

/ April 2018

# Vision **TRÆLASTEN**

Udviklingsplan for Trælasten i Aarhus

## **Indhold**

### **3 Introduktion**

Bæredygtighed

Fællesskaber

Liv - Rum - Huse

Potentialer og udfordringer på byniveau

### **14 Vision & hovedtemaer**

*Vision for sammenhængende by:* Trælasten skal være ET STED

*Vision for liv:* Summende hverdagsliv med fællesskab og kant

*Vision for byrum:* Inviterende byrumsnetværk med diversitet

*Vision for huse:* Generøs og holdbar arkitektur

*Vision for erhvervsprogram:* Blandet erhvervs- og retail koncept

# Introduktion



PensionDanmark skal udvikle en ny bydel i Aarhus - Trælasten. Dette dokument beskriver visionen for området.

Grunden ligger ned til den grønne Aarhus Å, og er et transformations projekt fra industrigrund til blandet bydel.

Trælasten som bykvarter skal udvikles baseret på 2 overordnede ledetråde: Bæredygtighed og Fællesskaber. Begge temaer er centrale for PensionDanmarks ejendomsstrategi.

Bæredygtighed er det overordnede mål for projektet. DGNB certificering er midlet til at komme derhen. Fællesskaber handler om stedet, boligernes og funktionernes kvaliteter. Fællesskab beskriver også den livskvalitet som kommende beboere og besøgende skal opleve.

Man kan kort sige: Trælasten skal være bæredygtig og et rart sted at være.

Bæredygtighed og Fællesskaber ligger fint i tråd med Aarhus Kommunes overordnede målsætninger om f.eks. Klog Vækst, Bykvalitet og Liveability.

Arbejdsmetoden med at skabe udviklingsplanen for Trælasten vil basere sig på en udviklingsproces, der kan beskrives som: Liv - Rum - Huse.

Trælasten vil være et blandet byområde med mange forskellige boligtyper i høj kvalitet. Trælasten skal have en særlig profil, hvor erhverv og handel har "kant". Trælastens liv og identitet vil være: fællesskaber og interaktion, vækstlag og nytænkning, lokal produktion og værksteder, ressourcebevidsthed og bæredygtighed.

Visionen for Trælasten er udviklet af kerneteamet på projektet. Teamet består af PensionDanmark, CASA, Gehl, Henning Larsen og Briq Group.

# Bæredygtighed

Bæredygtighed er den første store ledetråd for hele projektet med Trælasten. Bæredygtighed er et strategisk fokus for PensionDanmark og derfor projektets overordnede målsætning. DGNB certificering er den konkrete vej derhen.

## Hvorfor og hvordan?

### Bæredygtighed

For PensionDanmark er det både økonomisk rentabelt og en del af vores SRI politik at tænke bæredygtighed, når vi opfører nye ejendomme. Målet er at investere i ejendomme, der giver værdi for miljøet, vores kunder og vores medlemmer.

PensionDanmark ønsker at være en innovativ aktør på ejendomsområdet og en frontløber, når det handler om at udvikle bæredygtige boliger og byer. PensionDanmark ønsker at sætte en høj overligger for vores byggeri, og vi har fokus på den langsigtede investering.

### DGNB Certificering

For PensionDanmark er målet at alle bygninger vi opfører certificeres til minimum DGNB Guld.

Trælasten er det første byområde, vi skal udvikle og certificere. Målet er ligeledes minimum DGNB Guld på byområdeniveau. DGNB certificeringen er for os både en proces, der understøtter god udvikling af byområdet og bygning samt en dokumentation for standarden af det vi udvikler.

### Boligplatform

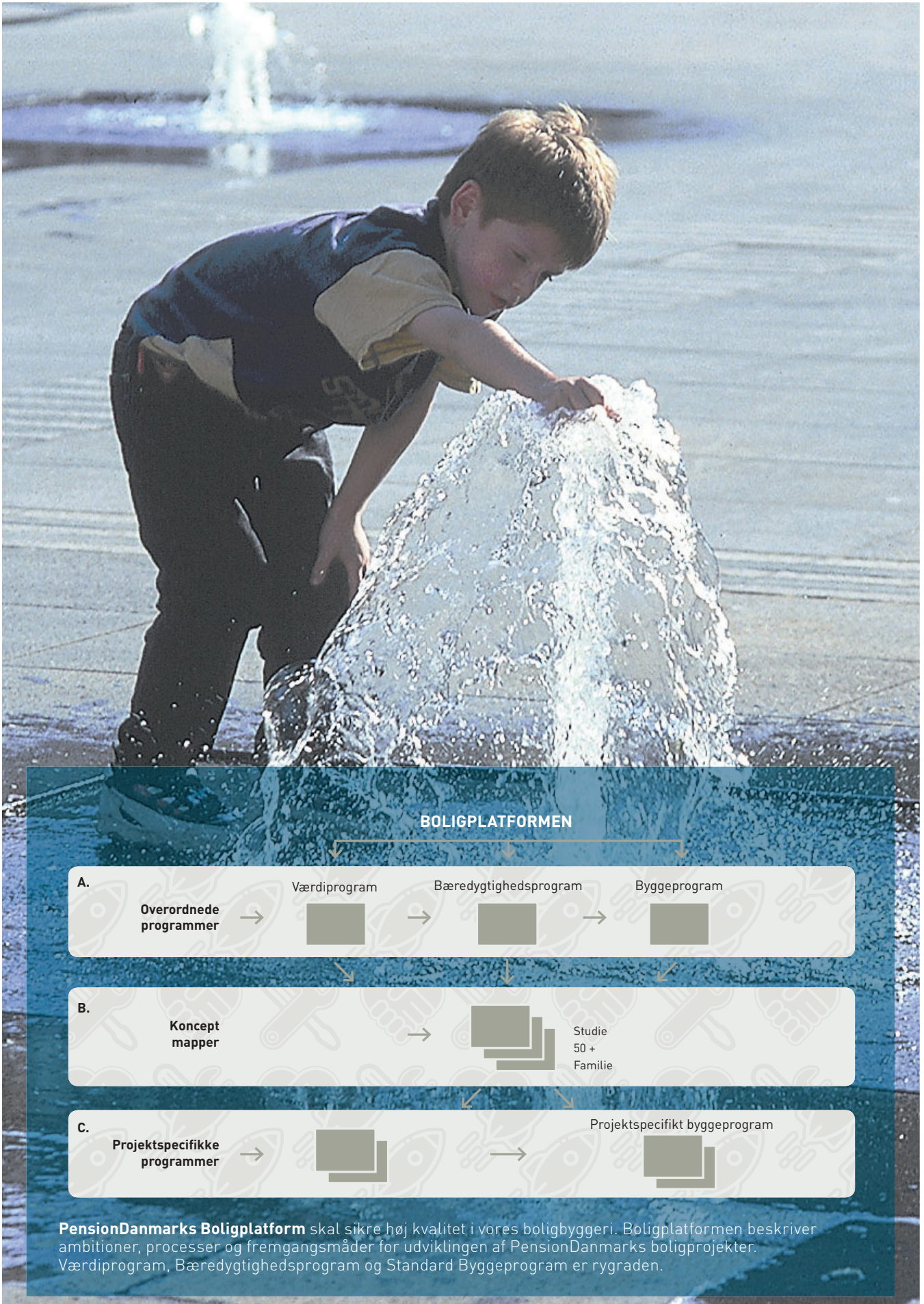
PensionDanmark har udviklet en Boligplatform, som er vores strategiske tiltag for at sikre en høj kvalitet i boligbyggeriet og at boligerne møder fremtidens behov.

