



Borgermøde om Byudvikling på Indre Aarhus Ø Lokalplanforslag 1181 og 1188 Fællesrådets Fokuspunkter

Mandag d. 9. januar 2023 i Bylageret

Fællesrådet for Aarhus Ø og De Bynære Havnearealer

v/ Ole L. Mikkelsen og Peder Størup

Agenda

1. Indre Aarhus Ø - Situationen
2. Det vigtigste sted på Aarhus Ø
3. Fra Masterplan til Lokalplan
4. LP1188 – Byggefelt A – Fællesrådets Fokuspunkter
5. LP1181 –Byggefelt B og C – Fællesrådets Fokuspunkter
6. Fællesrådets anbefalinger
7. Borgerinddragelse - Det videre forløb

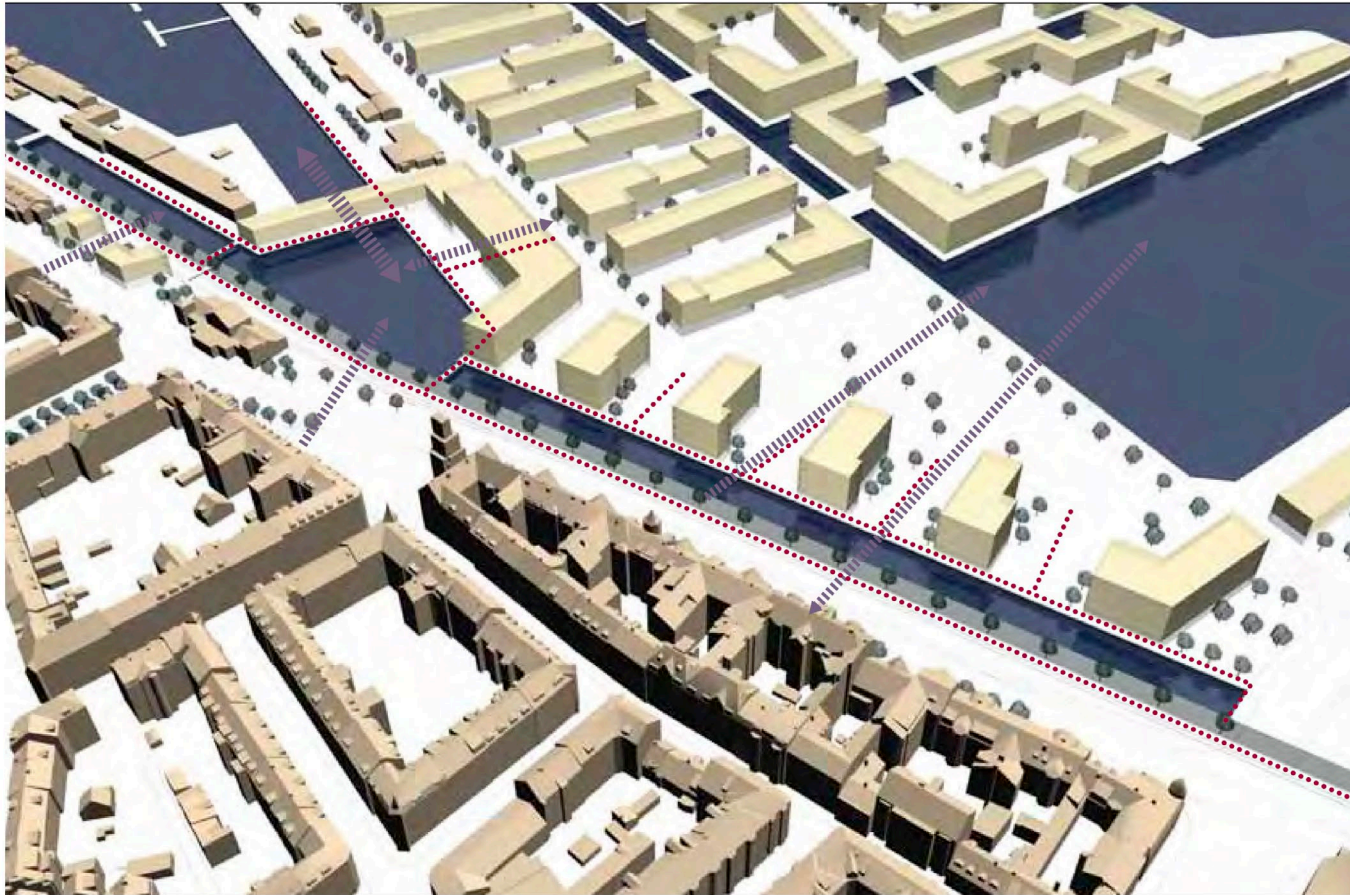
INDRE AARHUS Ø - Situationen



Det vigtigste sted på AARHUS Ø

- Indre Aarhus Ø - er det vigtigste sted på Aarhus Ø.
- Eneste sted den nye bydel møder den eksisterende by. Mødet med byen, vil få stor betydning for, hvordan Aarhus Ø opfattes af eftertiden.
