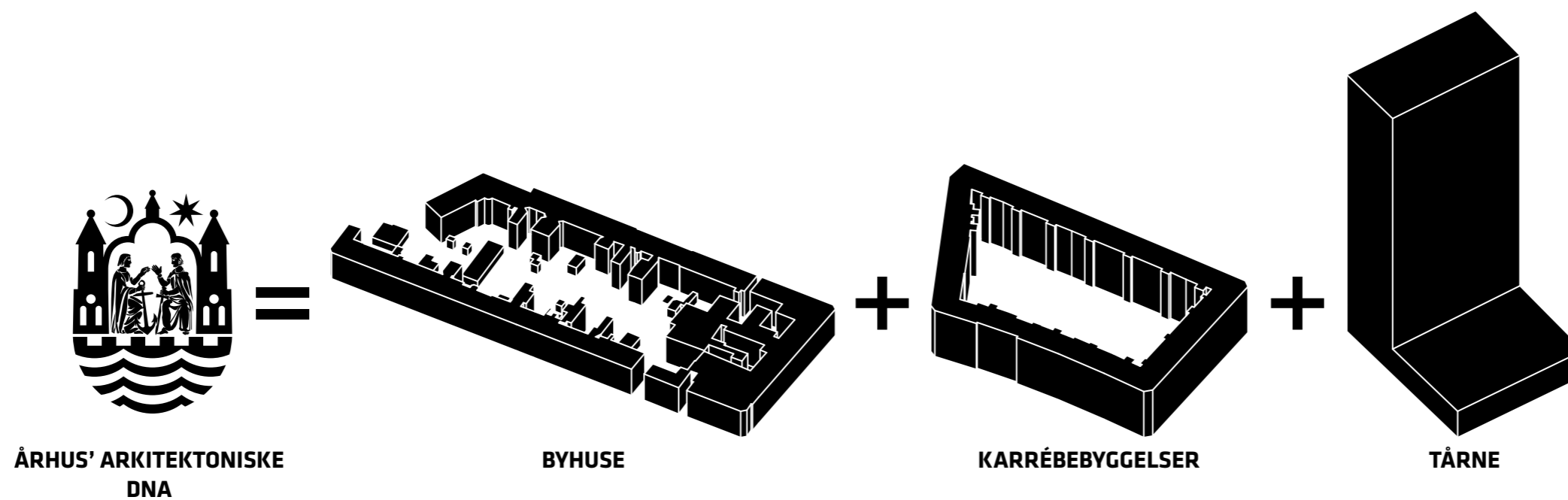
BRANDVEJ



BROFORBINDELSER PÅ Ø4

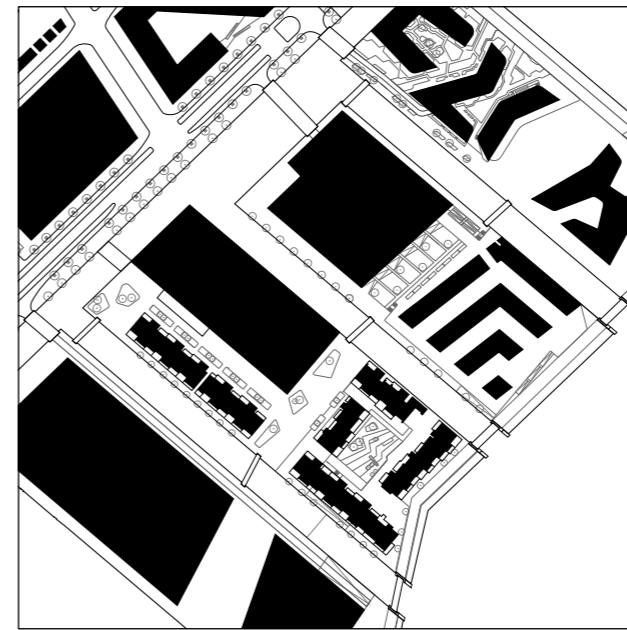


KOTER PÅ Ø4





LATINERKVARTERET



Ø1-TIL Ø4



BASSIN 7



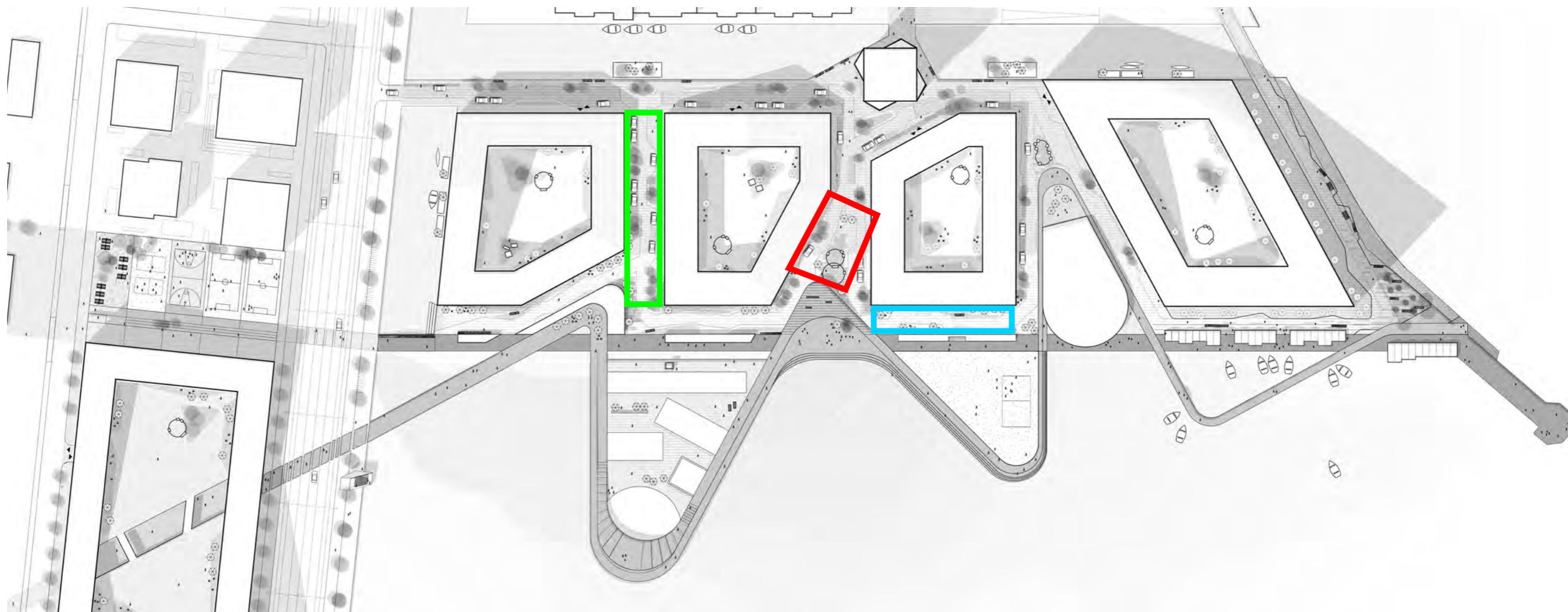
BISPETORV 3400 M2



BASSIN 7



STORETORV 4200 M2



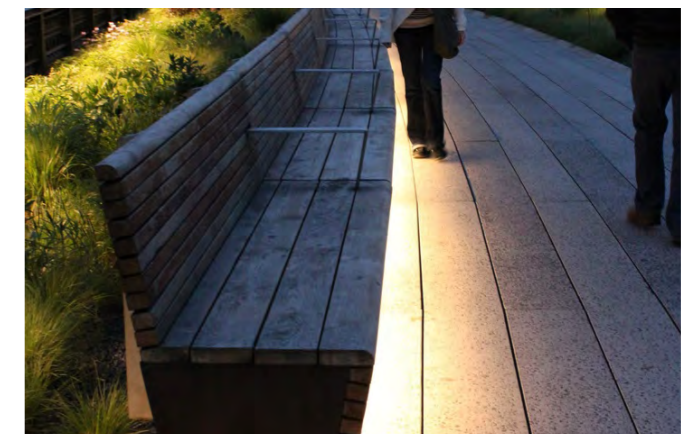
