



Et Gadekvarter på Aarhus Ø

Illustrationsbilag til Udviklingsplanen for Pier 3

Aarhus

April 2025



AARHUS
KOMMUNE

Kilden & Hindby

HEARTLAND

BRICKS

Voluntās



Kolofon

Offentlig partner



Aarhus Kommune
CVR 55133018
Rådhuspladsen 2
8000 Aarhus C

Investorgruppe

Kilden & Hindby

Kilden & Hindby ApS
CVR 38441469
Mariane Thomsens Gade 2F
8000 Aarhus C

HEARTLAND

Heartland A/S
CVR 28502370
Store Torv 1, 3.
8000 Aarhus C



AP Ejendomme P/S
CVR 32467644
Sundkrogsgade 29
2150 Nordhavn

BRICKS

Bricks A/S
CVR 44183277
Pier 3, Hveensgade 4, 1.
8000 Aarhus C.

Voluntās

Volutas Group II ApS
CVR 44643189
Bindesbøll Allé 13E
8240 Risskov

Arkitektrådgivere

SLETH

SLETH A/S
CVR 32154557
Sonnegade 11
8000 Aarhus C

Cobe

COBE A/S
CVR 30914678
Orientkaj 4, st.
2150 Nordhavn

BRIQ

BRIQ Group ApS
CVR 35402098
Olivia Hansens Gade 3, 5.
1799 København V

Øvrige rådgivere

Voluntās

Voluntās Advisory ApS
CVR 34899878
Toldbodgade 51D, 5.
1253 København K



Artelia A/S
CVR 64045628
Mariane Thomsens Gade 1C, 1.
8000 Aarhus C



Niras A/S
CVR 37295728
Ceres Allé 3
8000 Aarhus C

Udarbejdet af Arkitektrådgivergruppen med input fra øvrige
rådgivere for Investorgruppen og Aarhus Kommune.
Sidst redigeret i april 2025.

Indholdsfortegnelse

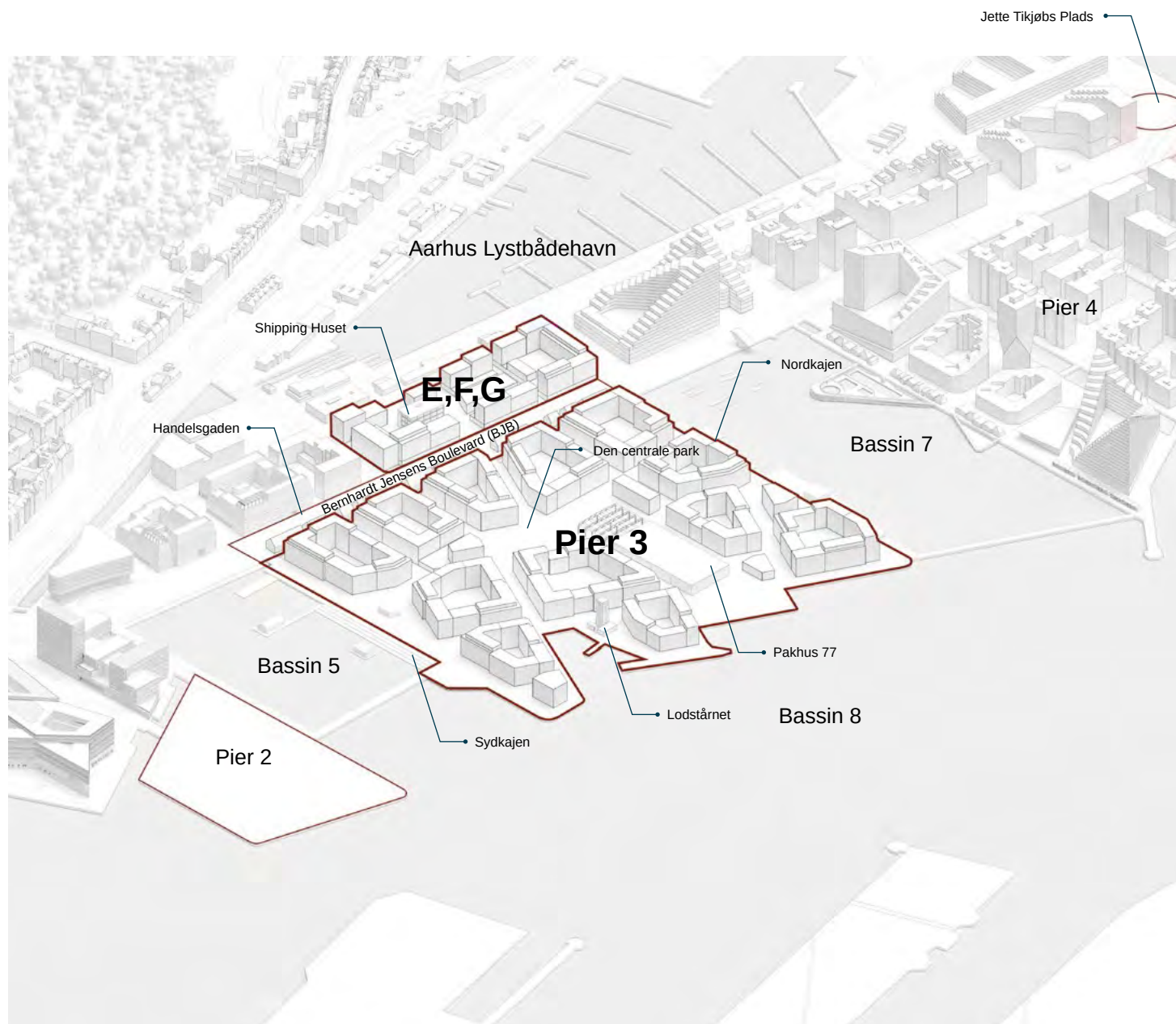
04	Planen kort fortalt
06	Når nyt og gammelt mødes
08	Et finmasket grønt netværk
09	Et levende gadekvarter
12	Illustrationsplan
14	Byidentitet
22	Trafik og broforbindelser
24	Grønt og blå netværk
28	Vandets Hus
29	Den brede borgerundersøgelse
30	Interessentinddragelse
31	Økonomi



► En tidlig fysisk model af Gadekvarteret på Pier 3 præsenteres på borgermøde i Turbinehallen.

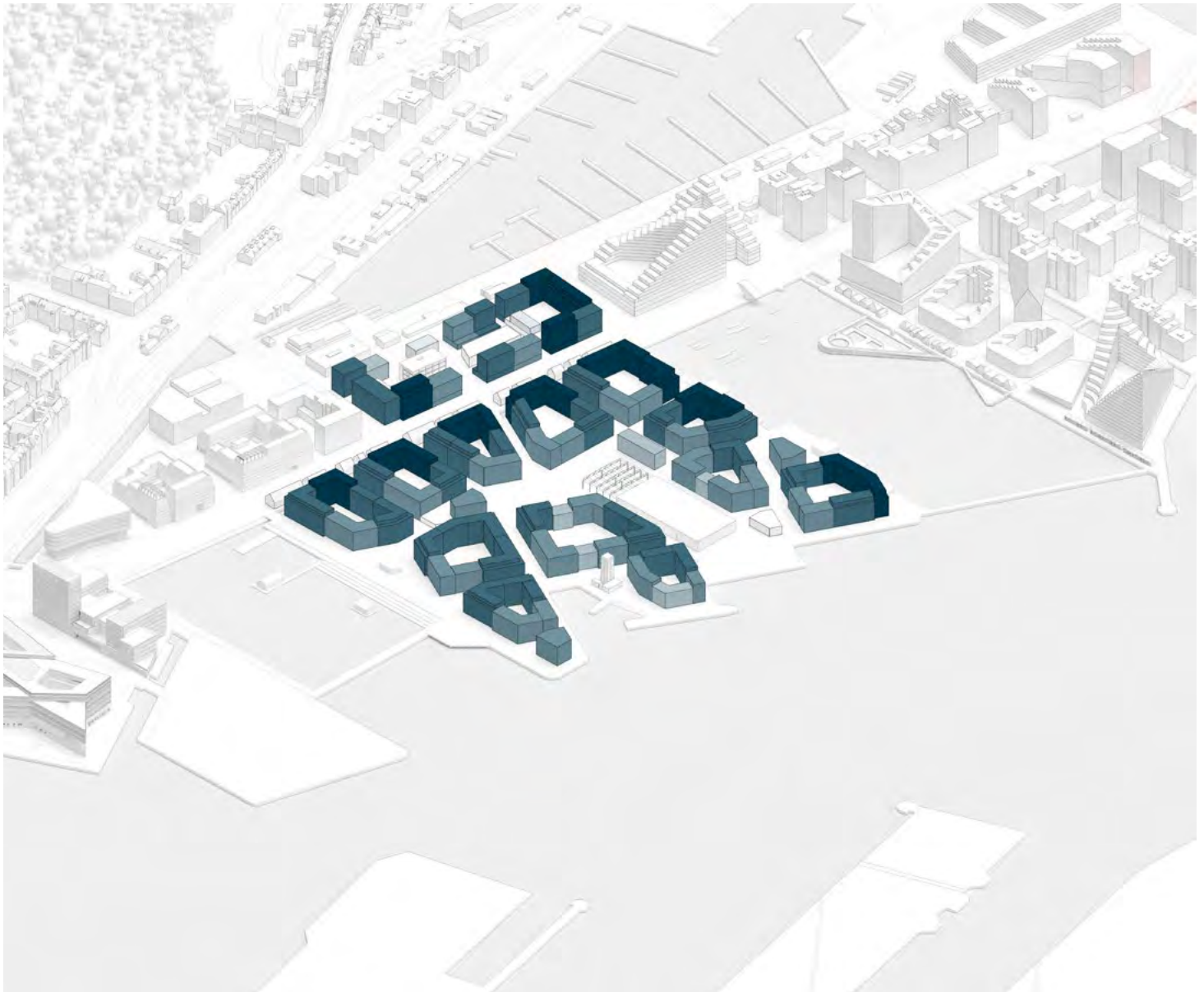
Planen kort fortalt

Resumé og nøgletal



Udviklingsplanen skaber mulighed for at udvikle Pier 3 og omgivelser til et nyt attraktivt bykvarter som den sidste del af omdannelsen af Aarhus Nordhavn til den blandede bydel Aarhus Ø.