- Vigtigt at Nybyggerierne (pt 5-8 etager ?) indordner sig **hensynsfuldt, ligeværdigt** og **skala-tilpasset** til eksisterende bebyggelse (3-5 etager) på Kystvejen.
- Vigtigt at **sigtelinier** og **forbindelseslinier** fra Kystvejen til havnebassin og kajkanter tilgodeses og respekteres.
- Vigtigt at bygningernes **skyggekastninger** ved lave solvinkler på Kystvejen (morgensol) og på bassin 7 og Pier 3 (aftensol) vurderes og minimeres. Sol og himmel er afgørende for borgernes trivsel.

Fra Masterplan til Lokalplan

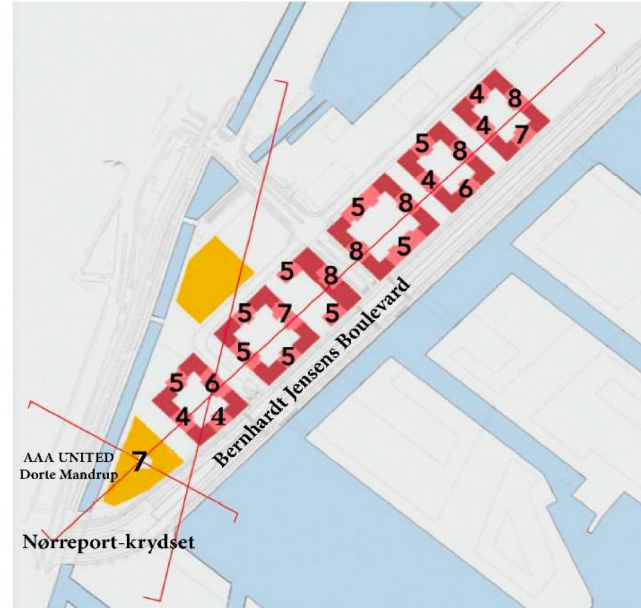


Kvalitetshåndbogens oprindelige punkthuse i 5 etager er nu blevet til 6-9 etagers lukkede karreer i Lokalplanforslaget.

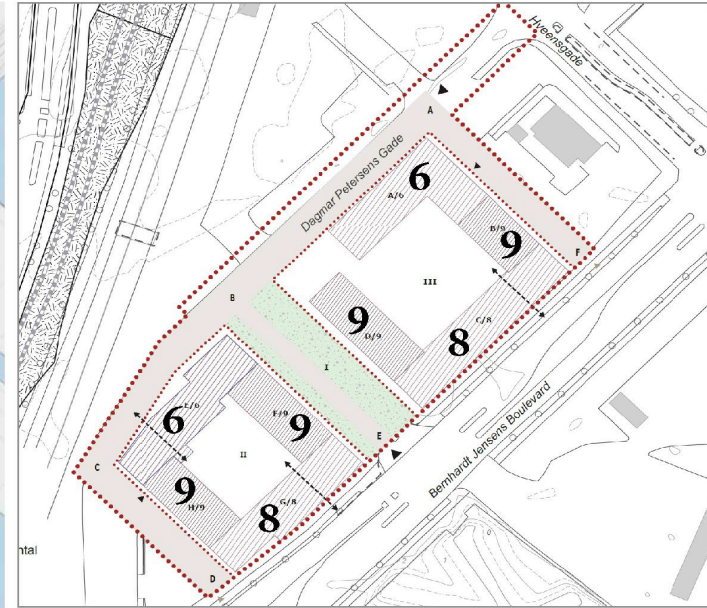
Fra Masterplan til Lokalplan



Udviklingsplanens bygningshøjder for byggefelt B og C.



Fællesrådets forslag til bygningshøjder.