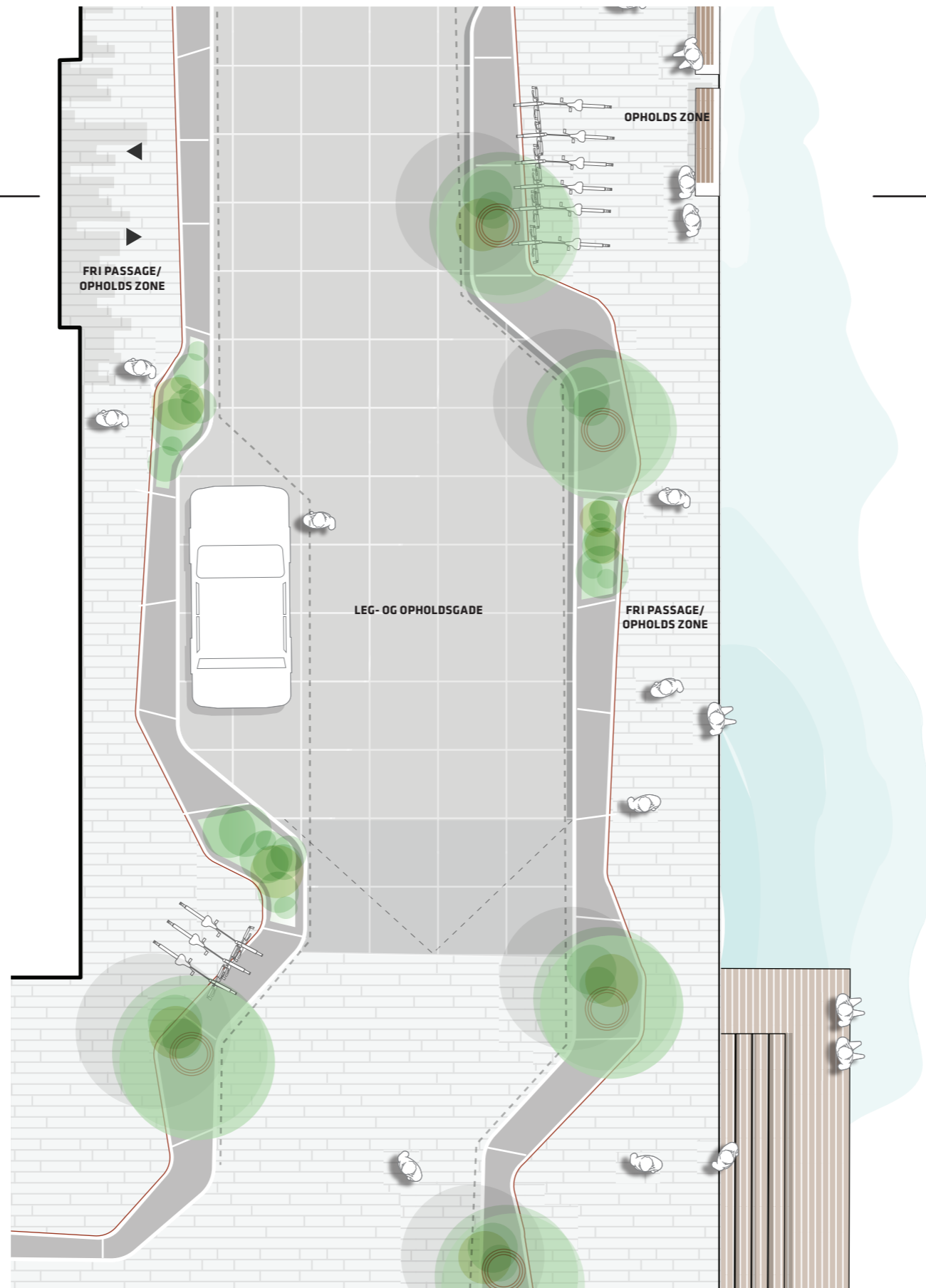
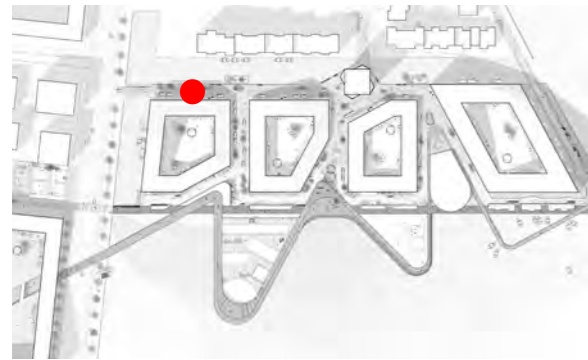
JÆGERGÅRDSGADE 12-14 M BRED

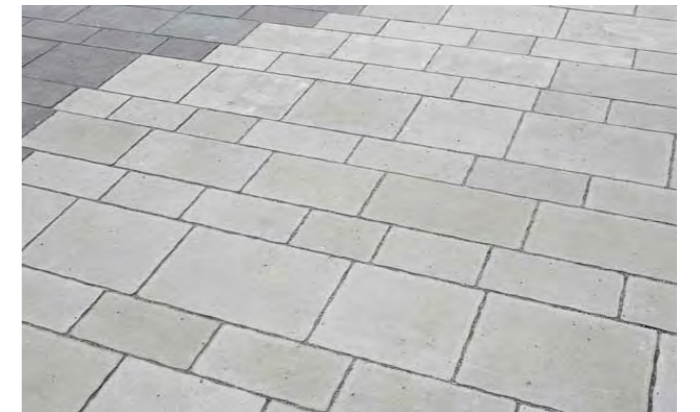
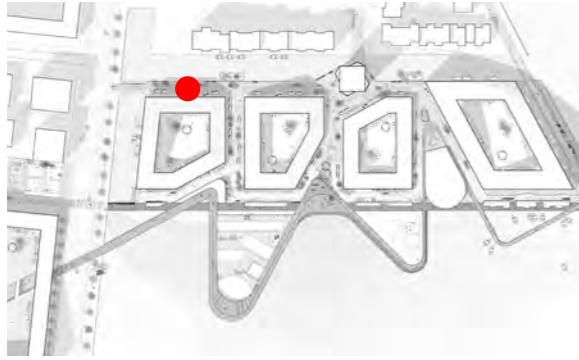


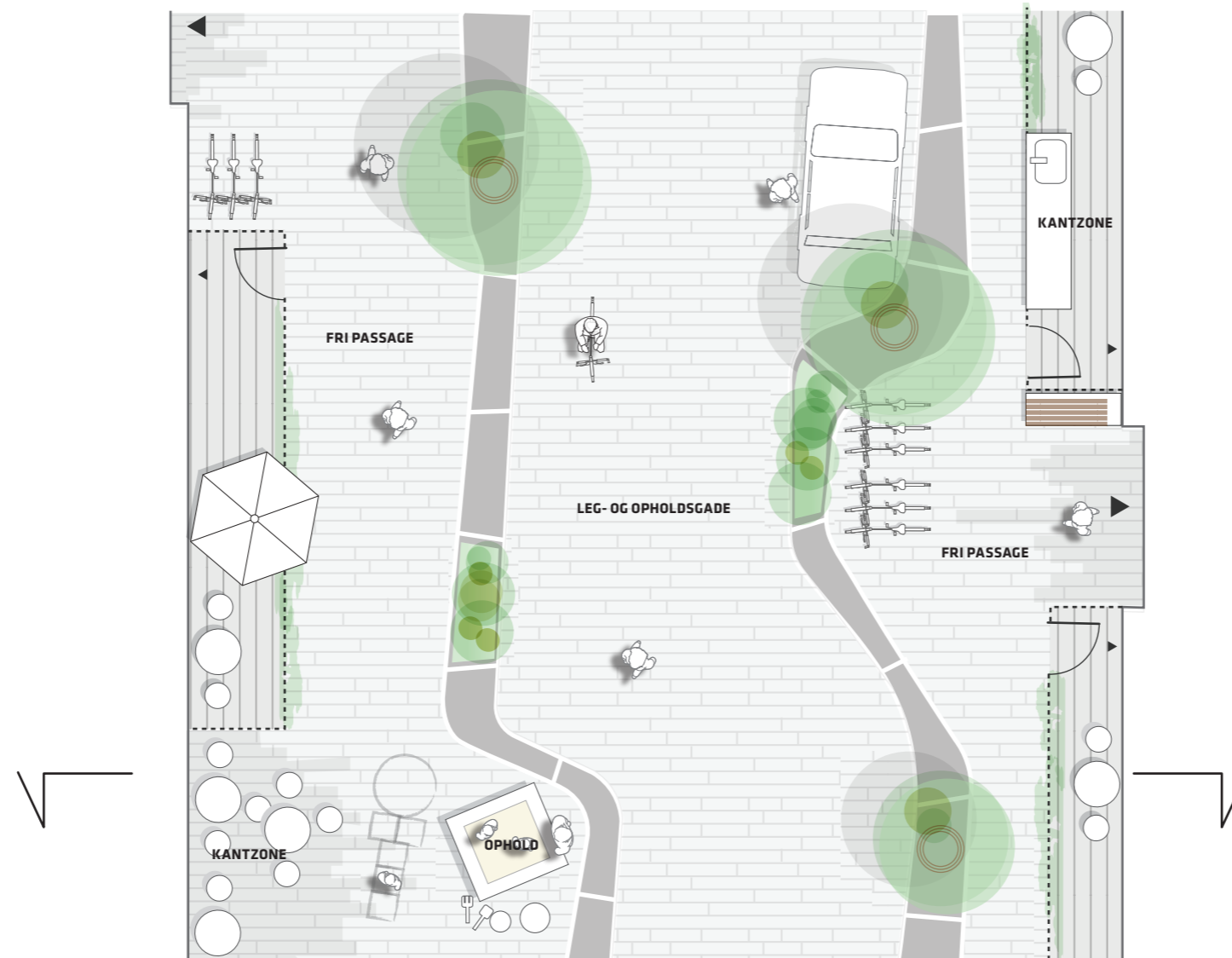
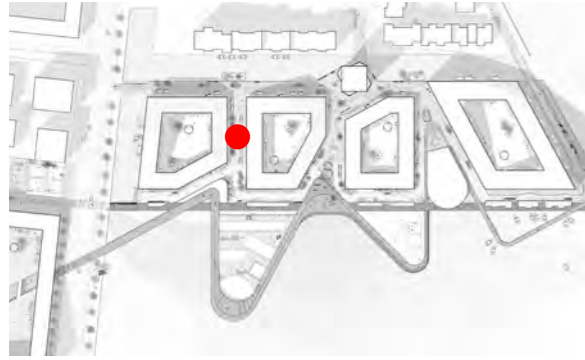
PUSTERVIG 1200 M2