Målet er at vi, hver gang vi bygger, får det produkt, som de kommende beboere efterspørger og at projektet i sin kontekst indgår på en succesfuld måde og bringer kvalitet og værdi til byen eller området.

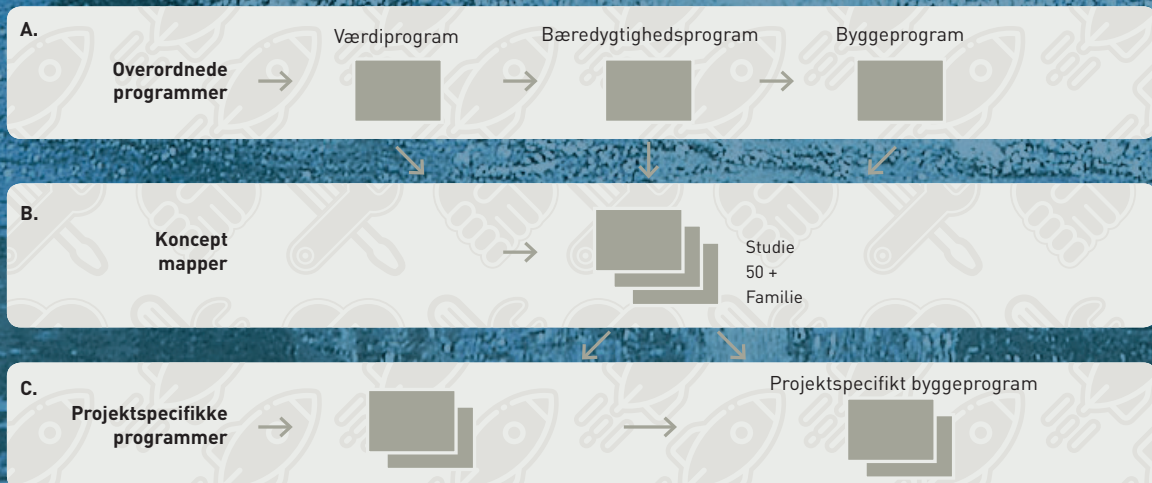
Alle nye sager tager afsæt i Værdier, Bæredygtighed og Teknisk Standard. Boligplatformen specificerer dette i tre programmer: Værdiprogram, Bæredygtighedsprogram og Byggeprogram. Disse tre bruges på forskellige tidspunkter i projekterne.

\* PensionDanmarks Ejendomsstrategi: <https://www.pensiondanmark.com/ejendomme-hovedside/pensiondanmarks-ejendomsstrategi/>





## BOLIGPLATFORMEN



**PensionDanmarks Boligplatform** skal sikre høj kvalitet i vores boligbyggeri. Boligplatformen beskriver ambitioner, processer og fremgangsmåder for udviklingen af PensionDanmarks boligprojekter. Værdiprogram, Bæredygtighedsprogram og Standard Byggeprogram er ryggraden.

# DGNB & FN's verdensmål

I en målsætning om at mindske klimaforandringer og bidrage aktivt til den bæredygtige omstilling anvender vi DGNB bæredygtighedscertificerings både på byområde og bygningsniveau som et konkret værktøj i planlægningsprocessen

## Hvorfor og hvordan?

### DGNB - bidrag til FN's verdensmål

På Trælåsten anvendes en DGNB bæredygtighedscertificerings både på byområde og bygningsniveau.

En DGNB byområde bæredygtighedscertificering af Trælåsten er en kvalitetssikring af hele udviklingsplanen, der sætter bæredygtighed på formel og gør det ellers lidt abstrakte begreb til et håndgribeligt værktøj til at måle, validere og dokumentere konkrete bæredygtighedsinitiativer.

DGNB Byområde kriterierne indgår helt fra starten af projektets begyndelse, og informere løbende designbeslutninger og dermed indgår bæredygtighed som et designdrivende element undervejs i planlægningsprocessen.

DGNB's kriterier og indikatorer føder direkte ind i FN's verdensmål. Ved at anvende DGNB som planlægningsværktøj ved udvikling af nye bygninger og byområder får man et udgangspunkt til at arbejde med 14 ud af

de 17 verdensmål.

En DGNB Certificering for Byområder vil derfor også være en aktiv indsats forhold til verdensmålene.

### Aarhus Kommune og verdensmålene

DGNB kriterierne relatere sig i særdeleshed til verdensmål 3, 8, 11, 12 og 13. Netop disse verdensmål er ifølge Kommunernes Landsforening og en undersøgelse fra Deloitte blandt de Verdensmål, der er højest prioriteret hos de danske kommuner. For Aarhus Kommune vil et arbejde med Trælåsten, der sigter på en DGNB Certificering for Byområder være en konkret måde at få verdensmålene ind i planlægningen.

*"FN-målene er særdeles vigtige for at kunne sætte retninger for bæredygtig byudvikling og samle kommunen på tværs af forvaltninger og engagere medarbejdere."*\*

- Niels Højbjerg, stadsdirektør for Aarhus Kommune

### Klog Vækst i Aarhus

Aarhus Kommune har et centralt værdigrundlag, der hedder "Klog Vækst" i byudviklingen.