Udviklingsplanen omfatter Pier 3 samt Byggefelt E, F og G — herefter blot omtalt samlet som Pier 3. Planen forholder sig derudover til Pier 2, hvor der foreslås indrettet en bypark, samt Bernhardt Jensens Boulevard, der på strækningen langs Pier 3 foreslås omdannet til handelsgade ved bl.a. at tilføje en lav række bebyggelse. Herudover foreslås Jette Tikjøbs Plads omdannet til et parkrum. Udviklingsplanen behandler disse områder som en samlet helhed.



- 1-2 etg.
- 3 etg.
- 4 etg.
- 5 etg.
- 6 etg.
- 7 etg.

Muligt udviklingsscenarie*	Enhed	Pier 3	E,F,G	B. J. Boulevard
Grundareal	m ²	106.500	14.400	
Ny bebyggelse	etm	158.000	34.000	4.500
- heraf bolig	etm	128.000	19.000	0
- heraf erhverv	etm	30.000	15.000	4.500
Transformeret bebyggelse	etm	4.000	3.000	
Etageareal i alt	etm	162.000	37.000	4.500
Etagehøjder**	#	2-7	2-7	1-2

* Ovenstående etagehøjdediagram og arealopgørelse er udtryk for et muligt udviklingsscenarie og ikke nødvendigvis repræsentativt for et endeligt projekt.

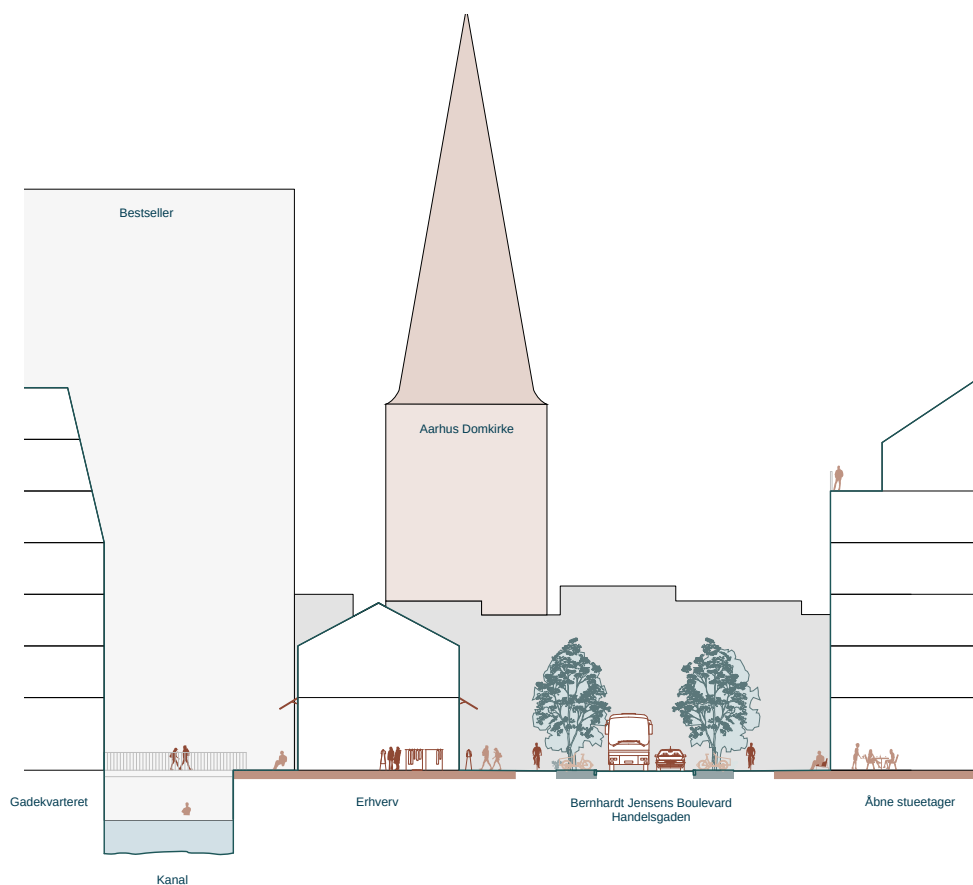
** P-plinte på Pier 3 er ikke medregnet i etageareal



Når nyt og gammelt mødes

En plan, der binder Aarhus og Ø'en sammen

Udviklingsplanen bygger på en vision om at fuldende Aarhus Ø som en selvstændig bydel ved at lade det vokse sammen med Aarhus midtby med et nyt gadekvarter på Pier 3. Det nye gadekvarter skal være attraktivt, levende og oplevelsesrigt og et foregangseksempel for klimabevidst byudvikling. Et kvarter med gademiljøet og helheden i fokus — til hverdagslivet for dem, der skal bo og arbejde her og som destination for hele byen med kulturtilbud, grønne rum og aktiviteter ved og på vandet.



◀ Pier 3 er den sidste brik i puslespillet, der skal samle Aarhus Ø, skabe forbindelse mellem bydelen og brokvartererne og knytte Aarhus tættere til vandet.

▲ Planen indeholder et forslag til at bearbejde Bernhardt Jensens Boulevard som en handelsgade, hvor mindre bebyggelser skaber butiksliv uden at sløre for det aksiale kig mod Domkirken.

Et finmasket grønt netværk



Diagrammet viser hvordan det grønne netværk på Pier 3 bindes sammen med resten af Aarhus Ø. Der udpeges en bypark på Pier 2, en central park på Pier 3 og en bearbejdning af Jette Tikkjæbs Plads yderst på Pier 4. Selve udviklingsplanområdet bindes sammen af begrønnede gader og større grønne områder langs kajene og på området nordvest for Bernhardt Jensens Boulevard, som ligeledes begrønnes yderligere.

Et levende gadekvarter



Diagrammet viser hvordan åbne stueetager, knækkede gade forløb, centrale pladser og forbindelser på tværs af Bassin 7 og Bassin 5 skaber et kvarter inspireret af den eksisterende by. Bylivet trækkes fra Handelsgaden på Bernhardt Jensens Boulevard (se næste side) og ind i området både syd og nord for Boulevarden, mens byggefeltene bassinerne i højere grad retter sig mod boligliv.

Langs Bernhardt Jensens Boulevard udvikles en levende handelsgade, der balancerer hverdagsfunktioner med oplevelsesorienterede butikker. Variation i butiksstørrelser — fra små hybride enheder til kontorer med udadvendte funktioner — skaber et dynamisk og oplevelsesrigt gadeforløb. Ved at indsnævre boulevarden til en handelsgade styrkes bylivskvaliteten, samtidig med at forbindelsen mellem Udviklingsplanens områder på begge sider af boulevarden, Midtbyen og Aarhus Ø forstærkes.



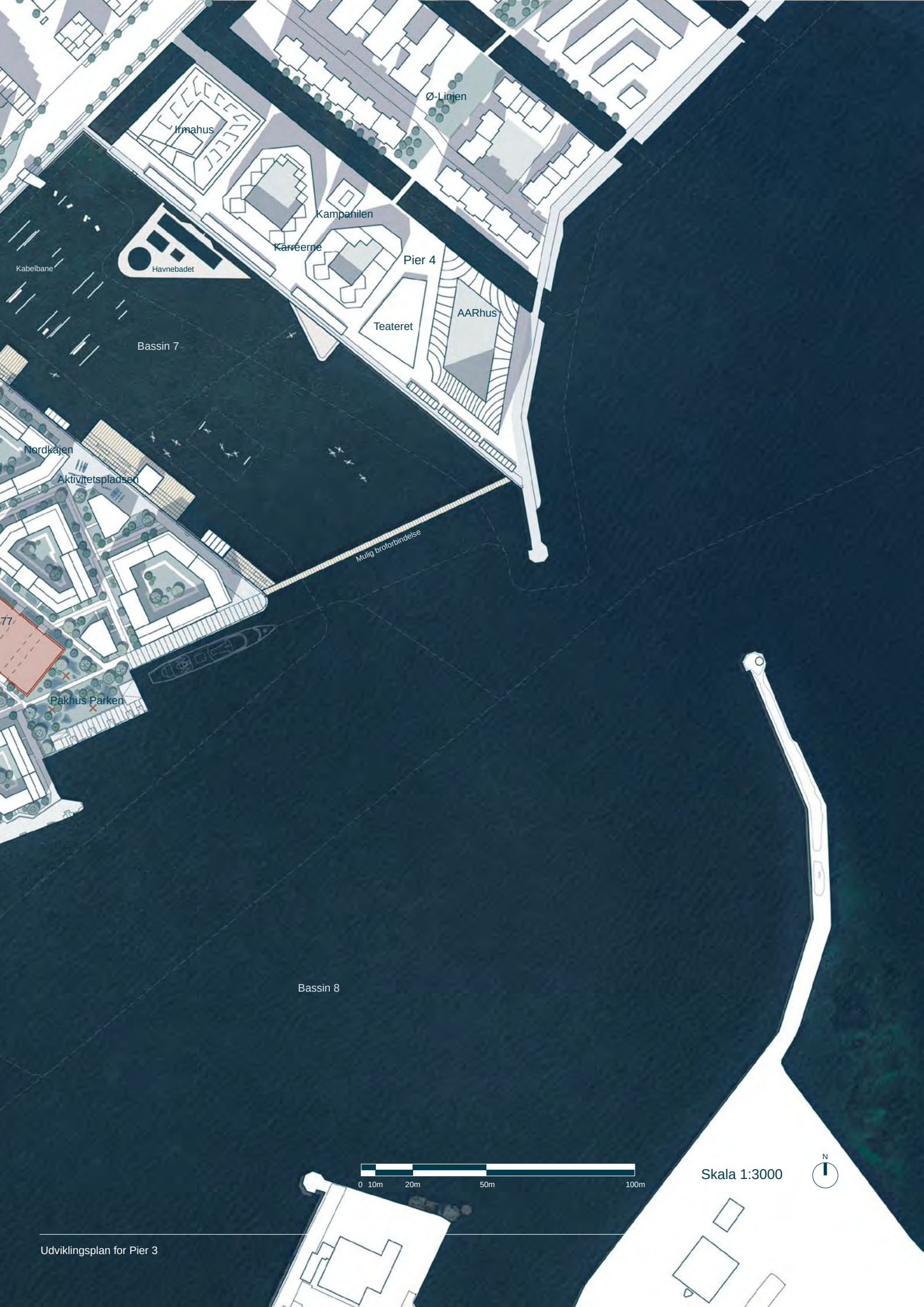


Visualisering: Et eksempel på hvordan Handelsgaden på Bernhardt Jensens Boulevard kan tage sig ud. Aksen mod Domkirken fastholdes som et særligt vigtigt blik.