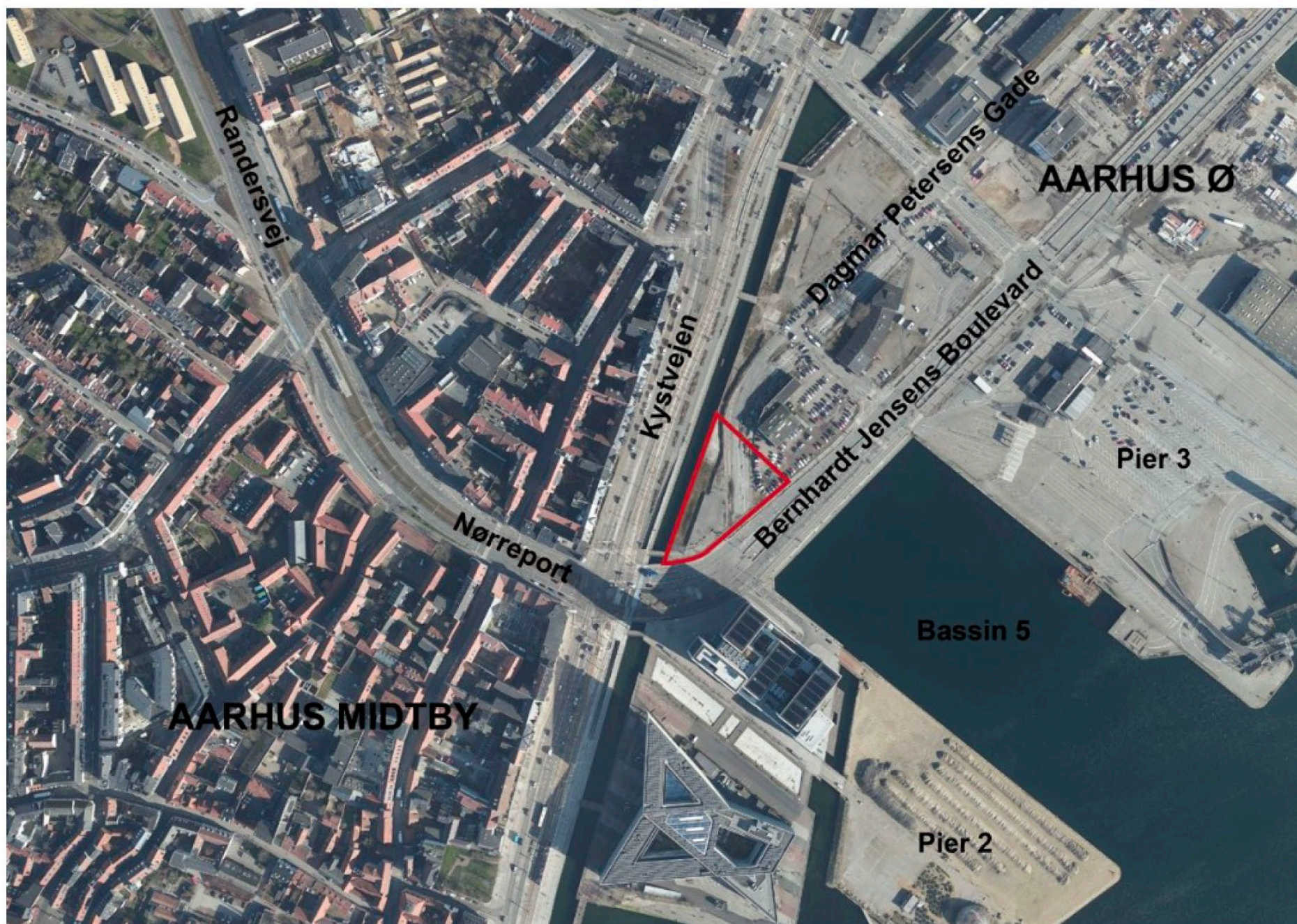


Planforslagets bygningshøjder.