*"For at bevare Aarhus som en attraktiv by, skal byen udvikle sig bæredygtigt, hvor byrådet balancerer de miljømæssige, økonomiske og sociale hensyn i byudviklingen. På den måde sikrer vi, at Aarhus bæres videre som en god by også for kommende generationer. De tre bæredygtighedshensyn spiller sammen og afhænger af hinanden."*\*\*

DGNB indeholder de 3 ben: miljø, social og økonomisk bæredygtighed, som alle vægtes ligeligt. Herudover har DGNB også medtaget teknisk kvalitet og proceskvalitet. DGNB sætter fokus på handling og dokumentationskravet for certificeringen er med til at sikre at visionerne for Trælåsten bliver til virkelighed.

\* <https://www2.deloitte.com/dk/da/pages/public-sector/articles/kommuner-ser-fns-globale-maal-som-motor-for-vaekst-og-udvikling.html>

\*\* Kommuneplan 2017 - Hovedstrukturen. Aarhus Kommune



**FN's Verdensmål**



- og deres vægtning i forhold til DGNB



DGNB for Byområder og Verdensmålene

# Fællesskaber

Fællesskaber er den anden store ledetråd for hele projektet med Trælasten. Fællesskaber er i fokus i forhold til de værdier PensionDanmark ønsker i deres projekter. Fællesskaber relaterer sig til byen omkring, kvarteret, byrummene, funktionerne og boligerne.

## Hvorfor og hvordan?

### Mangfoldig by

Et velfungerende område afhænger ikke kun af de bygninger, byrum og den infrastruktur, der er indenfor området. Det afhænger i høj grad også af hvordan området knytter sig til de omkringliggende byområder. Det er vores holdning, at boligprojekterne skal bringe værdi og bymæssig kvalitet til området samt indgå aktivt og positivt i bybilledet. I byudvikling er det vores ambition, at der arbejdes med generøsitet i de nære byrum.

### Rum til fællesskaber

Hos PensionDanmark tror vi på, at fællesskaber er med til at skabe bedre og mere attraktive boliger, der imødekommer beboernes behov, og som dermed bidrager til at skabe den bedste investering på sigt. Vi arbejder derfor målrettet med at etablere rum og mulighed for fællesskab i alle boligtyper, både for brugere, beboere og besøgende, og vi tilpasser muligheden for at etablere

fællesskaber i forskellig skala og omfang til de enkelte boligprojekter.

Vi ønsker fællesskaber, som kan bidrage til at styrke projekternes identitets- og kvartersdannelse. Et velfungerende fællesskab kan bidrage til bebyggelsens profil, hvilket er en fordel både ift. at fastholde og tiltrække nye beboere.

Det er prisen, der afgør om du flytter ind – det er fællesskabet, der afgør om du bliver boende. Fællesskab er dermed en merværdi, som vi ønsker at skabe de bedste forudsætninger for.

### Fællesskab i flere skalaer

Fællesskaber består af mere end bare de konkrete fællesrum, der etableres i bebyggelserne. Fællesskaber findes på mange niveauer, i forskellige skala og omhandler mange slags møder mellem mennesker. Der er derfor i tilfældet Trælasten ønske om at skabe

fællesskab på; byniveau, kvartersniveau, i de nære uderum og i boligerne.

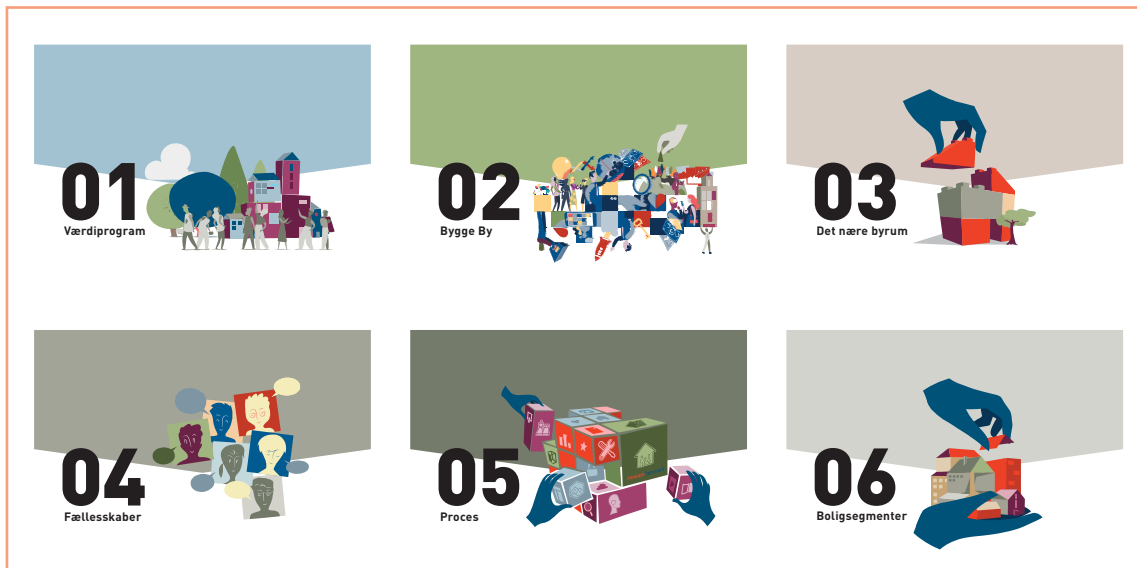
### Fællesskab i selve boligen

I nogle boligformer vil fællesskabet have en mere central rolle. Vores Livsstilsboliger50+ og vores Livsstilsboliger Studie er egentlige fællesskabsboliger. Boligerne er kompakte boliger, som er rumligt optimerede. Til gengæld rummer bebyggelsen en større andel fællesareal.

På Trælasten vil vi arbejde med blandede boligtyper, herunder vores Livsstilsboliger, så vi kan tilbyde forskellige boliger til forskellige mennesker.

\* Værdiprogram 01 - Fremtidens Boliger, PensionDanmark





PensionDanmarks "Værdiprogram 01 - Fremtidens Boliger" handler om værdierne og kvaliteten i både de enkelte boliger, uderummene, kvarteret og byen omkring. Fællesskaber er et gennemgående tema.