Illustrationsplan

Gadekvarteret på Aarhus Ø





Irmahus

Ø-Linjen

Kampanilen

Karveerne

Pier 4

Teateret

AARhus

Bassin 7

Nordkajen

Aktivitetspladsen

Pakhus Parken

Mulig broforbindelse

Bassin 8



Skala 1:3000

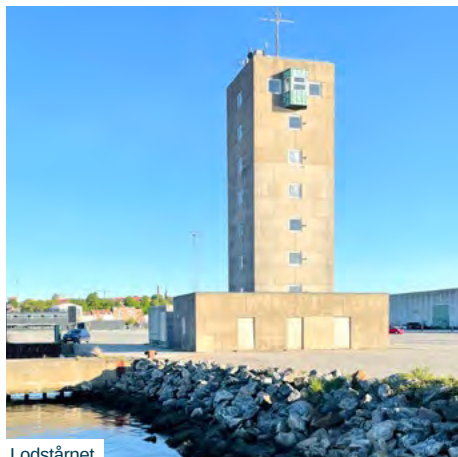


Byidentitet

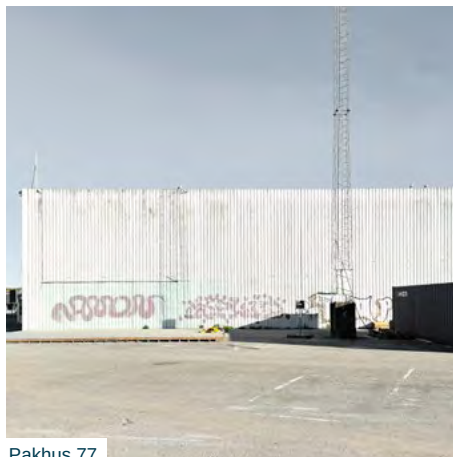
Bevare og bygge videre på eksisterende

Kulturhistoriske spor

Pier 3 indeholder en række spor efter områdets fortid som industri- og færgehavn. I Udviklingsplanen bevarer og transformerer både de bygningsmæssige spor — Lodstårnet, Pakhus 77 og Shippinghuset — samt de landskabelige såsom kajkanter, ramper og plinte.