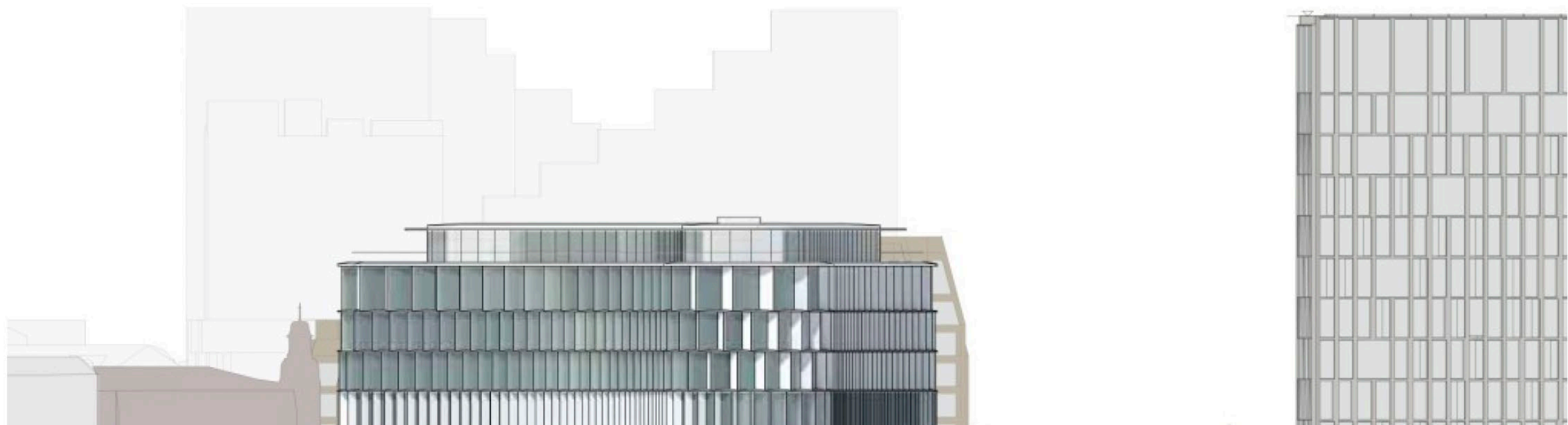
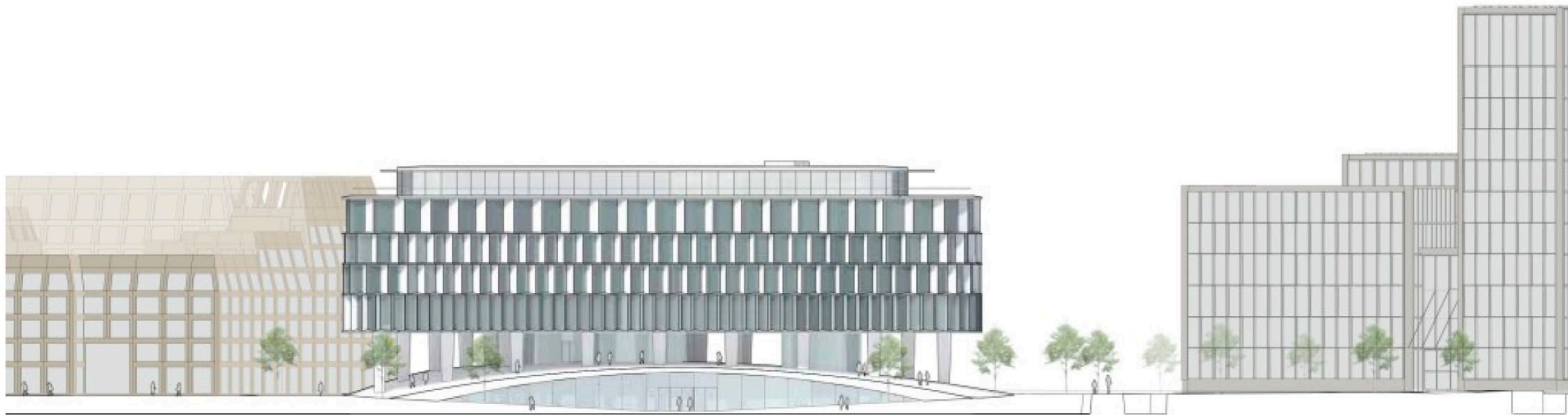
Udviklingsplanens højder og fordeling,
Fællesrådets forslag og planforslaget i
Lokalplanforslaget.

LP1188 – Byggefelt A – Fællesrådets Fokuspunkter

- Landmark og Byport til Aarhus Ø.
- Ambition om høj arkitektonisk kvalitet.
- Skala-tilpasset Bestseller-bygning på modsatte hjørne.
- Højt i forhold til eksisterende bebyggelse på Kystvejen.
- Søjlebåret – tilfører lys, luft og byrum under bygning.
- Tilfører bylivs-aktiviteter under bygning på terræn samt i markedshal under terræn og ved kanalkant.



Luftfoto, der viser lokalplanområdets beliggenhed. Afgrænsningen af lokalplanområdet er angivet med en rød ramme.