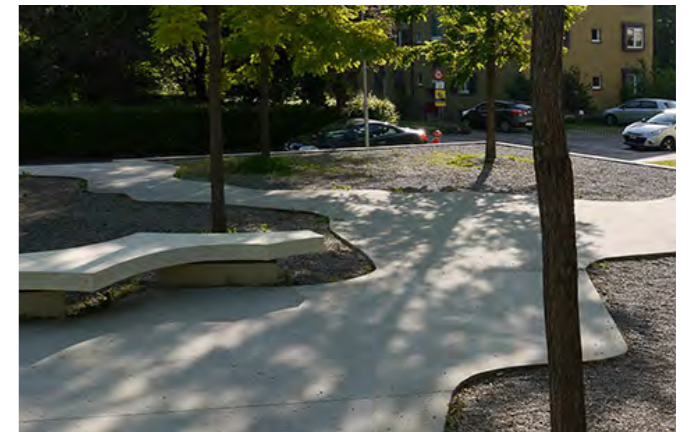
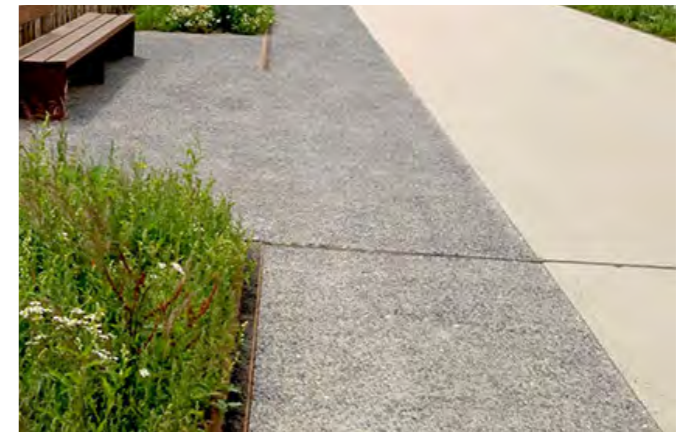
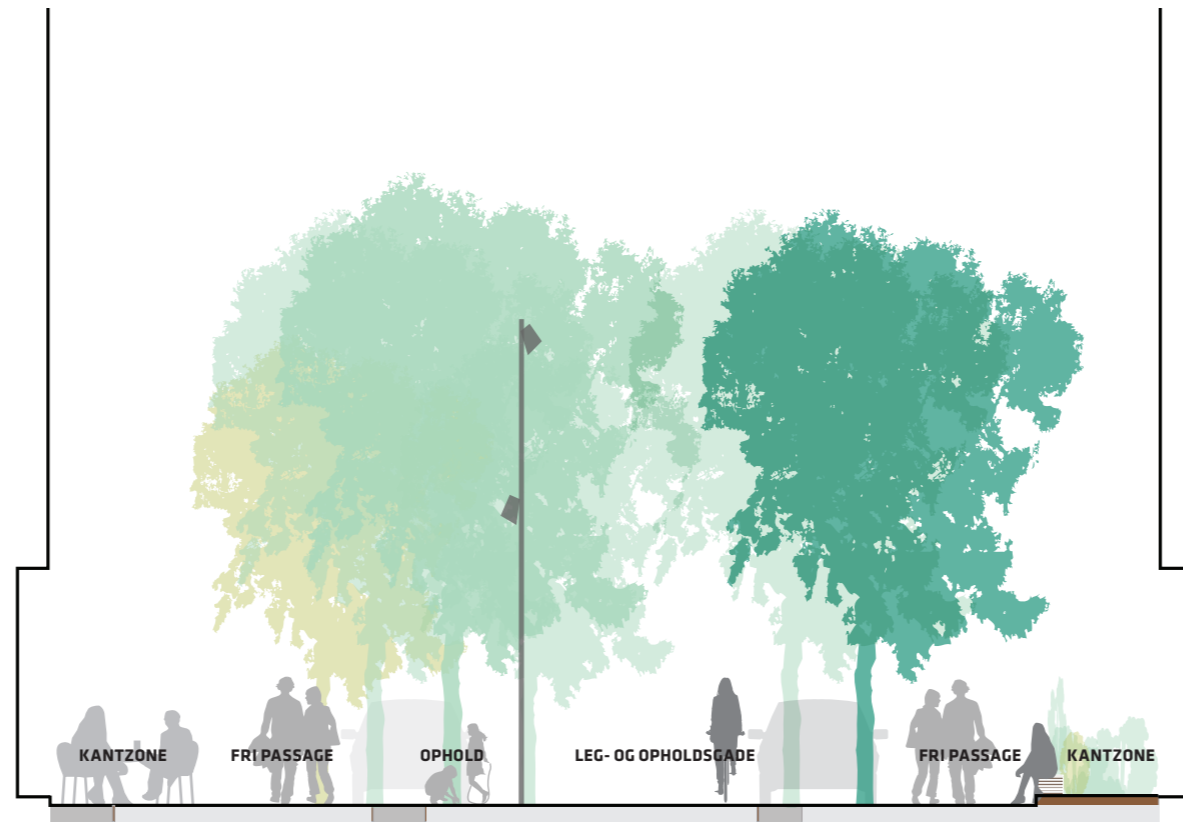
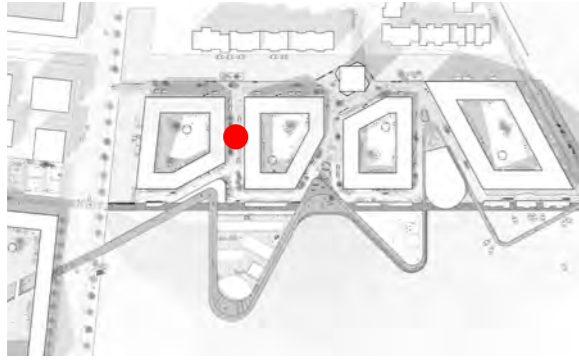


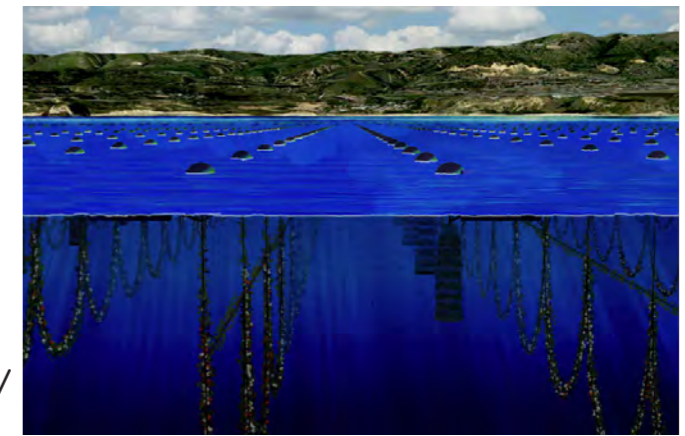
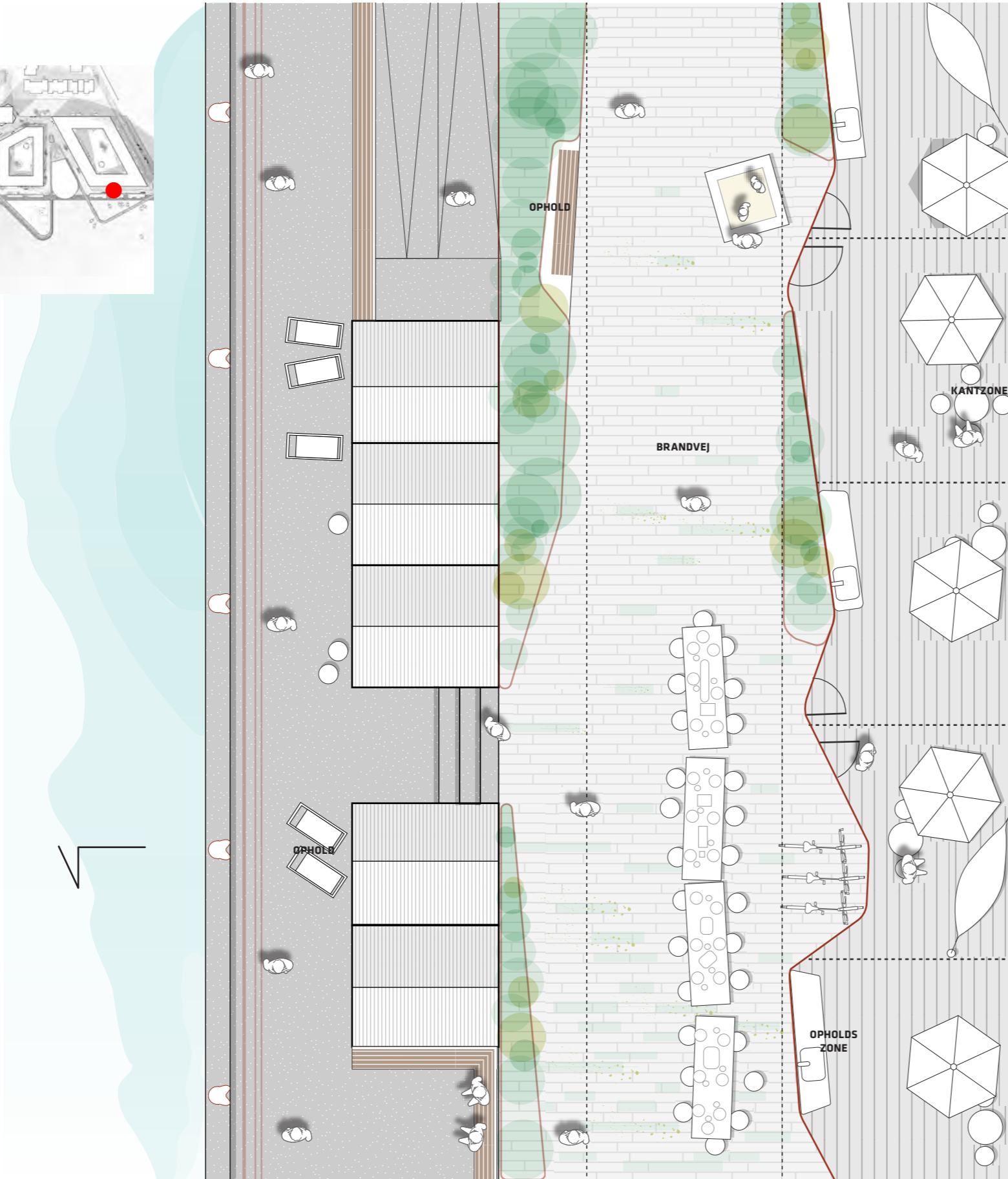
GRAVEN 10 M BRED