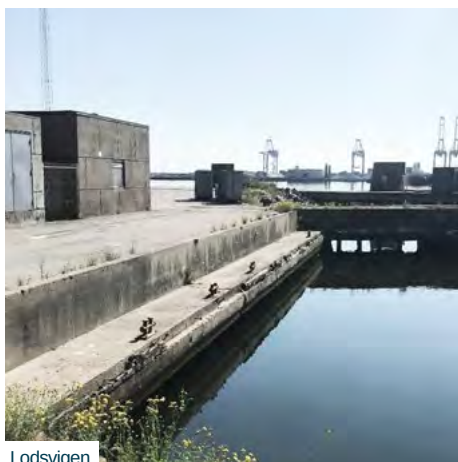
Lodstårnet



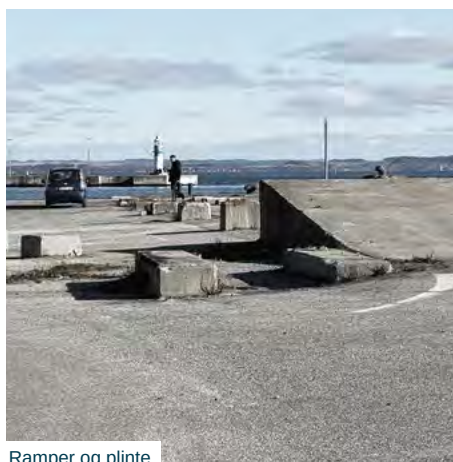
Pakhus 77



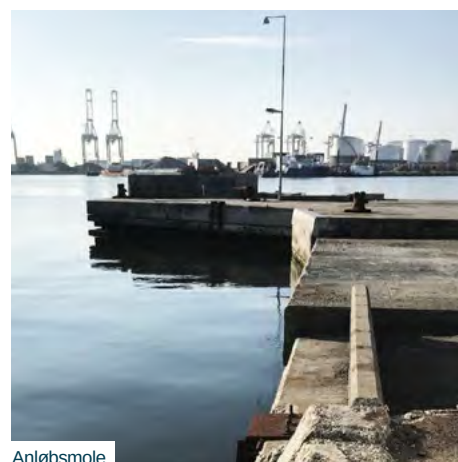
Shipping-huset



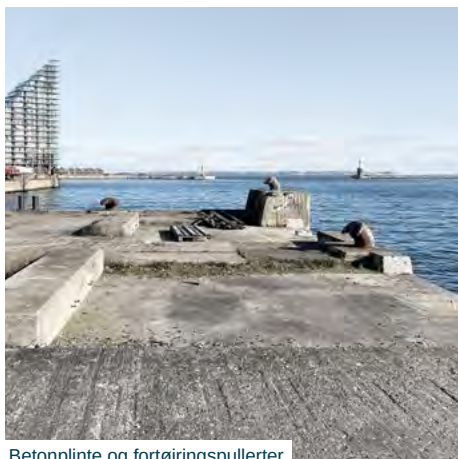
Lodsvigen



Ramper og plinte



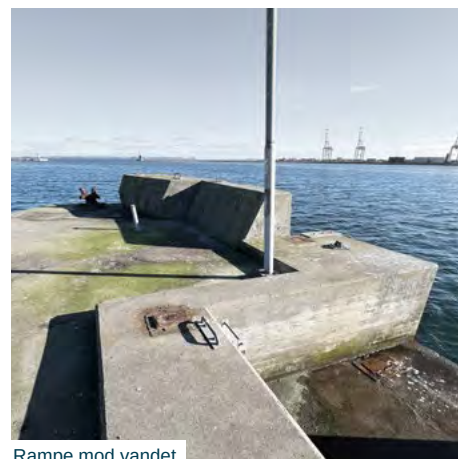
Anløbsmole



Betonplinte og fortøjningspullerter



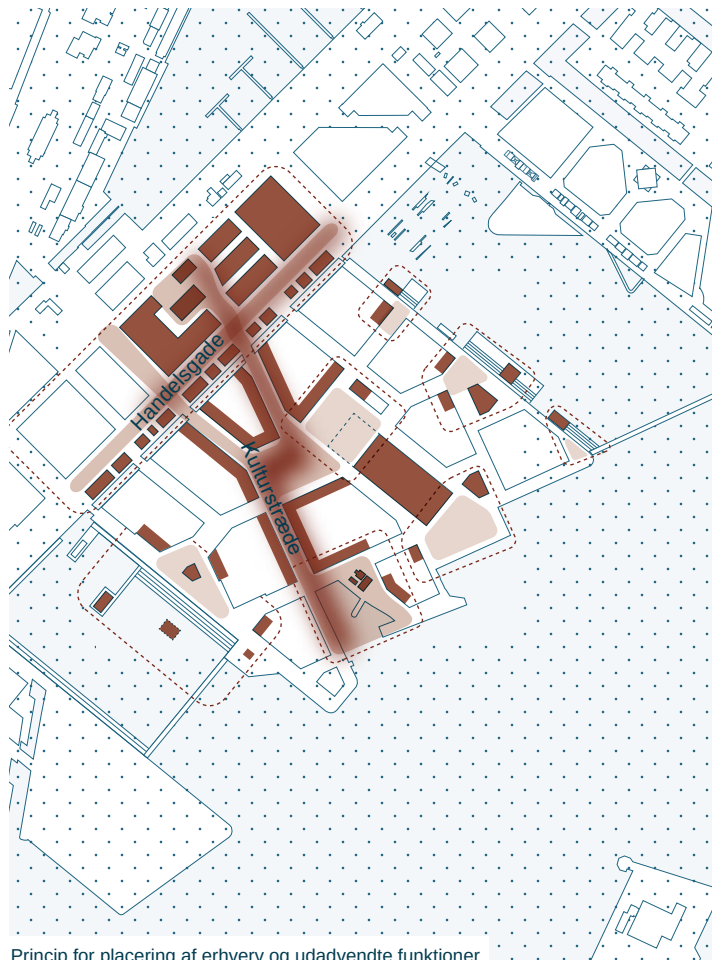
Rampe mod vandet



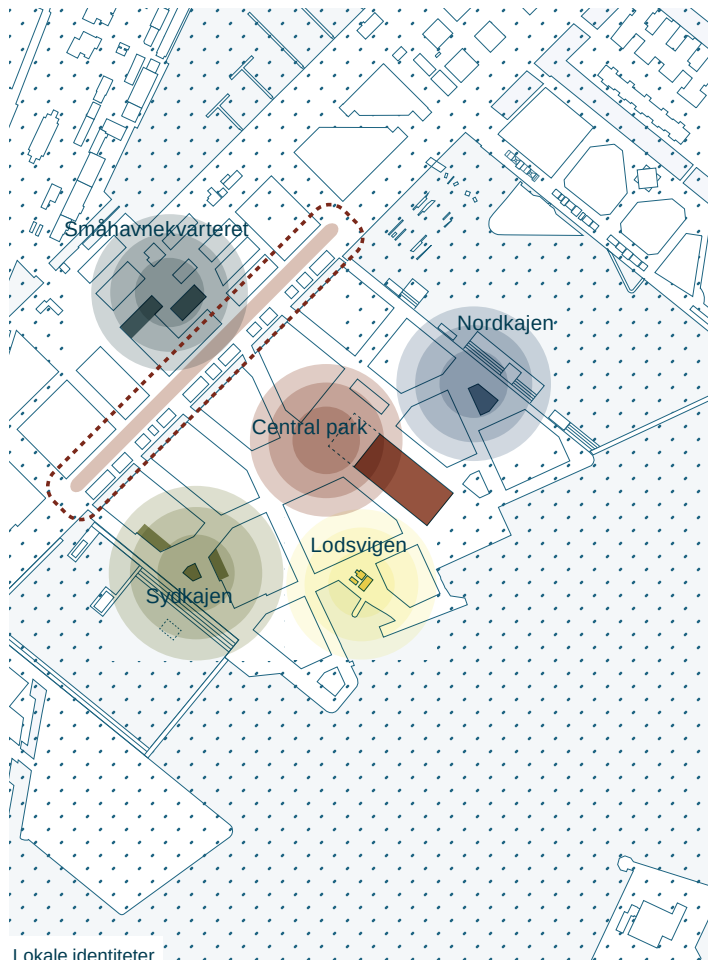
Rampe mod vandet

Kulturarv som dynamo for liv

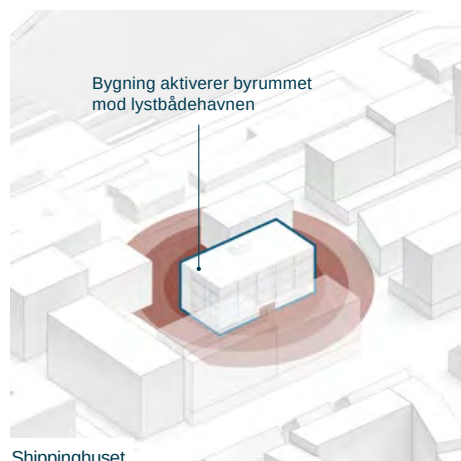
Transformationen af de eksisterende bygninger og industriminder er med til at give de forskellige områder i planen stedsspecifikke karakterer. På diagrammerne nedenfor vises hvordan de udadvendte funktioner i planen placeres i henhold til de eksisterende bygninger, og potentialer for udviklingen af disse.



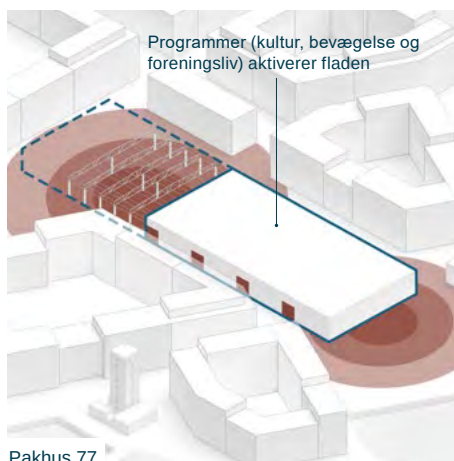
Princip for placering af erhverv og udadvendte funktioner



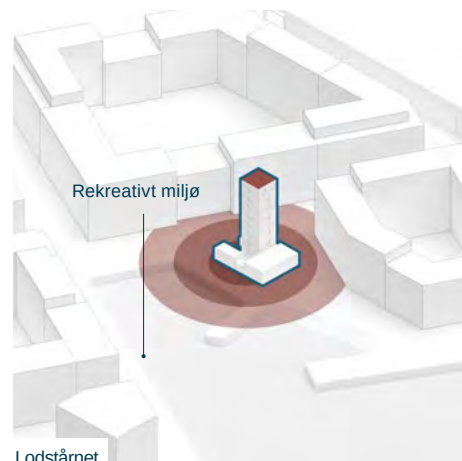
Lokale identiteter



Shippinghuset



Pakhus 77



Lodstårnet

Byidentitet

Variation af typologier



Pier 3 forbinder
den historiske gadeby...



+



Karrée

3-7 etager. Lokalt fællesskab i gården og kantzoner foran stuelejligheder.



Længehus

3-4 etager. Forhaver langs gaden.



Punkthuse

2-5 etager. Private kantzoner eller åbne stueetager.



Pavilloner

1-2 etager, lette konstruktioner i byrum, hvor de bidrager til bylivet.

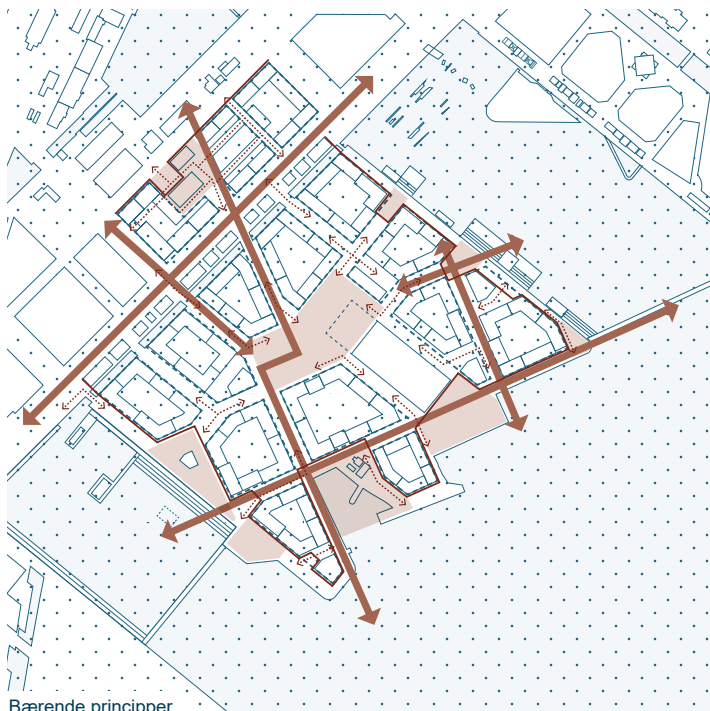


Blandede typologier på Pier 3

Når byens karréstruktur møder havnens retninger opstår særlige *Pier 3 typologier*; vinklede karréeer og fritstående bebyggelser. Karréeerne og længehusene trækker på referencer fra Aarhus's eksisterende gode bymiljøer med gode boliger og byrum. De fritstående punkthuse og pavilloner trækker på havnens typologier med solitære funktionsprægede fritstående bebyggelser. Karréeerne danner base for bystrukturen, men variationen af typologier er vigtig for oplevelsen af diversitet på Pier 3.

Byidentitet

Det bærende og det fleksible



Bærende principper

Udviklingsplanen er både robust og fleksibel. Gadekvarteret arbejder med nogle bærende principper, der sikrer områdets særlige identitet og kvalitet:

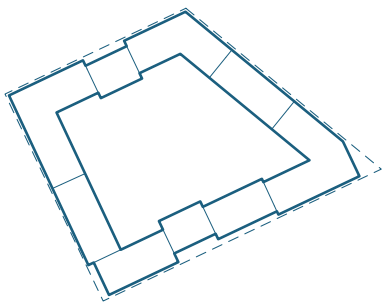
- + By i 5 etager + tage i 1-2 etager.
- + Højdevariation indenfor karréer 3-7 etager.
- + Kulturakse der forbinder lystbådshavn og Lodsvig på tværs af Bernardt Jensens Boulevard og Pier 3.
- + Pierens retninger: Bebyggelsen defineres af kajkanterne og de skrå havneløb.
- + Knækkede gadeforløb og variation i gaderum.
- + Brud i facadelængder ved højdespring, forskydning eller passage.
- + Bygninger indrammer byrum.
- + Lommer langs kanten.

- Havnens retninger ↔
- Knækkede gader ↔
- Indrammet plads ■
- Lommer langs kanten □

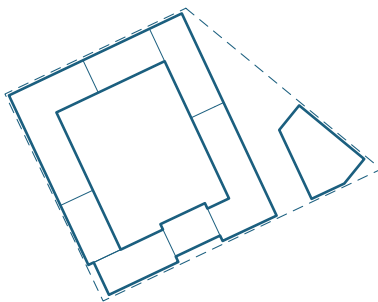
Robusthed og fleksibilitet

Indenfor Gadekvarterets bærende principper eksisterer der en høj fleksibilitet og et stort mulighedsrum for lokale løsninger og sammensætninger af typologier samt tilpasninger til den lokale kvartersidentitet.

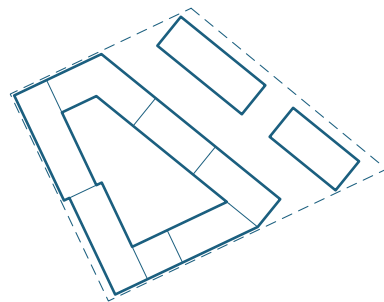
De 3 eksempler nedenfor viser forskellige måder at sammensætte typologier. Fælles for eksemplerne er, at der opstår brud i facadelængden enten ved et spring i højde, forskydning i facaden eller en passage mellem to bebyggelser. Det bidrager til den arkitektoniske kvalitet og oplevelsen af en divers og krøllet by.



Eksempel med én stor karré



Eksempel med karré og punkthus



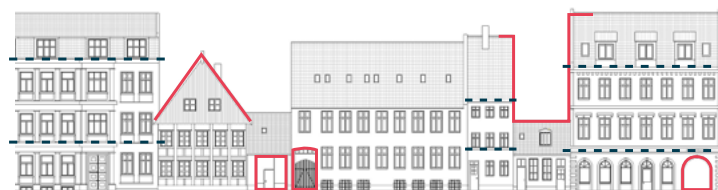
Eksempel med karré og stokbebyggelse

Byidentitet

Læring fra den klassiske by

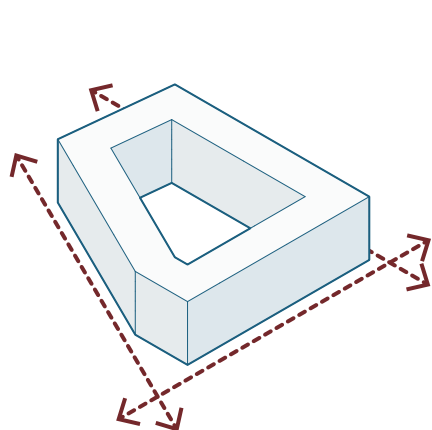
Den sammensatte karré

Udviklingsplanen lærer af den klassiske karréby, særligt i forhold til den gode karréstørrelse med de trygge gårdrum og den sammenhængende form. Med reference til Aarhus midtby skal knækkede gadeforløb med forskydninger og højdevariation i facaderne skabe interessante rum, der bidrager til oplevelsen af et levende og sammensat kvarter. Bygningerne indrammer byrummene, og der tilpasses til den lokale situation og kvartersidentitet.