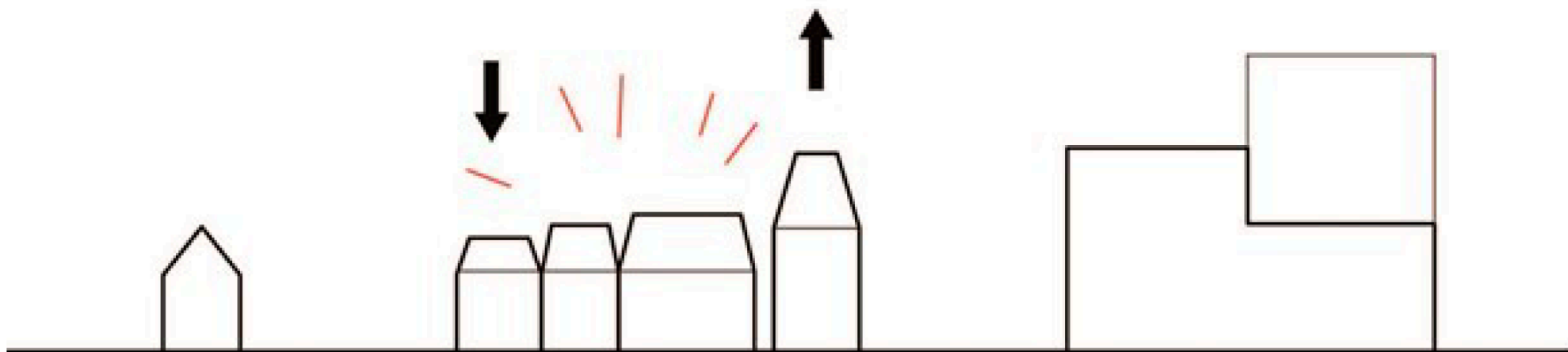
Illustrationen viser bygningens arkitektoniske relation til dels disponeringen i de historiske bygninger langs Kystvejen (til venstre i billedet) og dels formsproget og materialevalget på de nyere bebyggelser på Aarhus Ø (til højre i billedet).