PensionDanmarks værktøjskasse til helstøbte boliger og bykvarterer fra "Værdiprogram 01 - Fremtidens Boliger".

# Byliv • Byrum • Huse

Udviklingsplanen for Trælasten  
skabes med udgangspunkt i metoden:  
Først byliv, så byrum, så huse.

## Hvorfor og hvordan?

### Metode: liv - rum - huse

Byens liv fremmes ved at lade planlægning og design tage udgangspunkt i det nære forhold, der er mellem menneskers brug af byens rum og det byggede miljøes form og karakter. Ved at lade byens liv være drivkraften kan byens rum, blive et sted for alle, samtidig med at den konkrete bydels unikke kvaliteter udvikles og styrkes.

Metoden er skelettet i den kreative proces med Udviklingsplanen for Trælasten.

Metoden er også udgangspunkt for byudvikling i Aarhus Kommune.

### Bykvalitet og liveability\*

Aarhus Kommune ønsker, at den vækst, byen oplever, bruges til at give Aarhus bedre bykvalitet og liveability for alle. Udviklingen af Aarhus skal give plads til forskellighed og udvikling af egen identitet i de forskellige byområder ved at tage afsæt i områdernes kvaliteter, særpræg og historie. I Aarhus skal der være alsidige muligheder for hverdagsliv.

Nøgleord for Aarhus Kommune i forhold til at skabe en by med høj liveability er; Den blandede by, Blandede naboskaber, Gaderum og byliv, Fritidsliv, De bynære landskaber, En grønnere by med mere blå, Forbundethed på tværs af bydele, Kulturmiljøer, Byarkitektur og Fælles om pladsen. Alle disse værdier kan findes i Udviklingsplanen for Trælasten.

\* Kommuneplan 2017 - Hovedstrukturen. Aarhus Kommune

## Først byliv,

En vision og et program for bylivsaktiviteter baseret på den type af liv, der allerede eksisterer og vi ønsker at skabe i et givent område.



## så byrum,

Et byrumsnetværk som understøtte visionen for liv i forhold til det enkelte rums kvalitet, skala, form og mikroklima.



## så huse

Bebyggelsesplan som understøtter visionerne for liv og byrum i forhold til højde, masse, skala, funktion og interaktion.

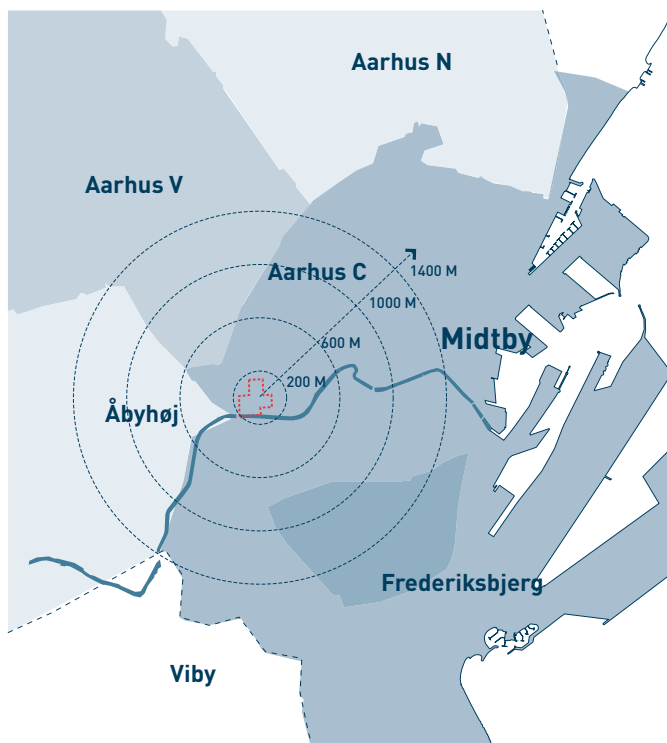


Metodediagram: Liv - Rum - Huse udarbejdet af Gehl

# Potentialer og udfordringer på byniveau

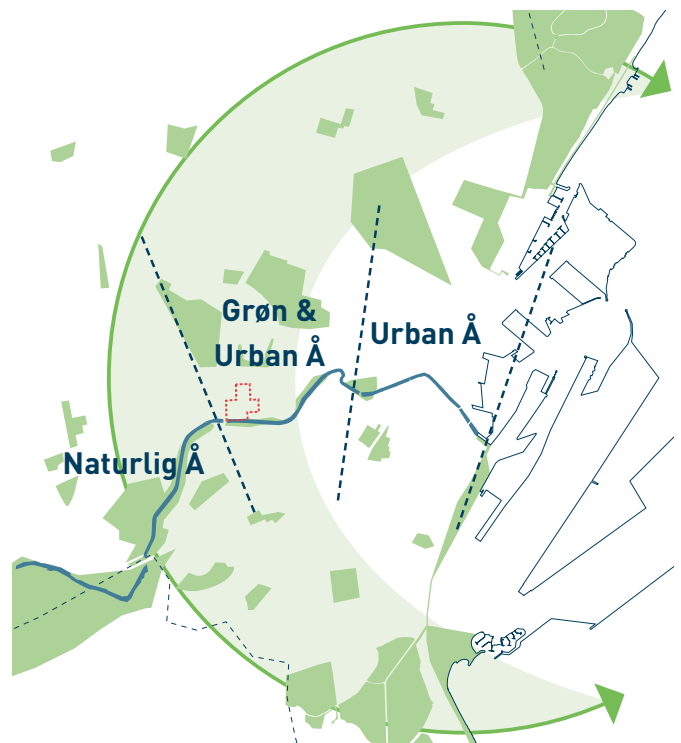
Trælasten ligger som en del af nogle større bymæssige, landskabelige og funktionelle træk i Aarhus. Disse træk indeholder både: kvaliteter der skal værnes om, potentialer der kan forløses og udfordringer der skal håndteres.

Tæt på - og alligevel langt væk



Trælasten ligger **tæt på det meste**. Trælasten er i beregnet afstand tæt på den pulserende del af **Midtbyen**, men den opleves som liggende langt væk. Det er fordi netværket imellem ikke forbinder dem på en god måde. Så det vil være oplagt at søge at styrke denne forbindelse blandt andet via åen. Trælasten ligger lige på kanten til **Åbyhøj**, og den del af byen vil være attraktiv at forbinde sig bedre til.