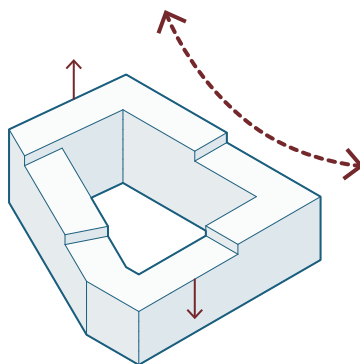


Mejlgade opstalt

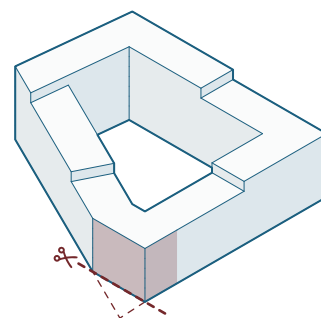
Pier 3-karréernes sammensatte volumen giver mulighed for at trappe ned mod syd og op mod nord for at optimere dagslys i gårdrum. Det giver desuden mulighed for programatisk variation og for arkitektonisk variation i form af skift i anvendelse, facaderytme, detaljering og tagformer.



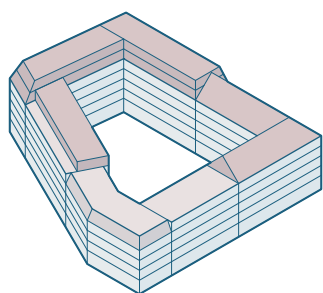
Form tilpasses kontekstens retninger



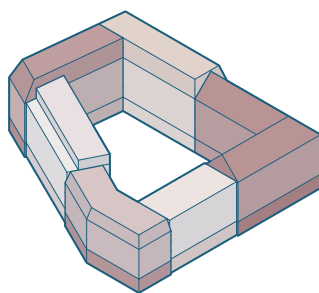
Der trappes op mod nord og ned mod syd



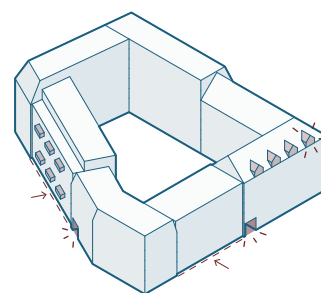
Der er fokus på hjørner, som bearbejdes særligt



Alt over 5 etager bearbejdes i tagform/materiale



Der skabes arkitektonisk variation i den sammensatte karré



Der arbejdes med portmotiver, indryk, kviste, altaner og andre detaljer fra den klassiske by

Byidentitet

Facader og materialitet

Top — Krop — Bund

Facaderne sammensættes ud fra princippet *Top — Krop — Bund* som trækker på historiske arkitektoniske referencer.

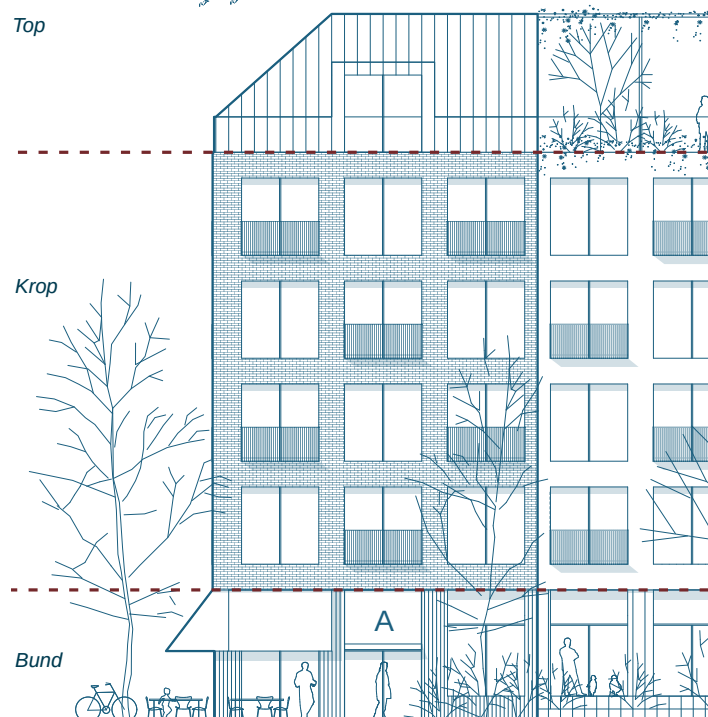
Toppen er tagene og minimum alt over 5. etage. Toppen bearbejdes i materialitet og form, så den adskiller sig fra kroppen. Der kan arbejdes med forskellige tagformer, som tilpasses omgivelserne og den enkelte kvartersidentitet. Toppen hælder ind eller har tilbagetrækninger fra kroppen, så gadebyen generelt opleves som en 5-etagers by plus tag, når man går rundt i gadeplan.

Bunden er stueetagen, der kan variere afhængig af programmering. Det kan være en åben stueetage med butik eller kultur. Det kan også være en bolig i en hævet stueetage med en grøn kantzone.

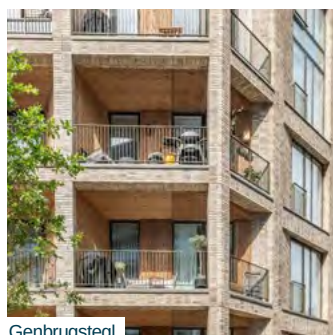
Materialer

Facadematerialerne kan være miks af mursten, træ og pladematerialer, der referer til henholdsvis det klassiske Aarhus og materialer, der understøtter maritim identitet. Materiale kan variere fra karré til karré, eller enkelte voluminer indenfor en karré kan stå ud som særlige.

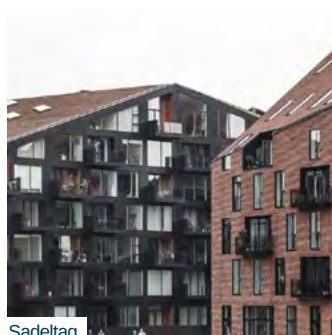
Gadekvarteret opleves som en 5-etagers by plus tag



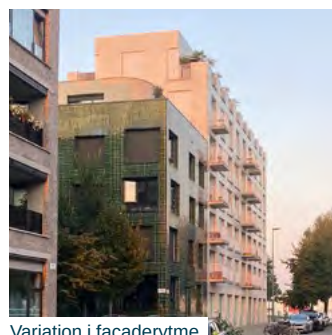
Princip for inddeling i top - krop - bund



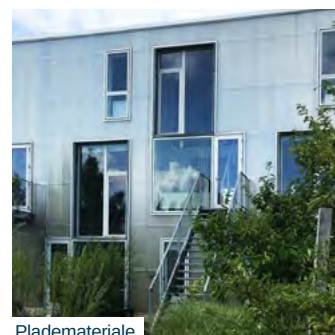
Genbrugstegl



Sadeltag



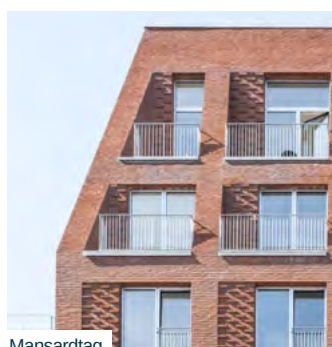
Variation i facaderytme



Plademateriale



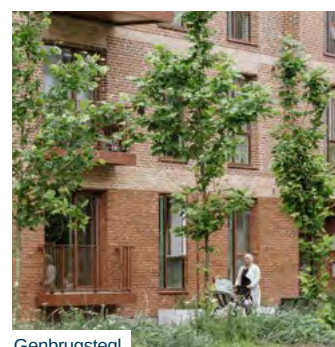
Åben stueetage



Mansardtag



Setback



Genbrugstegl

Centralt i Gadekvarteret udvikles en ny park på Pier 3, der danner et grønt hverdagsrum til leg, ophold, sport og håndtering af regnvand, som skal højne bokvaliteten centralt i området. Parken forbindes til et netværk af park- og byrum, der varierer i størrelse, karakter og funktion, hvilket giver beboere og besøgende mulighed for oplevelser i det grønne på mange forskellige måder — fra rolige, intime rum til åbne pladser med udsigt over bugten.





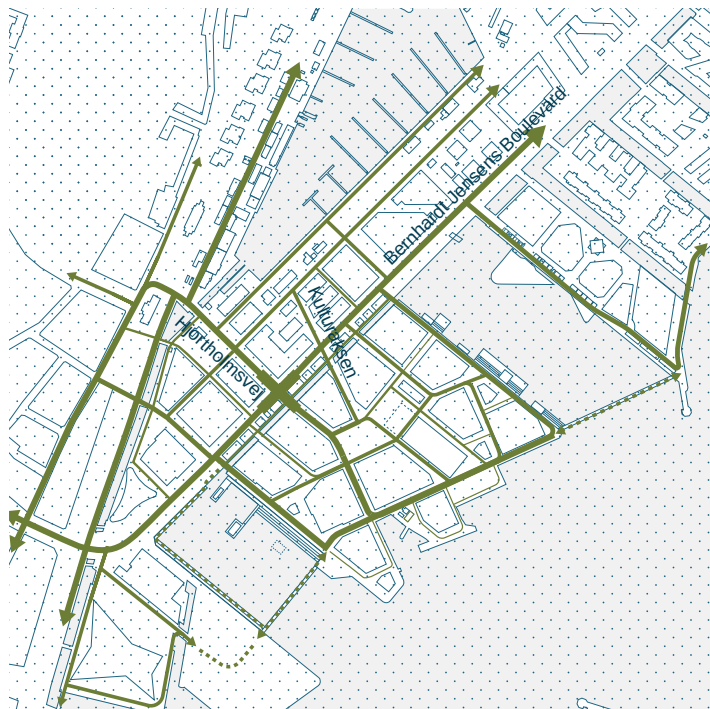
Visualisering: Et eksempel hvordan den centrale plads i Gadekvarteret kunne udformes med Pakhus 77 i baggrunden.