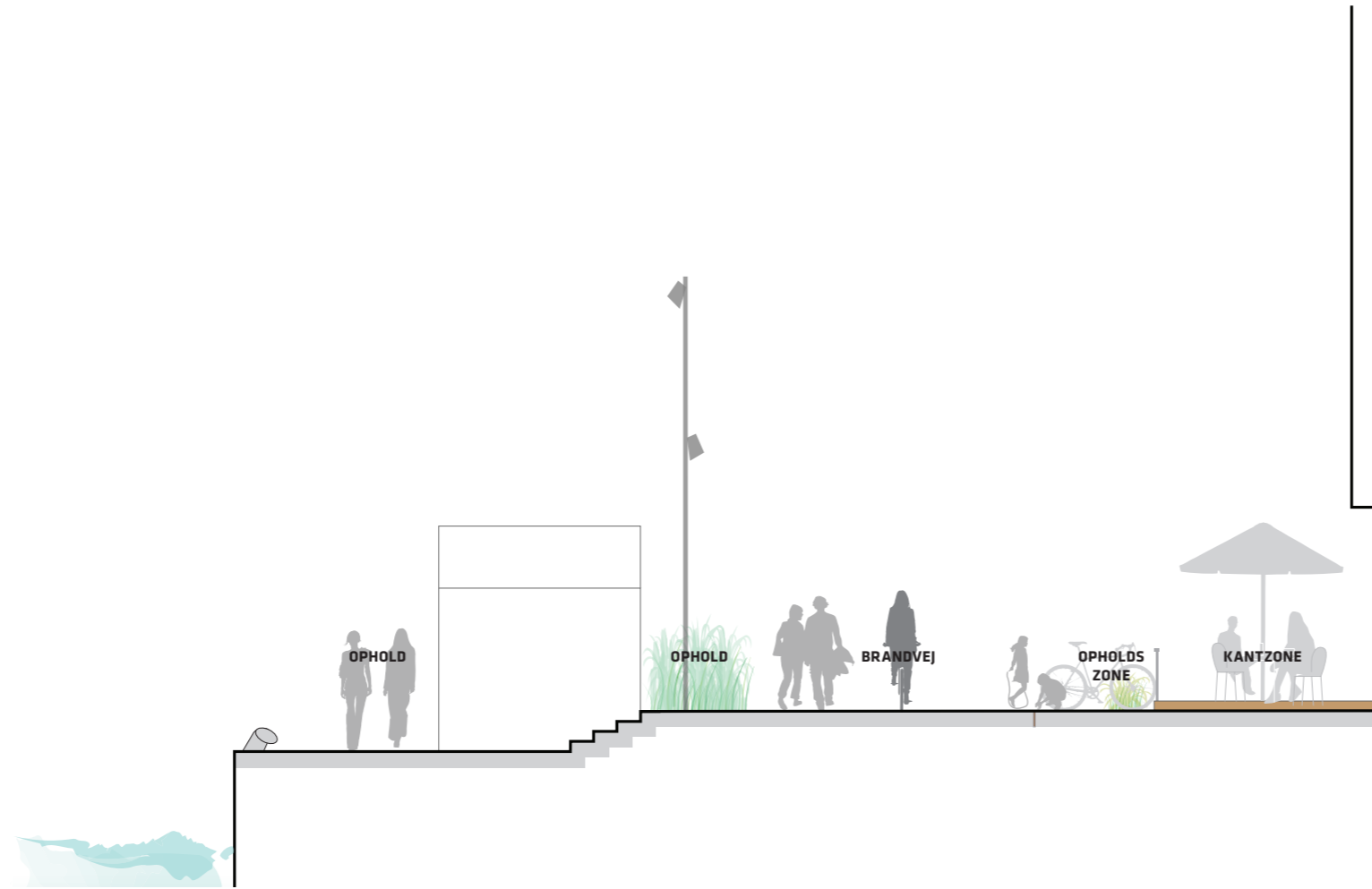
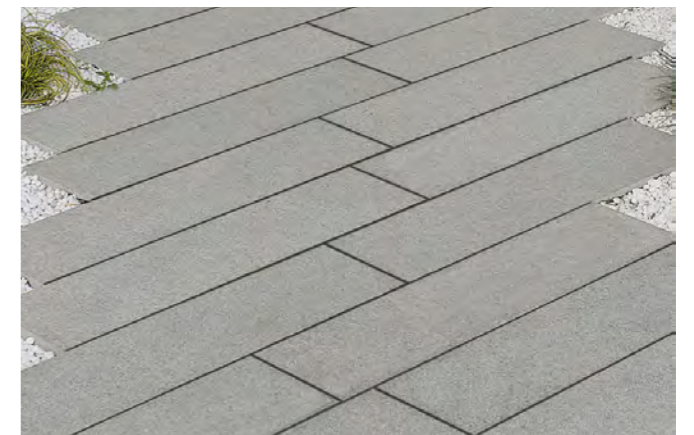
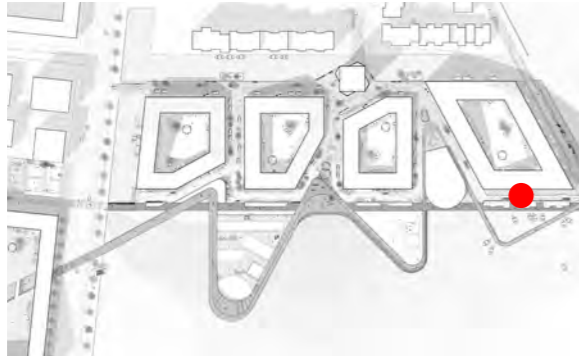




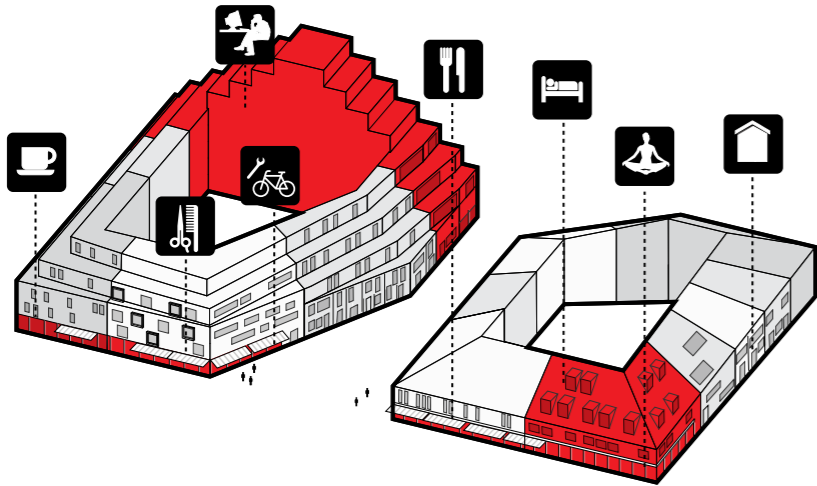




SNIT AF GADERUMSPRINCIP

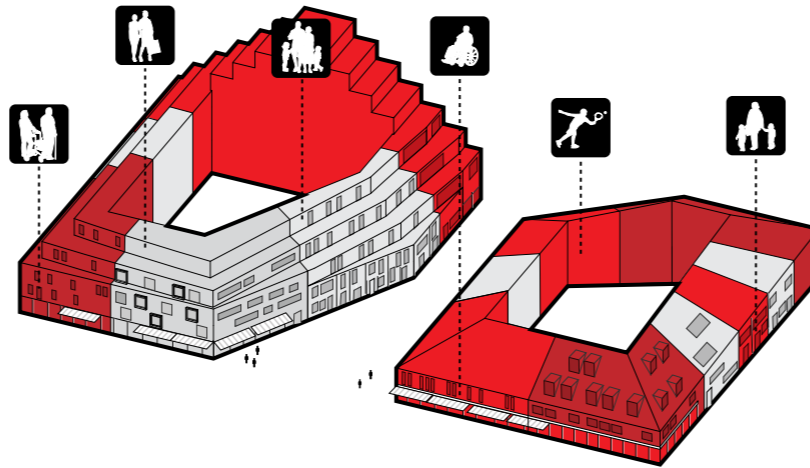


01. STRÆB EFTER BLANDET ANVENDELSE



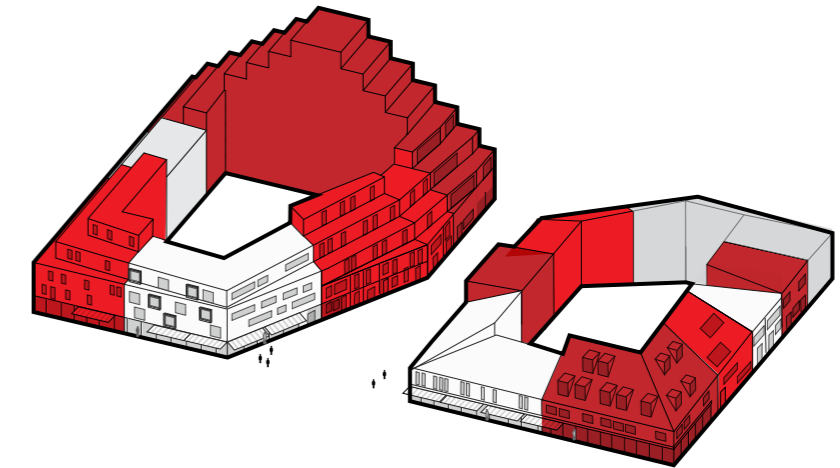
Blandet og varieret anvendelse af en blok eller et område sikrer at området er livligt dag og nat, i weekenden og på hverdage, og giver et bredt grundlag for kommercielle aktiviteter.