LP1181 –Byggefelt B og C – Fællesrådets Fokuspunkter

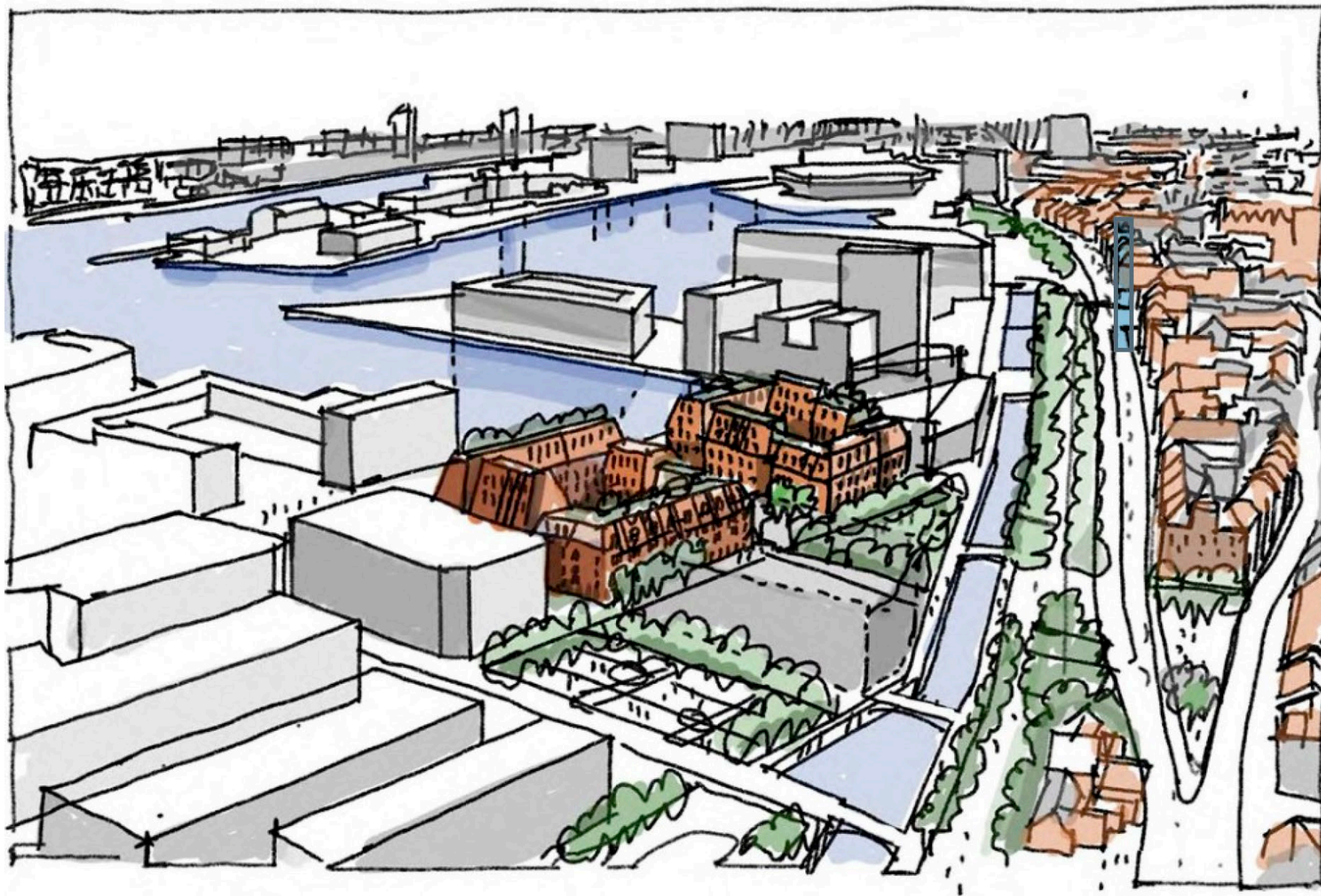
- Bolig- og erhverv-byggeri i Karre`-struktur.
- Intentioner om god bygningsmæssig kvalitet.
- Det ansøgte byggeri er i 5-8 etager, og op til 27 meter højt, i forhold til Kystvejens bygninger på op til 15-20 meters højde.
- Bebyggelsen virker for høj og massiv, med store skyggekast på omgivelser mod øst og vest.
- Bebyggelsen "skygger" for byggefelt A "Byporten" set ude fra Aarhus Ø.
- Ikke alle udeopholds-arealer etableres på egen matrikel, men "tager" af det fælles byrum.
- Bør reduceres til **max 6 bolig-etager og med større højdevariation, samt omfordeling af bygningshøjderne.** Punktvis tagterrace på 7. etage
- Bør optrappe fra 5 etager ved Byggefelt A "Byporten" til 7 etager ud af Bernhard Jensen Boulevard.



Luftfoto, der viser lokalplanområdets beliggenhed - lokalplanafgrænsning er angivet med en rød ramme.



Bebyggelsen må være mellem seks og ni etager høj, hvoraf den øverste etage må udnyttes til tagterrasser og lignende.



Skitse af det planlagte byggeri i sin kontekst af nyt og gammelt. Bebyggelsen udformes som karrébebyggelse i tegl i en moderne fortolkning.





Det planlagte byggeri ses langs Bernhardt Jensens Boulevard i samme facadelinje som Nicolinehus. I forhold til Nicolinehus og øvrigt nyere byggeri på Aarhus Ø trapper den planlagte bebyggelse ned, så den i højde nærmer sig områdets ældre eksisterende bebyggelse. Den oprindelige kystlinje ligger bag det planlagte byggeri og kan ikke længere opleves, idet der op gennem det forrige århundrede er bygget en industrihavn uden på byen.

Sammenfatning - Fællesrådets anbefalinger

Byggefelt A

- FAØ er positive for projektet, men ser gerne højden reduceret med 1 etage.

Byggefelt B og C

- FAØ er positive for projektets intentioner om kvalitet, men kritiske med hensyn til højder og volumen samt bebyggelsesgrad.
- Bygningen bør nedskaleres med 1-2 etager, så der ikke opstår en høj mur mellem Kystvejen og Bernhard Jensens Boulevard.
- Samtlige udeopholdsarealer bør etableres på egen matrikel.
- Byggefelt B og C bør i højere grad respektere den oprindelige havnefront og bebyggelse på Kystvejen, samt underordne sig "Byporten" byggefelt A.

Borgerinddragelse – Det videre forløb

Indsend Høringssvar

- Lokalplan 1181 – Byggefelt B og C, Inden **1. februar 2023**
- Lokalplan 1188 – Byggefelt A, Inden **23. februar 2023**



- **TAK for Jeres opmærksomhed**