Trafik og broforbindelser



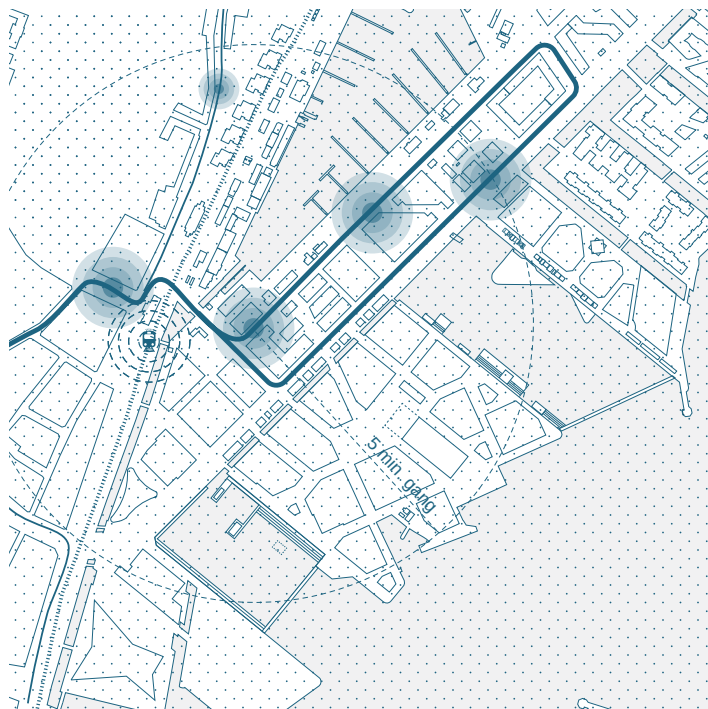
Broforbindelser

For at styrke forbindelserne til Pier 3 peger udviklingsplanen på en række broforbindelser over kanalen til Pier 3, så der opstår naturlige krydsningspunkter ved alle gader og langs promenaden. Der arbejdes desuden for at etablere to nye broer på tværs af Bassin 5 og 7. Disse broer skal ikke blot binde bydelen sammen, men også integrere Byparken på Pier 2 som en naturlig del af både hverdags- og fritidslivet på Aarhus Ø. Diagrammet ovenfor viser mulige forbindelser over bassinerne og kanalen.



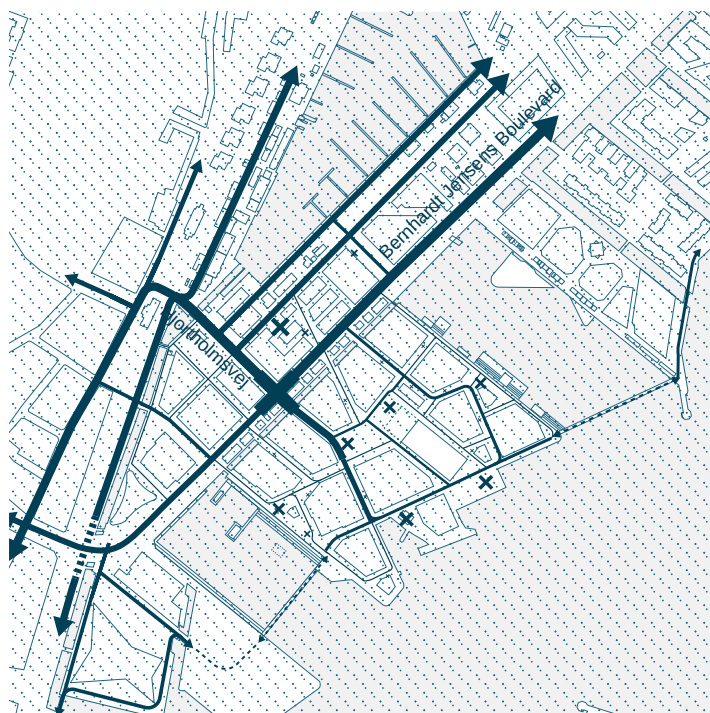
Fodgængere

Udviklingsplanen skaber en række forbindelser for fodgængere mellem Pier 4, Pier 3, Pier 2, lystbådehavnen og indre Aarhus Ø. De vigtigste tilknytningspunkter er ved det eksisterende kryds ved Hjørtholmsvej, ved den skrå forbindelse over Bernhardt Jensens Boulevard til og ved kystpromenaden med mulige broforbindelser.



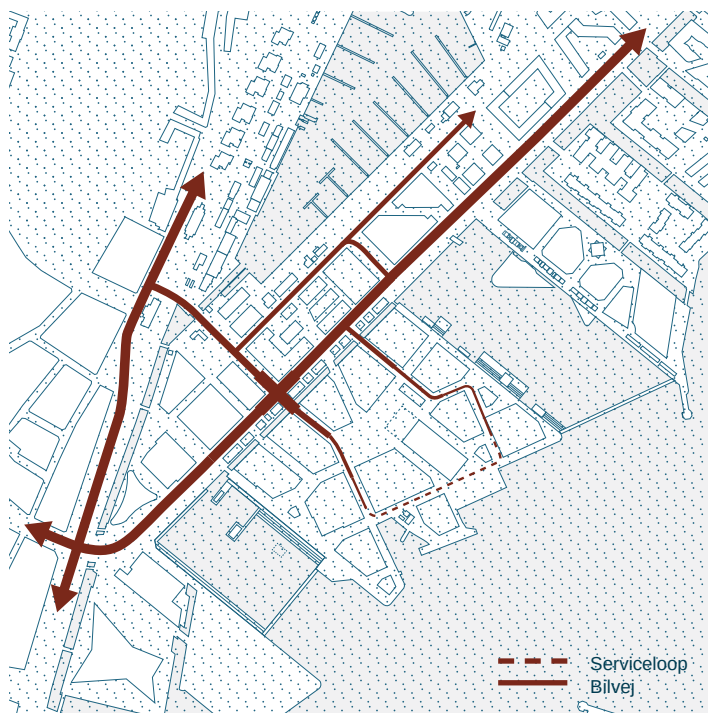
Kollektiv trafik

Den kollektive trafik på Aarhus Ø supplerer de gode forhold for gående og cyklister, og tilsammen skaber den lette adgang til disse tre transportformer — muligheden for en grøn hverdagsmobilitet uden brug af bilen.



Cykler

Udviklingsplanen ønsker at fremme de aktive mobilitetsformer. Derfor har cyklister så direkte ruter som muligt, hvilket sammen med gode parkeringsforhold gør cykling til et mere konkurrencedygtigt valg i forhold til bilen.

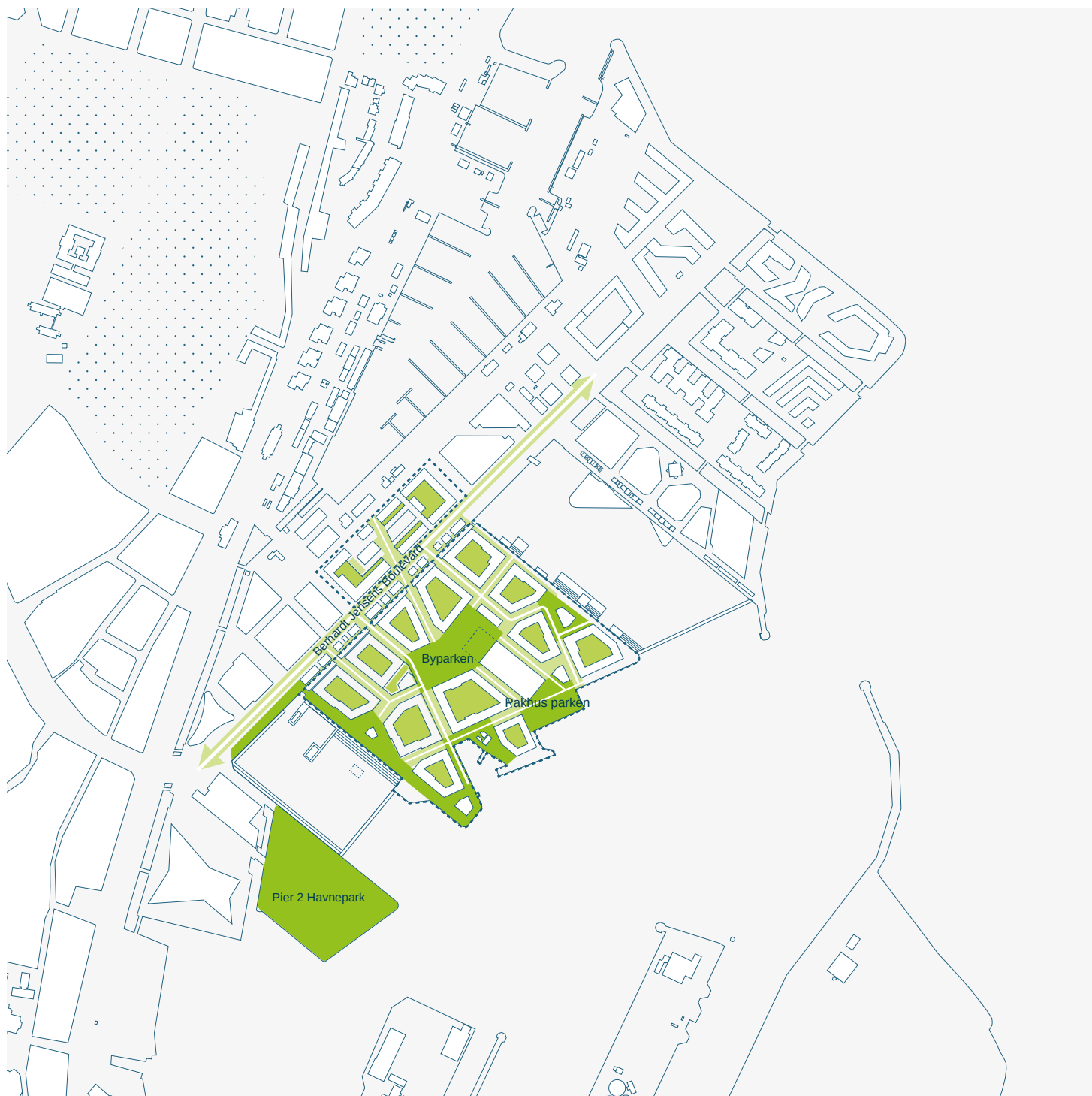


Biler

Bernhardt Jensens Boulevard er hovedadgangen til Aarhus Ø. Langs Pier 3 indsnævres vejprofilen til en handelsgade og hastigheden sænkes. Derved skabes mulighed for byliv og sammenhæng på tværs.