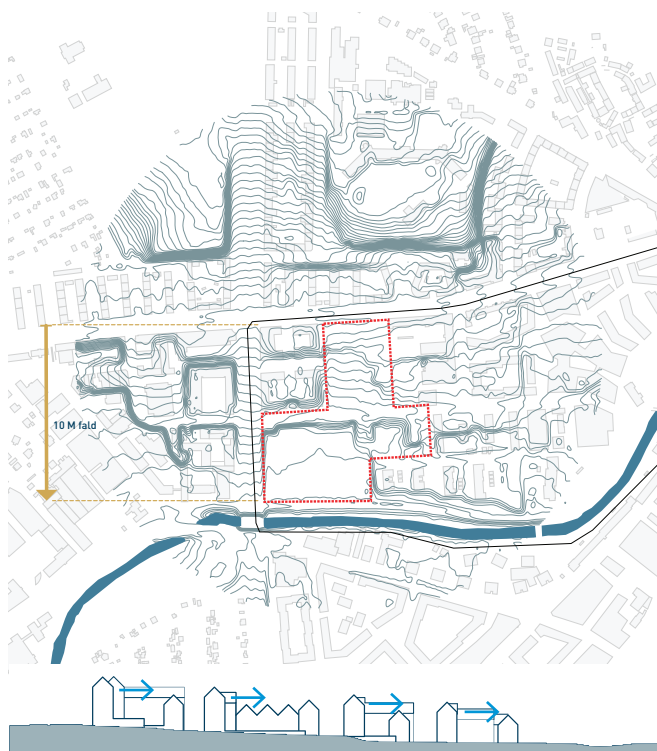
Grønne og blå kvaliteter



Som et tværgående træk ligger **Aarhus Å**. Den starter i frodig grøn i vest med Bråbrandstien og bliver en urban å inden den møder havet i øst. Åen er en af de rekreative samlingspunkter i Aarhus både i forhold til caféliv og grøn rekreation. Åen er en af Trælastens største potentialer. Ved Trælasten har åen potentiale til at blive et frodigt samlingspunkt i overgangen fra naturlig til urban å. Som et **grønt cirkelslag** rundt om Midtbyen ligger en række attraktive grønne rum i form af parker, kirkegårde og haveforeninger. De grønne træk er ikke så stærke på Trælasten idag og det er en identitet der kan dyrkes.

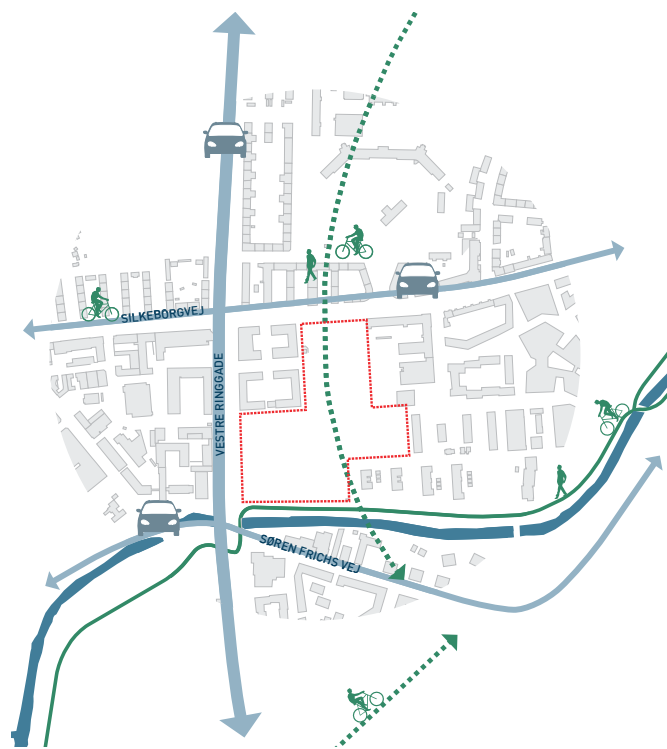


## Dramatisk ådal



Et af de **store landskabelige træk** i Aarhus er Ådalen. Den skaber dramatik, udsyn og potentiale for særlig oplevelser på Trælasten. Dette **dramatiske terrænfald** skal forløses i interessante byrums- og bygningskvaliteter. Terrænet skaber også et øget fokus på klimatilpasning.