02. STRÆB EFTER EN MANGFOLDIGHED AF BOLIGTYPER



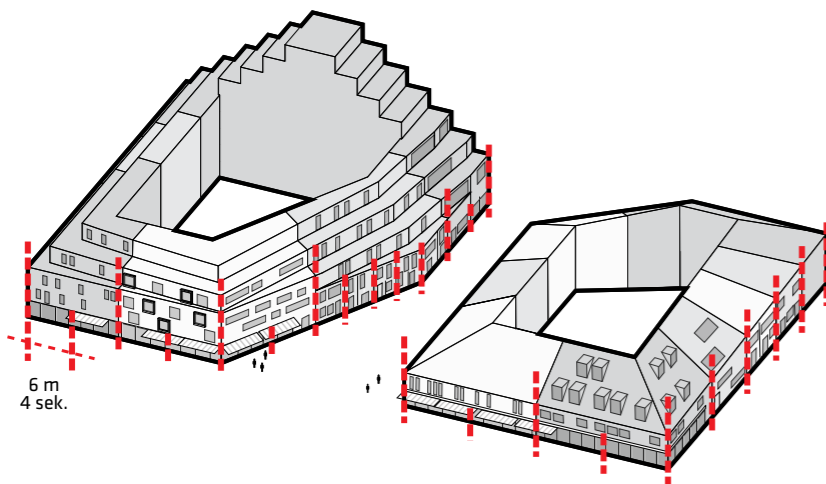
Mangfoldigheden af boligtyper i en blok eller et område (størrelse, pris, typologi og ejerforhold) tiltrækker et varieret udbud af beboere, og skaber muligheden for at leve hele livet i ét lokalsamfund.

03. SKAB VARIERET UDTRYK FOR DEN ENKELTE BLOK



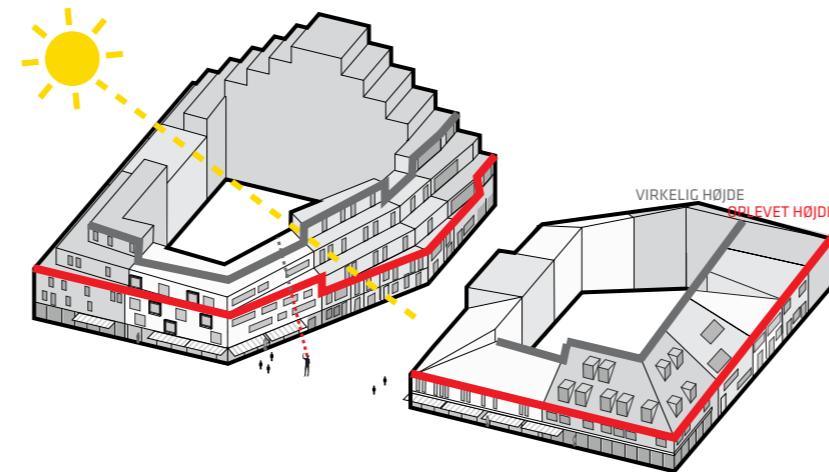
Variert udtryk for den enkelte blok skaber både individuelle og fælles identiteter i området. Beboere vil have følelsen af at de bor i egne huse, som er en del af et kvarter.

04. OPDEL BYGNINGEN I MINDRE FACADEPARTIER



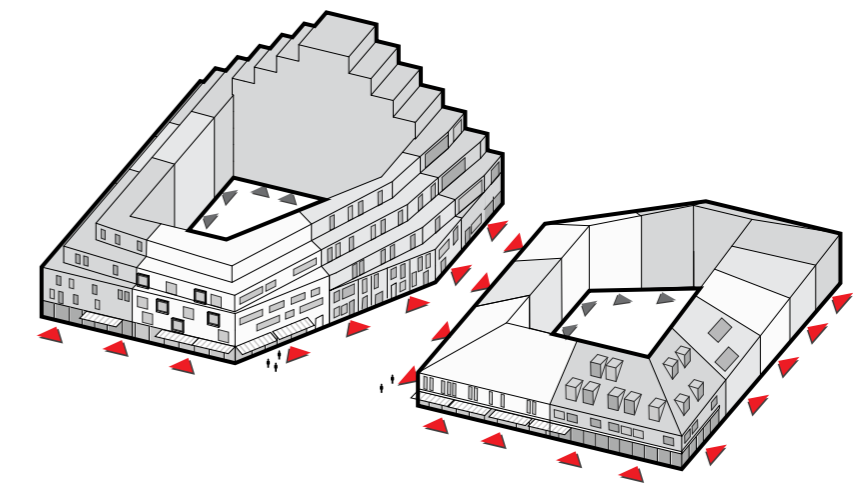
Variation og opdeling af facaderne skaber oplevelser for fodgængere som bevæger sig gennem et stimulerende område, og får gåafstande til at virke kortere. Mere arkitektonisk variation af den enkelte bygning giver mere konsistens til blokken, som relateres bedre til den menneskelige skala.

05. SKAB EN OPLEVELSE AF LAVERE BYGNINGSHØJDER



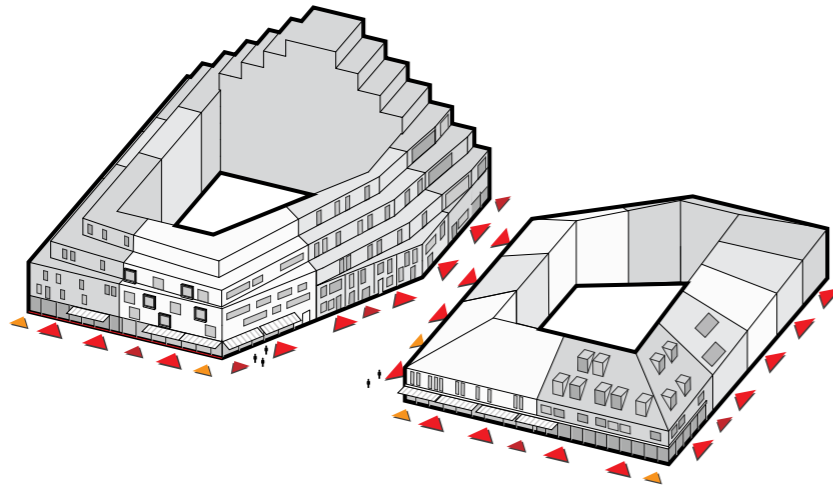
Tilbagetrukne og skrå tage bruges til at sænke de oplevede bygningshøjder, og til at optimere lysforholdene i gaderummene.

06. PLACER INDGANGE FRONT MOD FRONT



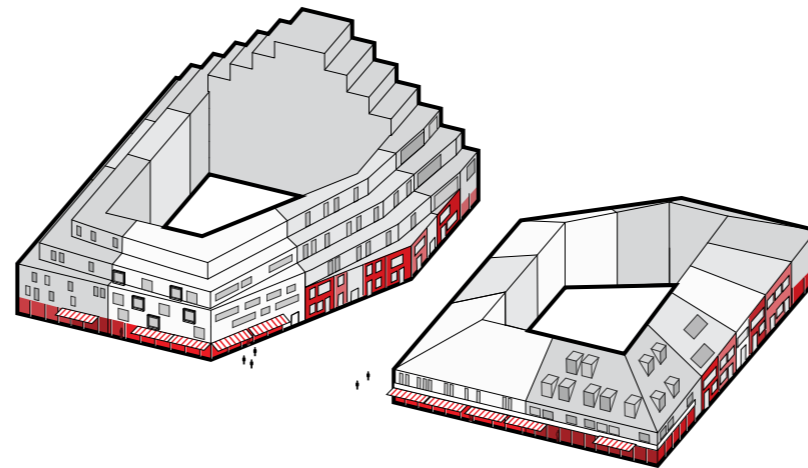
Indgange kan orienteres imod hinanden, hvilket aktiverer gaden og tillader folk at mødes når de kommer og går. Indgange til fleretagesbygningerne forbindes til både gaderne og gårdmiljøerne.

07. STRÆB EFTER SÅ MANGE INDGANGE SOM MULIGT



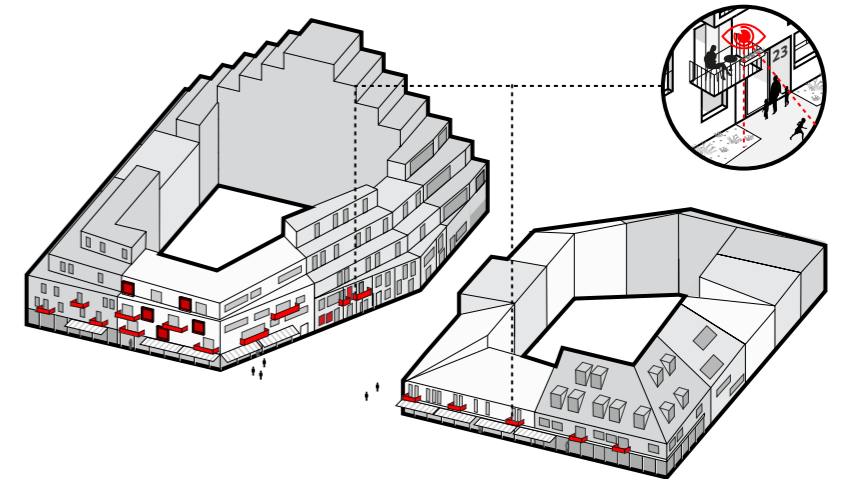
Jo kortere afstande der er mellem indgange, jo flere muligheder er der for at indendørsaktiviteterne i bygningerne vil sprede sig til pladserne udendørs. Herigennem vil man opleve mere variation og sanselig stimulering. Stræb efter én dør pr. 8-10 meter.