Grønt og blå netværk

Regnvand og havvand

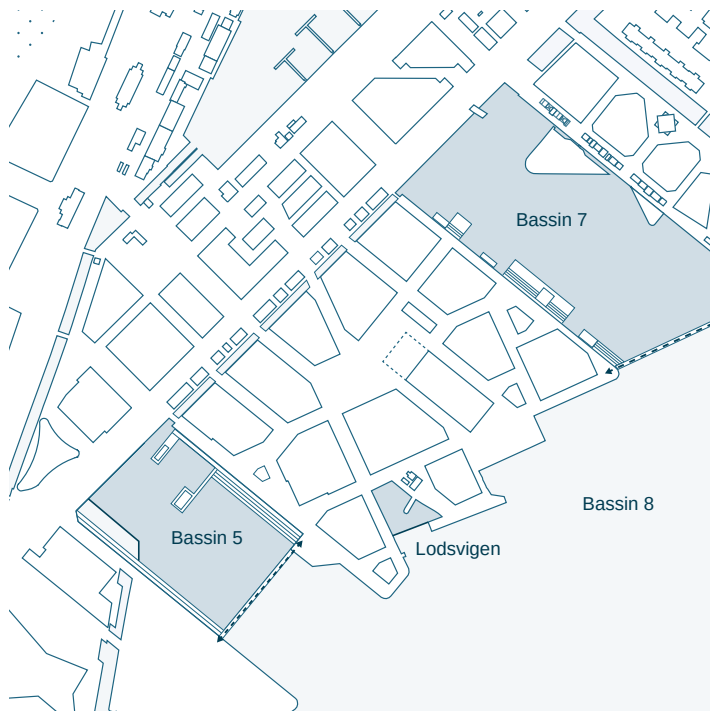


Grønne gade-, park- og byrum

I udviklingsplanen foreslås et netværk af parker, byrum, gaderum og gårdum som giver plads til forskellige former for ophold, aktiviteter og bynatur. De grønne park- og byrum varierer i størrelse, karakter og funktion, hvilket giver beboere og besøgende mulighed for oplevelser i det grønne på mange forskellige måde.

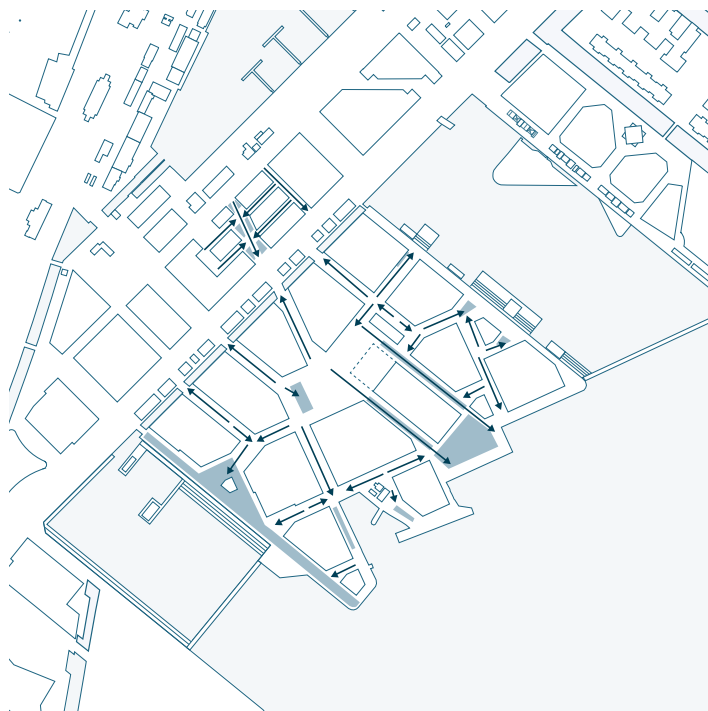
Grønne gårdum

Karréstrukturen danner ramme om afskærmede grønne gårdum med plads til beboernes nære naboskaber. Gårdummene kan indrettes med fokus på de mennesker som skal bo der: unge, ældre, børnefamilier med flere. For at der kan blive plads til fællesaktiviteter og grønt, er det vigtigt at gårdummene fritholdes fra affaldshåndtering og cykelparkering.



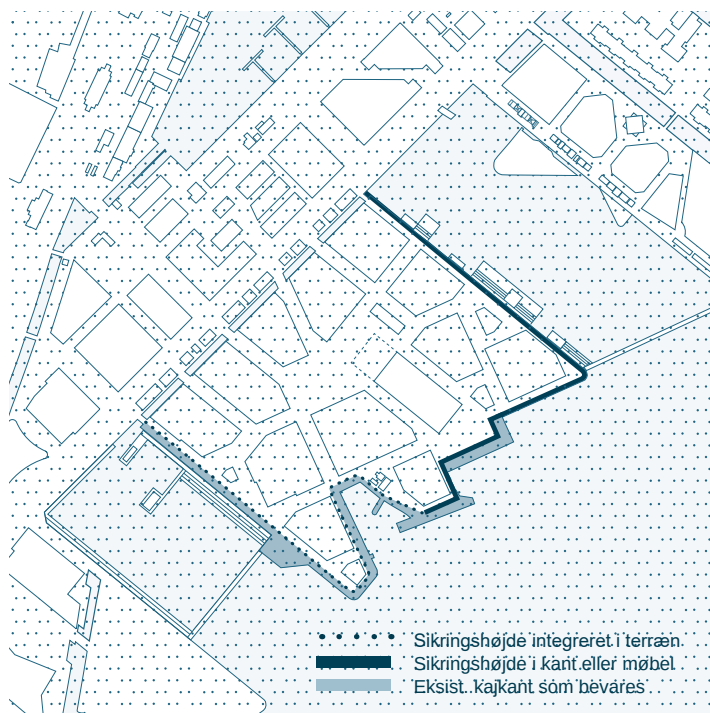
Vandkvalitet i havnebassinerne

Vandet er en helt central del af Aarhus Ø med både bassiner, kanaler og udsigten over bugten. Der arbejdes for at muliggøre badning og vandsport i både Bassin 5, Bassin 7 og Lodsvigen i fremtiden.



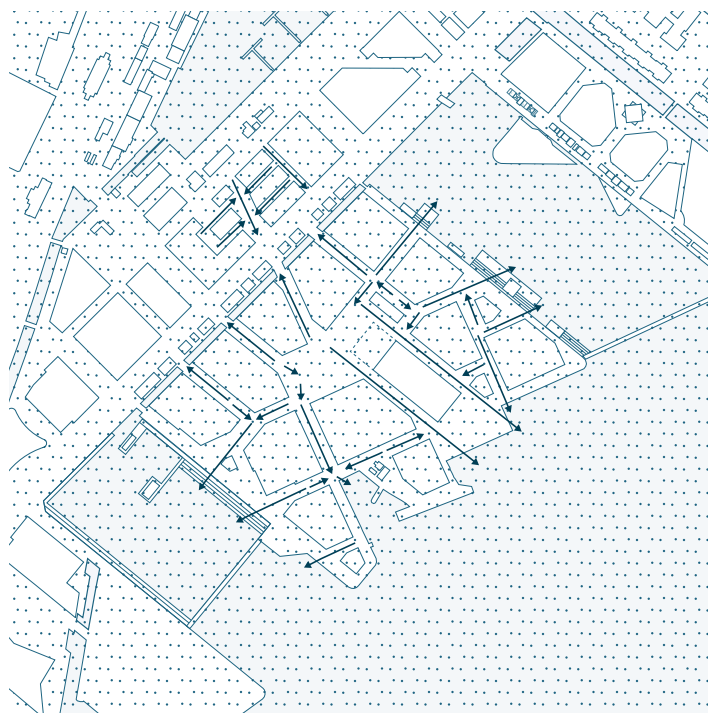
Hverdagsregn

I planen arbejdes der med synlig håndtering af regnvand, og der kan desuden arbejdes med at opsamle og genanvende det mindst forurenede regnvand, som falder på blandt andet tagflader og gårdrum. Diagrammet viser mulige placeringer af regnsvandsbede.



Stormflodssikring (+2,5)

For at sikre mod havvandsstigning hæves den generelle kote på Pier 3 fra eksisterende til kote +2,5 som på resten af Aarhus Ø, det centrale Aarhus langs åen og Sydhavnen. Terrænbearbejdningen vil være naturlig i sit udtryk og sikre tilgængelighed for alle.



Skybrud over 5-års hændelse

Ved skybrud (over 5-årshændelse fremskrevet til år 2100) ledes vandet på overfladen med terrænfald mod både Bassin 5, 7 og 8. Terrænnets udformning skal sikre, at vandet ledes effektivt væk fra bebyggelser og kritisk infrastruktur. Dette skaber en robust og modstandsdygtig bystruktur.

Ved Lodsvigen skabes et intimt rum omkring vandet, hvor der i fremtiden kan skabes mulighed for badning og soppeaktiviteter, understøttet af caféliv langs kanten. Den historiske identitet balancerer mellem det intime, indadvendte miljø ved Lodsvigen og de åbne kig fra Østkajen mod den rå havne-industri og den store havneskala.





Visualisering: Et eksempel hvordan området omkring Lodstårnet og Lodsvigen kan tage sig ud.

Vandets Hus

Water Village

Aarhus Ø er en bydel placeret ved vandet, hvorfor det er oplagt i den videre udvikling at have et ekstra stort fokus på vandets rolle i en moderne bydel. Planen rummer derfor mulighed for at der ved byggefeltene E, F og G placeres et Vandets Hus. Ideen med Vandets hus er at skabe et sted, hvor man både kan gå på opdagelse i og arbejde med nye løsninger til bæredygtigt vandforbrug. I samarbejde med fonde og virksomheder er det ideen, at Vandets Hus skal blive en del af den bredere vision om Water Village – et samlingspunkt for udvikling af ny vandteknologi og anvendelsesorienteret forskning. Tanken er at skabe et sted hvor, virksomheder, universiteter, organisationer og startups kan mødes og arbejde sammen om konkrete vandudfordringer.