## Mobilitet: Tæt trafik og få forbindelser



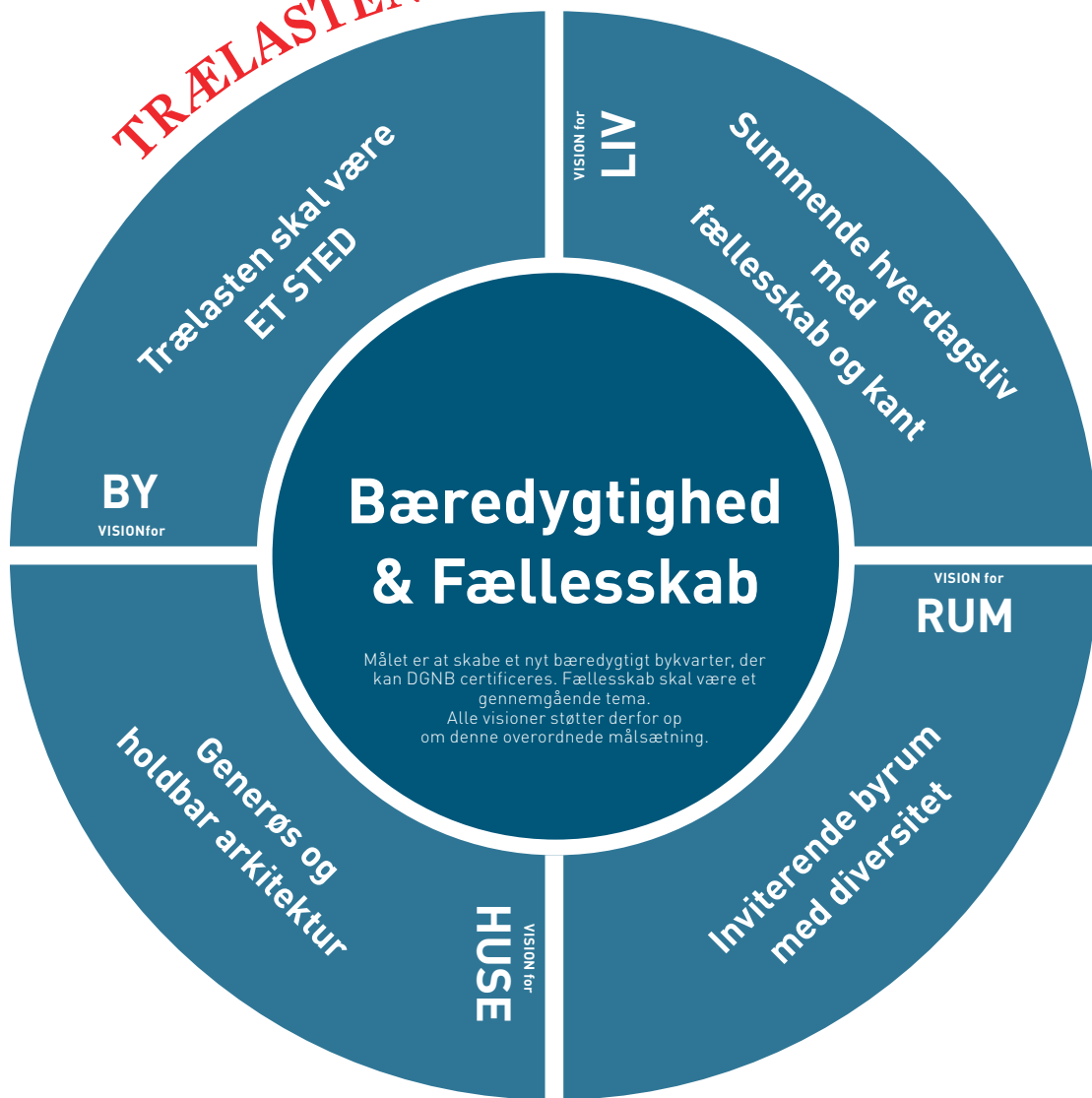
Ringgaden og Silkeborgvej er to store **trafikårer** i Aarhus. De skaber en udfordring for Trælasten i forhold til nyt byggeri pga gener med trafikstøj mm., som skal håndteres i projektet. Der ligger **offentlig transport/ bustop** op af Trælasten både på Ringgaden og Silkeborgvej, og dette potentiale skal integreres i den nye plan. De eksisterende bygninger og indhegning på grunden er en barriere for **gående og cykler** i området, så det vil være et stort løft, hvis Trælasten åbnes op og et fintmasket netværk af forbindelser etableres.

# **Vision**

## **ET BÆREDYGTIGT BYKVARTER**

PensionDanmark, CASA, Gehl, Henning Larsen og Briq har i en fælles proces udviklet en række visioner for den nye udvikling af Trælasten. Visionerne i det følgende er en opsamling af dette forløb og et afsæt for det videre arbejde med udviklingsplanen.

# TRÆLASTEN i Aarhus



## Vision for sammenhængende by

# Trælasten skal være ET STED.

Trælasten skal være ET STED - en blandet bydel med en stærk identitet. Et sted man gerne vil bo og besøge.

Idag er området tæt på det meste målt i afstand - Midtbyen, Åbyhøj, Åen, Godsbanen m.fl. - men langt fra i forhold til bykvalitet. I fremtiden skal Trælasten binde dette sammen i en urban og attraktiv bydel ved åen.

### Hvorfor og hvordan?

#### Et sted i byen

Det er en vigtig ambition for os at skabe ET STED. Det vil sige, et område som har en egen identitet og som lever både i sig selv og via sine omgivelser. Vi vil gerne binde sammen på mange parametre: liv, funktioner, forbindelser, bygninger.

#### Midtbyen og Kulturkvarteret

Trælasten ligger fysisk tæt på Midtbyen og Kulturkvarteret, men oplevelsesmæssigt langt fra. Dette handler om at forbindelsen derhen er kringlet og at området ved Trælasten i dag har en lav bykvalitet. Det skal ændre sig med det nye Trælasten.

#### Udviklingsområde

Trælasten er en del af et større udviklingsområde,

der transformerer tidligere industri/ erhverv til blandet by. Naboprojekterne er Ceresbyen, Godsbanen, Trekantsgrunden, Tage Hansens Gade. Disse nye områder savner indbyrdes bedre fysisk sammenhæng. Trælasten spiller en vigtig rolle i forhold til at forbinde hele bydelen.

#### Inviterende forbindelser

Trælasten ligger omgivet af mange funktioner: boliger, uddannelse, erhverv og kultur. Det er derfor vigtigt, at Trælasten skaber synergieffekt med de kvaliteter der allerede findes og selv bidrager med nye. Trælasten kan med attraktive forbindelser være en sidste puslespilsbrik, som kan løse hele udviklingsområdet op.

#### Nye samarbejder

Samarbejde skaber forbindelser til omverdenen. I processen med Trælasten vil vi finde nye samarbejder i nærområdet og i forhold til vores erhvervs- og handelsstrategi invitere aktører indenfor. Det kunne være aktører indenfor uddannelse, kultur, handel, erhverv, midlertidig aktivivering m.fl.

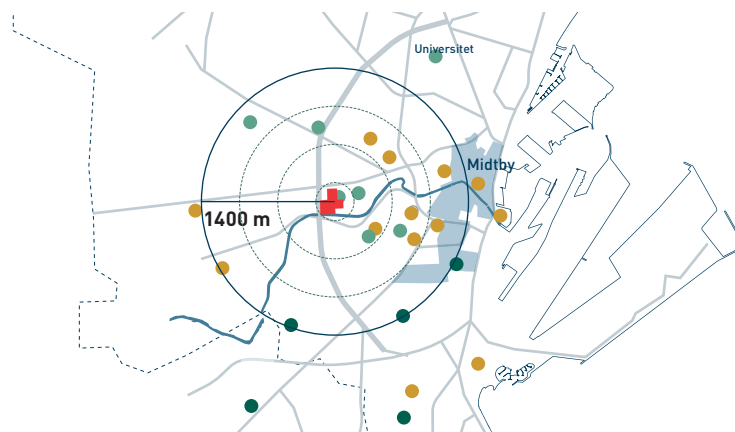
#### Blandet by

Trælasten vil være et blandet byområde med forskellige boligtyper i høj kvalitet. Trælasten skal have en særlig profil i forhold til erhverv og handel