08. SKAB VARIATION I STUEETAGERNE



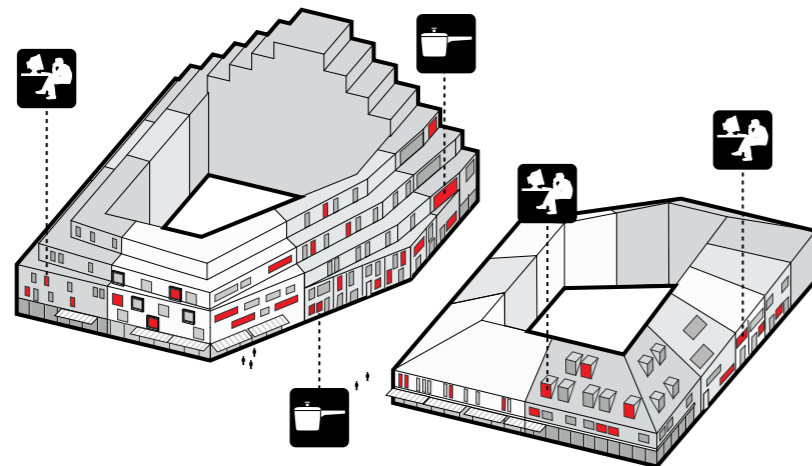
Varierede og vertikalt adskilte og aktive stueetager skaber oplevelser for fodgængere som bevæger sig gennem området, hvilket kan få gåafstande til at virke kortere.

09. SKAB ÅBNINGER SOM SIKRER PASSIV OVERVÅGNING



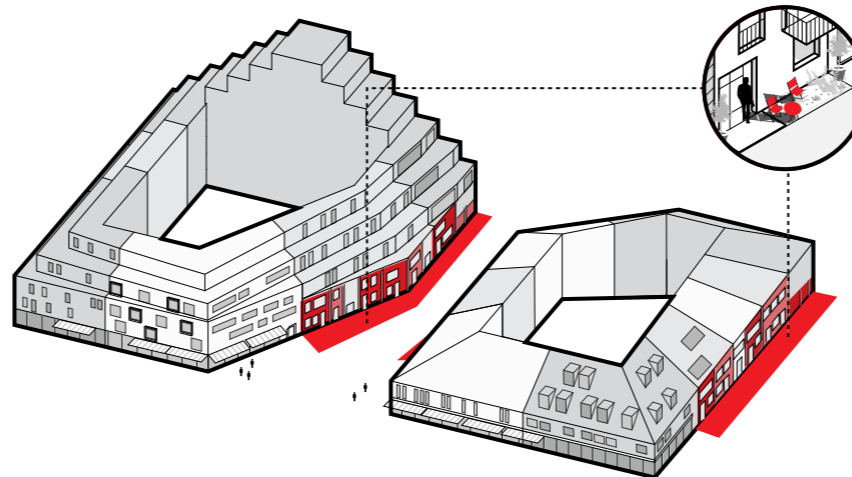
Karnapper giver bedre mulighed for passiv overvågning af gaden end normale vinduer tilbyder. Franske vinduer, lave vindueskarme og gennemsigtige rækværk på balkoner skaber visuel kontakt til jorden fra bygningerne. Der bør ikke være tomme gavle.

10. PLACER KØKKENER OG HJEMMEKONTORER MOD GADEN



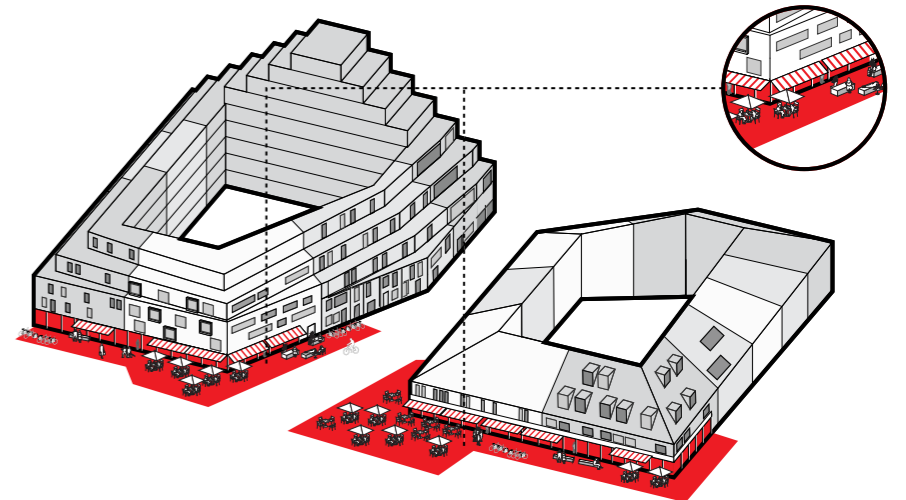
Køkkener placeres gerne i kontakt med gaden for at bidrage til passiv overvågning. Hjemmeaktiviteter, som har en mere offentlig karakter såsom hjemmekontorer kan orienteres mod gaden, og bidrage med liv og overvågning i dagtimerne.

11. SKAB BLØDE KANTER FOR ANVENDELSE OG PERSONLIGGØRELSE

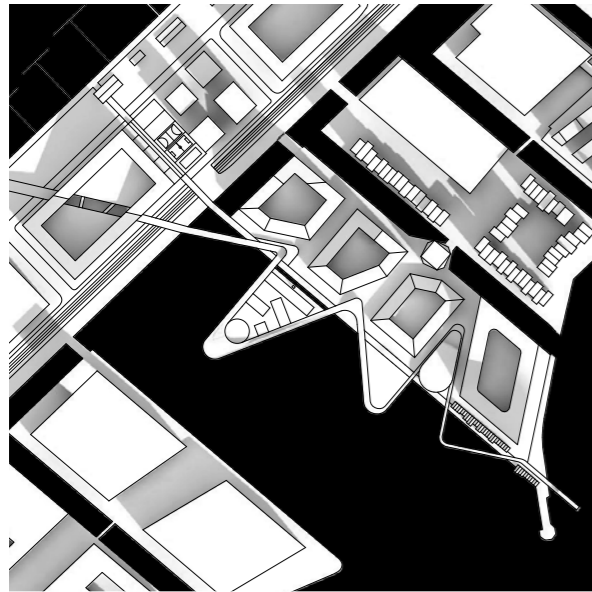


Intime overgangszoner, 0,75-3 meter i dybden, såsom forhaver eller skift i overfladebehandling skaber en buffer mellem stueplansboliger og gaden, og indbyder til at aktiviteter spredes og at beboere personliggøre overgangene. Bredden er varieret som følge af solens retning.

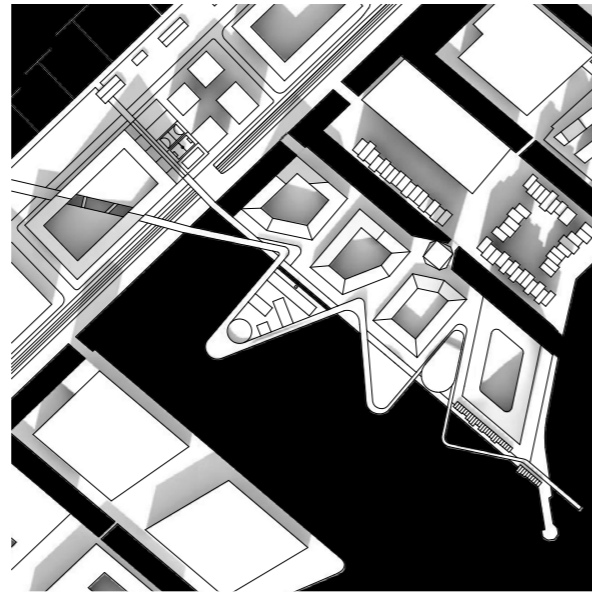
12. INVITER TIL OFFENTLIGT LIV VED AKTIVT BRUG AF STUEETAGER



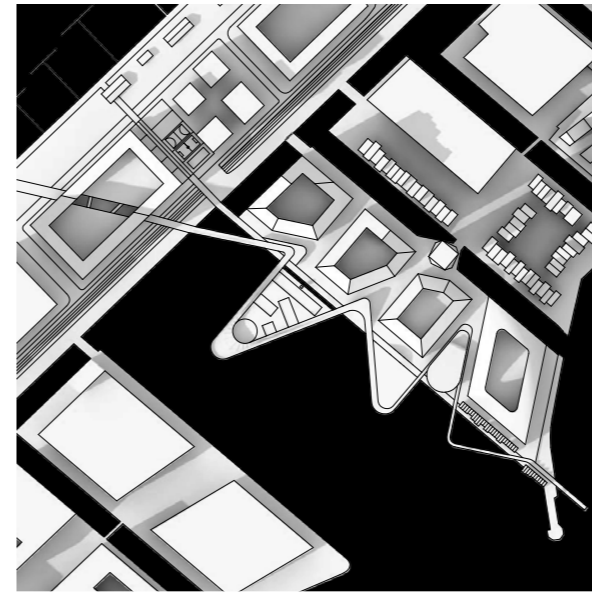
Tillad zoner til kommercielt brug og andre aktiviteter i stueetagerne, aktiviteter som kan sprede liv udi det offentlige rum. Tilpas størrelsen af zonerne i relation til brug og solretning.