Inden for rammen af Water Village er det ambitionen, at byggefelt E, F og G og de omkringliggende områder kan rumme synlige vandattraktioner og infrastruktur, som aktivt skal anvendes i udvikling, test og formidling af vandteknologier. Ambitionen er at disse elementer skal placeres i hele området med tanke på løbende udvikling og åbne demonstrationer. Målet er, at bydelen kan være med til at inspirere til, hvordan vi indretter fremtidens vandeffective byrum – ikke kun ved etablering, men også på lang sigt.

For at føre visionen ud i livet arbejder en række aktører fra erhvervsliv, forskning, uddannelse og fonde tæt sammen. Formål med samarbejdet er at skabe en bydel, hvor vandteknologi kan bidrage til løsninger på de store udfordringer. Et sted, hvor forskning og undervisning i vand og klima er en integreret del af hverdagen – og hvor børn og unge får mulighed for at lære om vandets kredsløb og dets betydning for livet på jorden. Konceptet for Vandets hus er under løbende udvikling og vil over de kommende år blive konkretiseret så det kan realiseres på byggefeltene E, F og G.



▲ Potentiale for placering af Vandets Hus på byggefeltene E, F & G

Den brede borgerundersøgelse

Et databaseret grundlag for planen

Fra begyndelsen var ambitionen, at inddragelsen af borgere i udviklingen af Pier 3, skulle sætte nye standarder for borgerinddragelse. Tilgangen skulle sikre, at de beslutninger om byens fremtid, der blev truffet, var evidensbaserede, transparente og demokratisk funderet. Med den største direkte borgerinddragelse for byudvikling i kommunens historie, blev denne ambition indfriet.

I samarbejde med rådgivere, investorer og Aarhus Kommune, har rådgivnings- og analysevirksomheden Voluntas bygget videre på den borgerproces, der lå til grund for hele udbuddet. Der skulle bygges videre på borgernes tanker. Med det for øje, blev der udviklet en digital undersøgelse, som i starten af august 2024 landede direkte i indbakken hos 50.000 borgere i Aarhus Kommune og gjort offentlig tilgængelig på kommunens hjemmeside.

5500 aarhusianere gav sine meninger til kende om alt hvad de elsker ved deres by, og deres forhåbninger for byens fremtidige udvikling, herunder: flydende scener, dans i parkerne eller byens små lommer, med plads til at nyde roen. Undersøgelsens resultater blev offentliggjort i en indsigtsrapport, som er blevet et katalog for aarhusianernes drømme for Pier 3, og viser hvordan sådanne ser ud - både for de unge gutter i latinerkvarteret, de ældre kvinder på Aarhus Ø og børnefamilierne i Brabrand.

Indsigterne har frem til lanceringen af udviklingsplanen ligget ved siden af arkitekter og bystrateger, når de har tegnet deres første linjer til netop dén bydel, der skrives om i denne udviklingsplan, og som fremover skal være den gode nabo for hele Aarhus. Borgerundersøgelsen har bragt forskellige perspektiver i spil — også et par skæve. Blandt andet fandt

man ud af, at 8% af aarhusianerne bruger byens grønne områder til at danse i, og at mange borgere bruger den samme betegnelse for deres by: Verdens mindste storby. Aarhusianerne elsker gåture, de unge har mod på at afprøve vandsport, og hver tredje kvinde fra Aarhus Ø ville dyrke en holdsport, hvis der var mulighed for det på Pier 3. Alle disse indsigter og mange flere har allerede inspireret rådgivningsteamet til at forstå, hvordan Pier 3 i fremtiden kan se ud.

Borgerundersøgelsen i tal

- + En spørgeskemaundersøgelse er sendt direkte til 50.000 borgere og gjort offentligt tilgængelig.
- + 5.500 borgere deltog med bred demografisk repræsentativitet.
- + Der er modtaget over 34.000 kvalitative kommentarer.
- + Der er oprettet et digitalt borgerpanel på over 1.000 borgere, der løbende kan inddrages i forbindelse med udviklingsprocessen.

Læs mere

Opsamlingen på den brede borgerinddragelse kan findes som bilag til Udviklingsplanen

Interessentinddragelse

Løbende dialog

Udviklingsplanen bygger på en omfattende interessentinddragelse, herunder Aarhus Kommunes forudgående proces, som bl.a. har afstedkommet Visionsplanen for indre Aarhus Ø og De strategiske temaer for Pier 3. Udover borgerundersøgelsen og borgermøder har løbende interessentdialoger bidraget med værdifuldt input. Formålet har været og er fortløbende at kortlægge og sikre eksisterende byliv og fællesskaber.

Dialogmøder

Parallelt med borgerundersøgelsen og borgermøderne er der løbende gennemført dialogmøder og uformelle samtaler med interessenter fra Pier 2, Pier 3, Lystbådehavnen og Aarhus Ø. Derudover er der afholdt møder med interessenter, der endnu ikke har en plads på eller omkring Pier 3, men som ønsker at blive en del af den nye bydel eller bidrage til udviklingen. Interessentinddragelsen har fundet sted på flere niveauer og inkluderet større fællesmøder, målrettede møder med aktører og uformelle samtaler. Interessentinddragelsen har været værdifuld til at kortlægge eksisterende aktiviteter og fællesskaber, identificere lokale drivkræfter og afdække relevante potentialer af både kommerciel, kulturel og rekreativ karakter. Processen har bekræftet, at bydelen kan rumme et blandet byliv, hvor forskellige funktioner bidrager til den samlede oplevelse.

En fortsat åben og inddragende proces

Et naturligt næste skridt er at fortsætte den åbne og inddragende proces, også efter udviklingsplanen er færdiggjort. Det vil være relevant at opretholde kontakt og skabe tidlig dialog mellem udviklingsselskabet og både nuværende og potentielle fremtidige aktører. Da det ikke har været muligt at inddrage alle interessenter, anbefales det at fastholde dialogerne og følge med i aktørlandskabets udvikling.

Fremtidig inddragelse — bylivslaboratorier

Den tidlige inddragelse har skabt dialog mellem borgere og bygherrer, præsenteret tidlige idéer, indhentet input og kortlagt det nuværende aktørlandskab. Da der allerede eksisterer byliv på Pier 3 og Pier 2, kan den fremtidige borgerinddragelse fokusere på andet end at skabe kendskab og initierende byliv — som

ellers ofte er målet. I stedet kan opmærksomhed rettes mod de strategiske temaer og, hvordan disse bedst realiseres i planen.

Fokuserede bylivslaboratorier kan afdække optimal udnyttelse af udvalgte områder i planen. For eksempel kan det undersøges, hvordan der kan skabes byrum specifikt for unge piger, i tråd med en af borgerundersøgelsens kernekonklusioner, eller hvordan bæredygtige materialer og byggeskik kan integreres i den nye bydel. Ved at fortsætte inddragelsen gennem disse metoder sikres en løbende dialog og en byudvikling, der er forankret i både borgernes og interessenternes behov og ønsker.

Økonomi

Arealselskabets formål, opgaver og værdisætning samt økonomimodel

Udviklingsplanen dækker Pier 3 og byggefeltene E, F og G.

Udviklingsplanen udgør sammen med en realiseringsplan med budget mm. et forretningsgrundlag, som med Byrådets vedtagelse, er grundlaget for at stifte et arealudviklingsselskab for Pier 3. Dette selskab er ejet 49% af Aarhus Kommune og 51% af den private investor, som står bag udviklingsplanen.

Arealudviklingsselskabets formål

Arealudviklingsselskabet har til formål at erhverve, byggemodne og udvikle arealerne på Pier 3 med henblik på salg af byggeretter til opførelse af boliger og erhverv mv. samt etablerer rekreative områder og funktioner, som bidrager aktivt til bylivet på Aarhus Ø. Endvidere er arealudviklingsselskabets formål at sikre, at udviklingen af Pier 3 sker i overensstemmelse med udviklingsplanen og i den ønskede kvalitet. Dette skal blandt andet sikres via den byggemodning selskabet står for samt ved at stille krav til og gå i dialog med køberne af byggeretterne på Pier 3.

Opgaver og værdisætning

Den indledende værdisætning af arealudviklingsselskabet er foretaget på baggrund af en vurdering af selskabets udgifter til byggemodning og drift samt en vurdering af indtægterne fra salg af byggeretter. Arealudviklingsselskabets opgaver, herunder byggemodningen og driften, er indeholdt i værdien for den private investors indskud i arealudviklingsselskabet.

Indtægterne i arealudviklingsselskabet opnås via salg af byggeretter i på Pier 3. Ved den indledende

værdisætning af arealudviklingsselskabet, er byggeværdierne vurderet på baggrund af den forventede anvendelse af byggeretterne.

Området vil blive anvendt til en blanding af private ejer- og lejeboliger, almene boliger, erhverv og kultur. Udviklingsplanen indeholder en beskrivelse af hvilke bygninger der bevares i området. For Pier 3 er det Lodstårnet og Pakhus 77 og disse indgår i arealudviklingsselskabet. Udover udgifter til byggemodning er der i arealudviklingsselskabet afsat en pulje, der har til formål at tage ansvar for tab af biodiversitet, som udvikling af Pier 3 påvirker. Puljen er afsat til handlinger med fokus på regenerering — f.eks. omlægning af arealer til urørt skov. Ved regenerering af natur og biodiversitet "kompenseres" der samtidigt for Pier 3's CO₂-ækv. aftryk.

Økonomimodellen

Budgettet for arealudviklingsselskabet er baseret på en økonomimodel og en realiseringsplan, som indgår i forretningsplanen for arealudviklingsselskabet. Økonomimodellen skal sikre at der er tilstrækkelig kapital og likviditet til rådighed for at lave den nødvendige byggemodning, ønskede infrastruktur og rekreative områder på Pier 3.

Økonomimodellen skal ligeledes sikre at Aarhus Kommune opnår det nødvendige provenu fra udviklingen og salget af Pier 3, der kan medvirke til at sikre, at den samlede udvikling af hele Aarhus Ø er i økonomisk balance.

Et Gadekvarter på Aarhus Ø

Illustrationsbilag til Udviklingsplanen for Pier 3