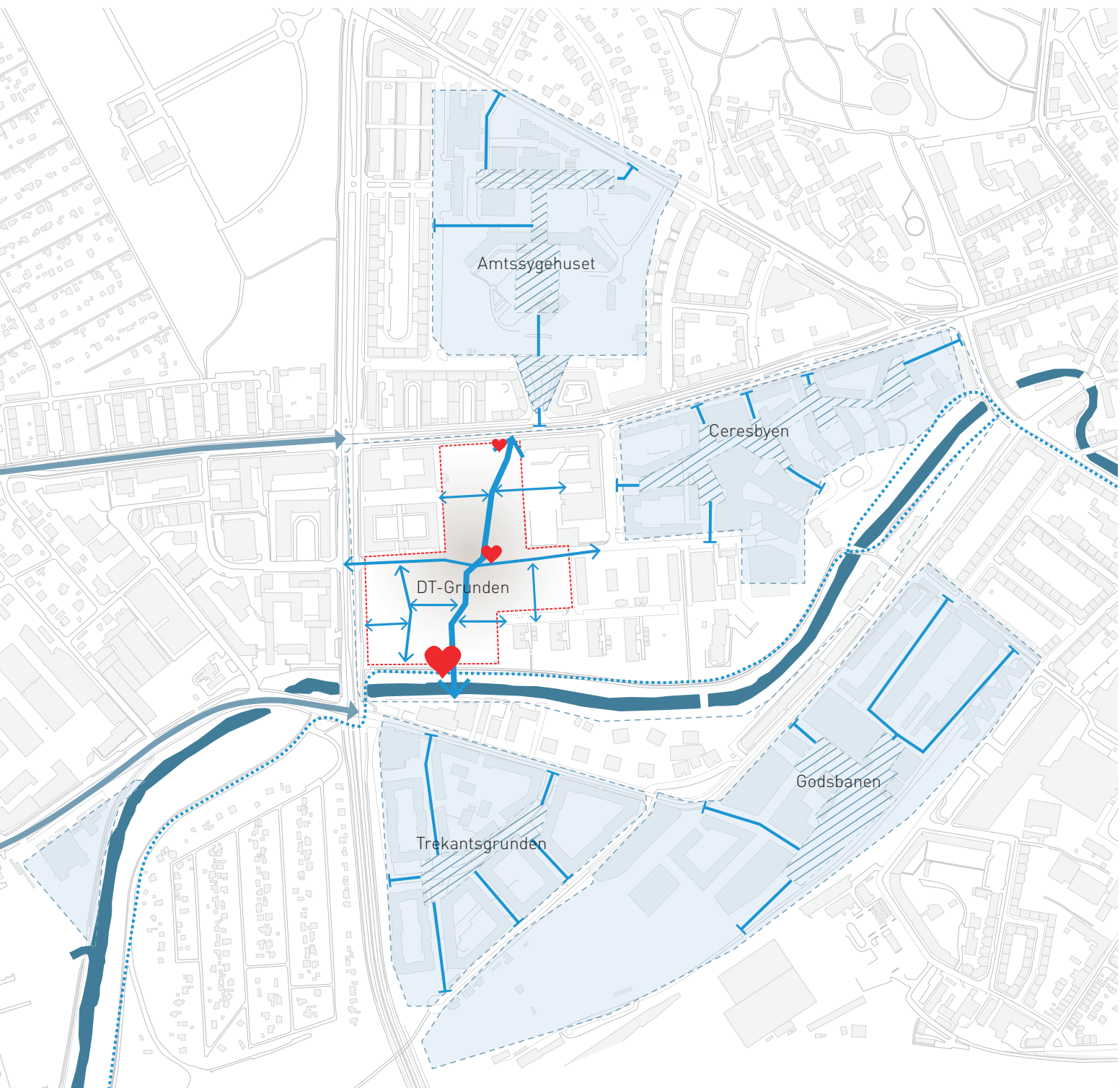
Trælasten vil indeholde:

- Boliger (80%)
- Kontor, handel og fællesskaber (20 %)

- Kultur
- Uddannelse
- Sport







## 2

### Vision for liv

# Summende hverdagsliv med fællesskab og kant

Hverdagslivet er en stærk drivkraft og basen for en aktiv by hele året. Trælasten skal være et dejligt sted at bo, og en interessant bydel at arbejde i og besøge. Gode lokale fællesskaber skal skabes indenfor hele cirklen af liv i bydelen: boligliv, erhvervsliv, handel og caféliv, lokal produktion, studieliv, kultur og fritidsliv. Bylivet på Trælasten skal være noget særligt og have kant.

#### Hvorfor og hvordan?

##### Hverdagslivet som drivkraft

Der er allerede en bred vifte af brugere i byområdet omkring Trælasten. Men der er også et uforløst potentiale i området, fordi der mangler mødesteder. Trælasten ønsker at være et nyt samlingssted. De eksisterende og nye beboere og brugere udgør potentialet for et aktivt byliv. Hverdagslivet er en stærk drivkraft i forhold til at skabe levende og trygge bydele - fordi hverdagslivet er den stabile base over hele døgnet, ugen og året. Trælasten bliver programmeret med en vifte af funktioner og de mange facetter vil hver især støtte op på hverdagslivet - både udendørs og indendørs.

##### Byliv, der kan noget særligt

Med ønsket om en blandet bydel drives bylivsmotoren på Trælasten af 3 overordnede livsformer: boliglivet, det kommercielle/ fællesskabsorienterede liv og det grønne/ rekreative liv.

##### Fællesskaber

Fællesskaber er i fokus i alle livsformer. Der vil være fokus på at skabe givende fællesskaber indenfor hver livsform - men også på tværs.

##### Boligliv

Trælastens bylivsmatrice tager udgangspunkt i den store base af boliger. På Trælasten skal der være attraktive boliger for mange boligbehov og ønsker. Boliglivet skal være synligt og inviteres ud i kantzoner, altaner og tagterasser, gårdrum og byrum.