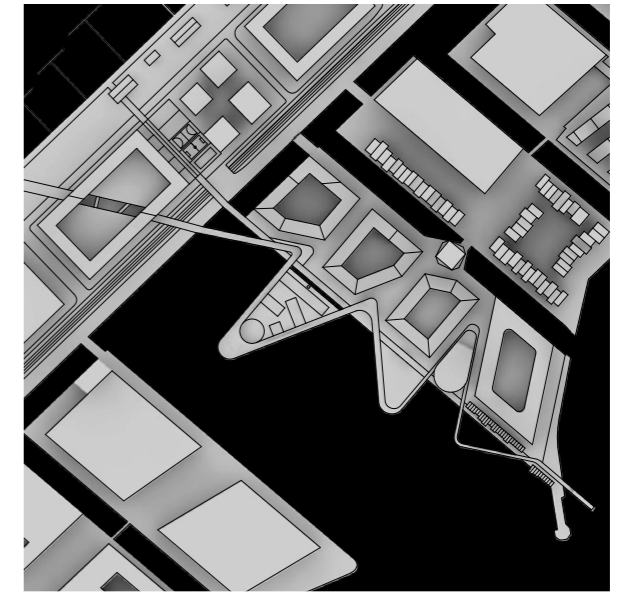
20 MARTS KL.09.00



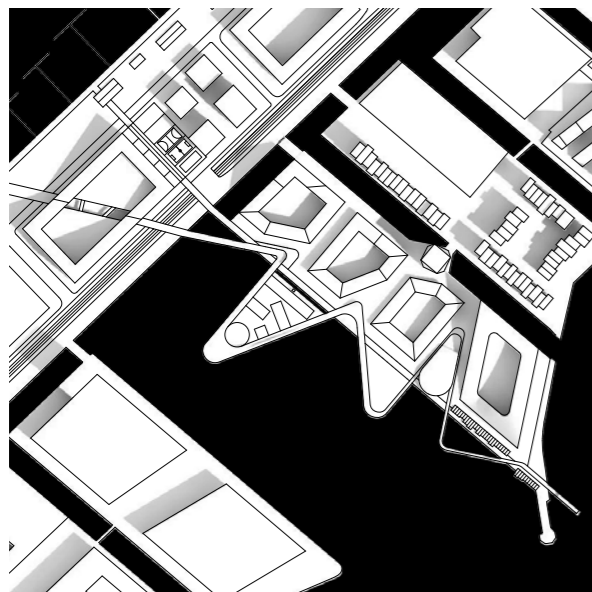
20 MARTS KL.12.00



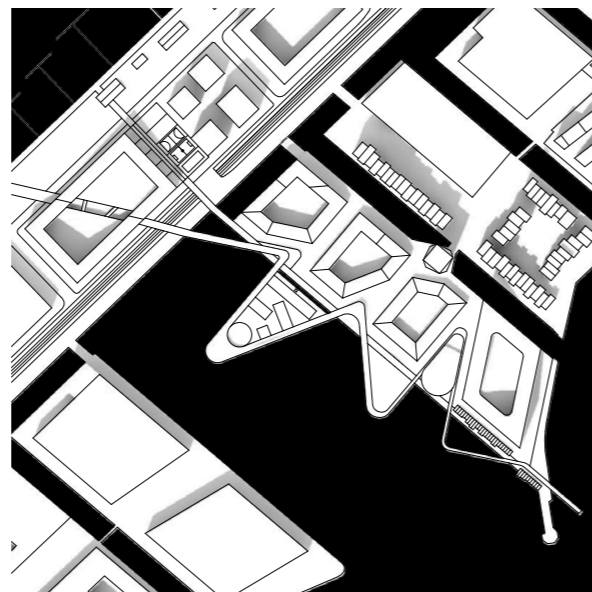
20 MARTS KL.15.00



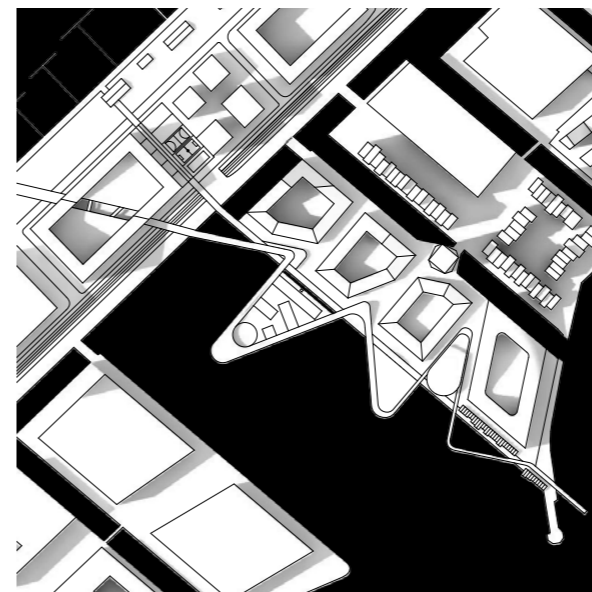
20 MARTS KL.18.00



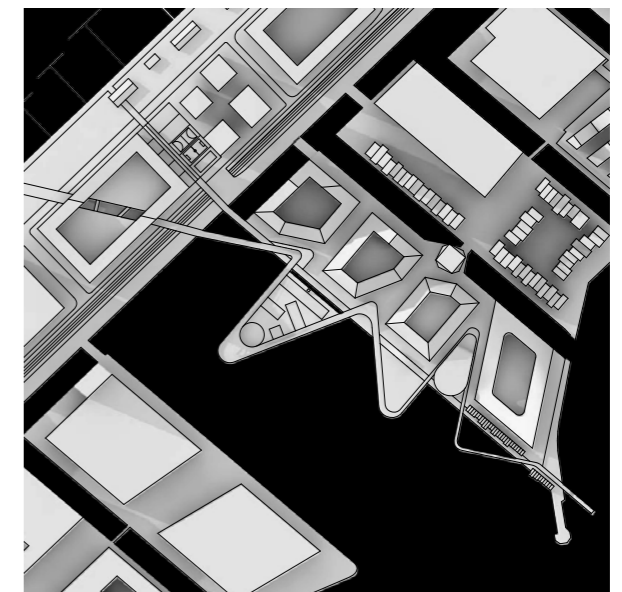
21 JUNI KL.09.00



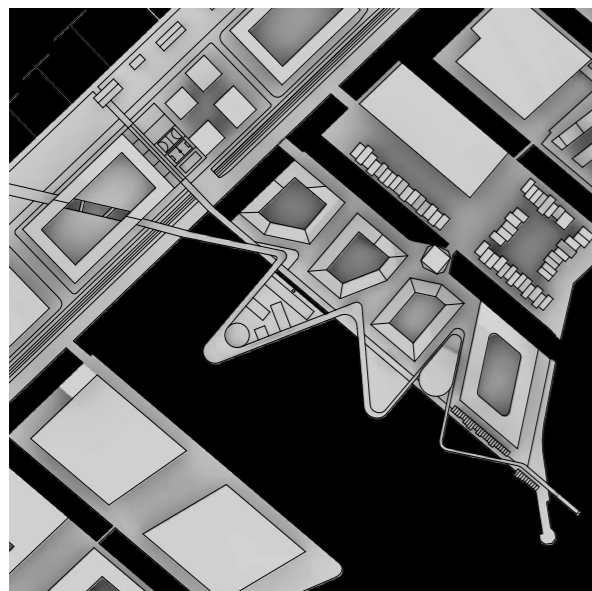
21 JUNI KL.12.00



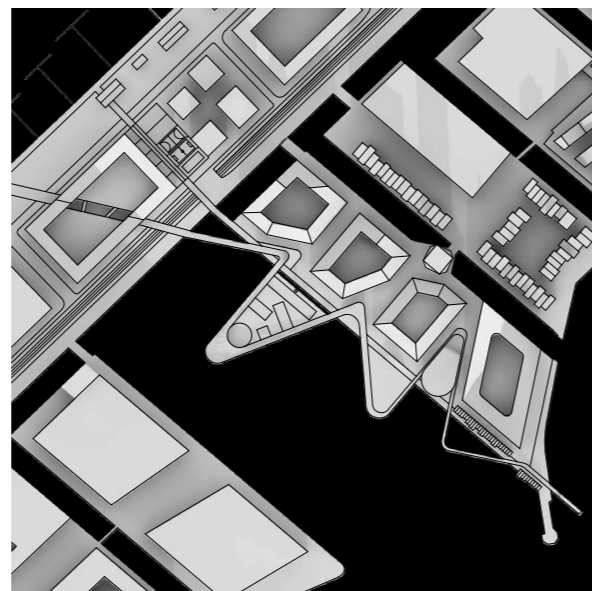
21 JUNI KL.15.00



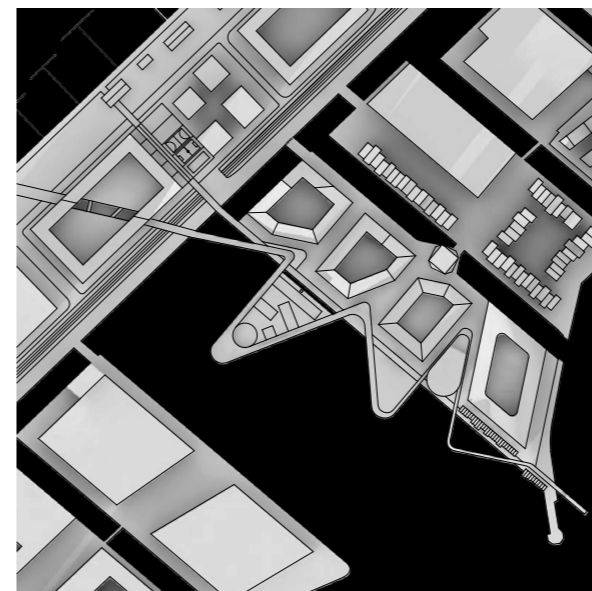
21 JUNI KL.18.00



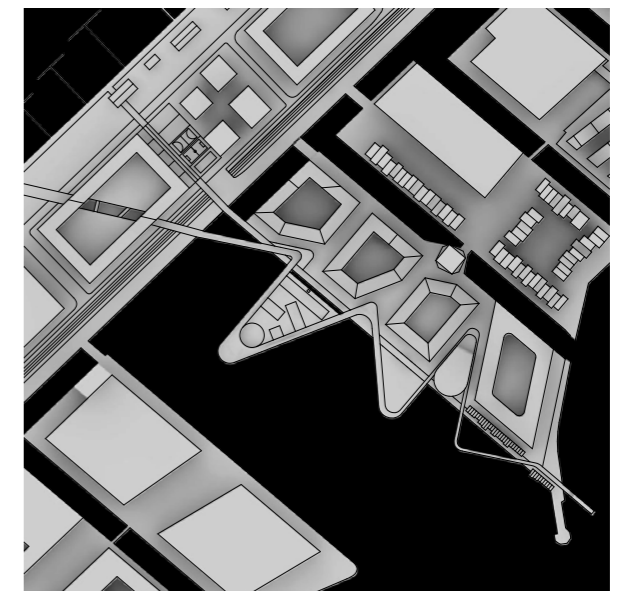
22 DECEMBER KL.09.00



22 DECEMBER KL.12.00

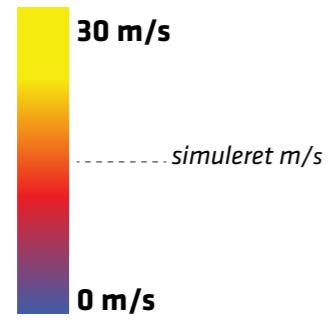


22 DECEMBER KL.15.00

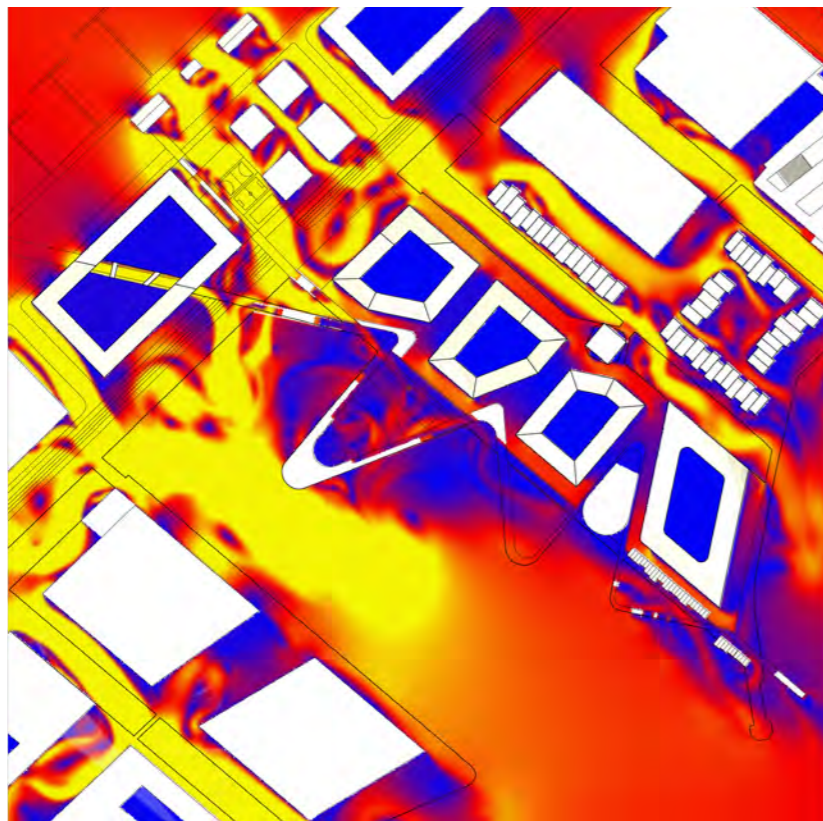
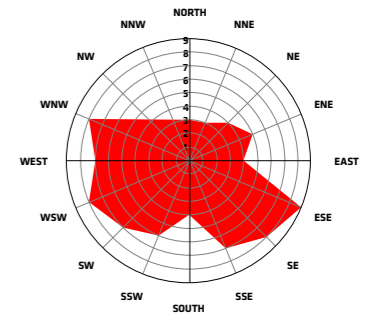


22 DECEMBER KL.18.00

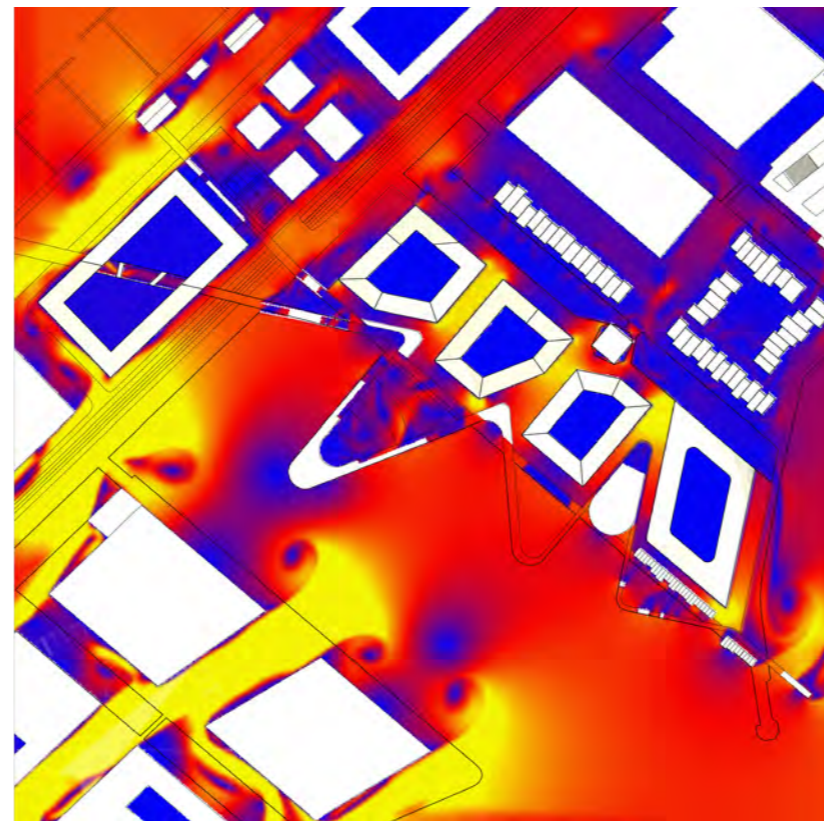
VINDSTUDIE



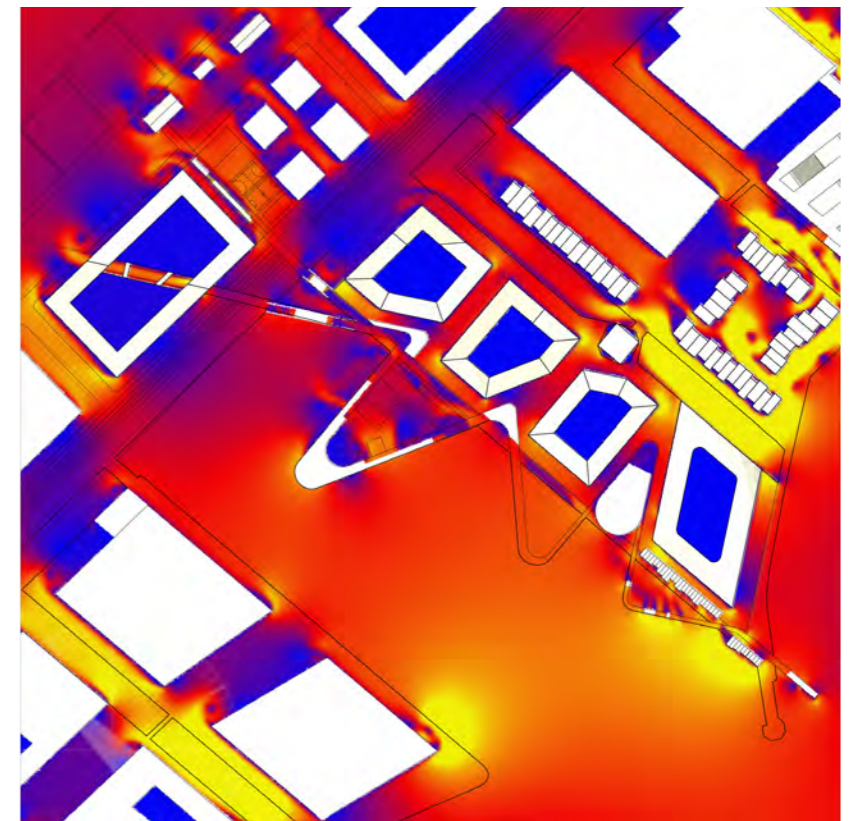
UDVIKLINGSPLAN
BASSIN 7



NORDVEST



SYDVEST



SYDØST

BIG **Gehl** **KILDEN & MORTENSEN** **CASA** **IOE**
Architects RÅDGIVENDE INGENIØRER