##### Bylivsdynamoer

Trælasten skal bygges op omkring en række bylivsdynamoer. Bylivsdynamoerne griber ud i byen omkring og inviterer ind: handels- og caféliv, lokalproduktion og værksteder, studie og kulturliv, vækstlag, daginstitution, kontor-erhvervsliv, Åens Hus og fællesfunktioner.

##### Trælastens erhvervsprofil

Vi ønsker at skabe en særlig profil på Trælasten. Vi vil derfor udvikle en strategi for erhverv, handel plus madkultur. Strategien vil arbejde med blandede formater, der kombinerer de tre genre i kreative fællesskaber. Strategien skal være med til at give Trælasten en særlig identitet og kant. Strategien vil skabe basis for et dynamisk, urbant byliv og give byrummene med aktive bygningskanter.

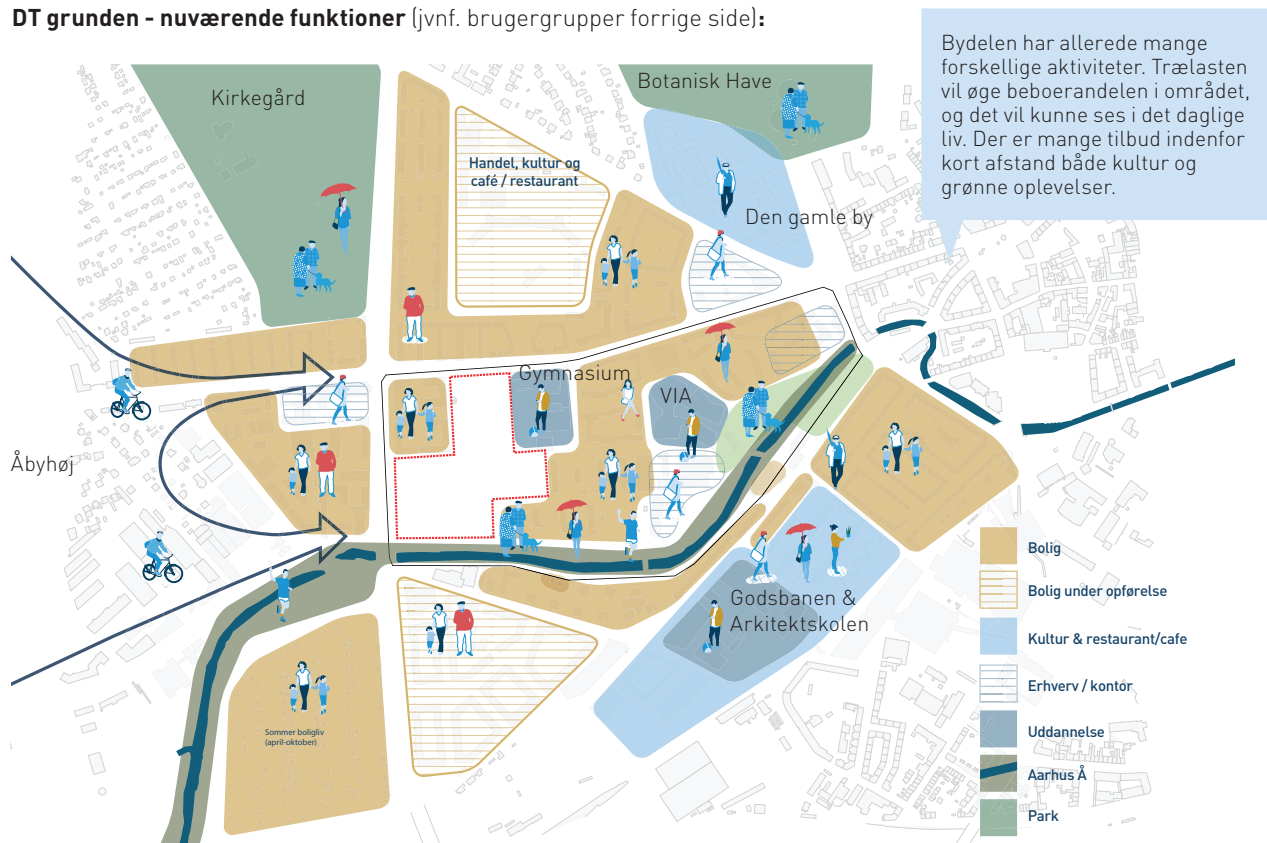
##### Det grønne, rekreative liv

Både boliglivet og det kommercielle liv indeholder rekreation. Men det vil være det nye blå-grønne bylivshjerte ved åen, som bliver centrum for Trælastens grønne rekreation. Bylivshjertet ligger i overgangen mellem det grønne og det urbane, mellem boliglivet og det kommercielle, mellem indendørs og udendørs, mellem aktiviteter for børn, unge og voksne.

## Nuværende brugergrupper i området (jvnf. diagrammer) - og hvad vi gerne vil opnå i fremtiden



## DT grunden - nuværende funktioner (jvnf. brugergrupper forrige side):



# 3

## Vision for rum

# Inviterende byrumsnetværk med diversitet

I byrummene skabes friktion mellem det urbane og dynamiske/ det grønne og rekreative/ det bolignære og intime. Byrumsnetværket samler mødet mellem natur og kultur. Byrummene åbner området op og byrumshængsler inviterer indenfor. Byrumshjerter skaber mødesteder for fællesskab. Alle byrum vil have sanselige grøn-blå kvaliteter og træet som materiale bliver et gennemgående element.

### Hvorfor og hvordan?

#### Mellem natur og kultur

Trælasten ligger i skæringspunktet mellem natur og kultur. Både fysisk, i overført betydning og programmatisk i sine funktioner. Den grønne ådal møder den byggede by. Rekreative kvaliteter møder dynamisk byliv. Naturens sanselige materialer bringes ind i det byggede miljø. Trælasten ønsker at skabe en interessant friktion mellem det urbane og dynamiske/ det grønne og rekreative/ det bolignære og intime. Denne friktion vil kunne aflæses i byrummene.

#### Byrumshjerter

På Trælasten vil funktionerne ligge tæt, og man vil have kort til det meste. Alle byrum vil have forskellige programmer, funktioner og rytmer: et nyt

handelskryds på Daubjergvej, studenter og kulturliv ved Aarhus Tech, rekreativt byrum ved åen og intime bolig-gader, der inviterer folk til at mødes på tværs af boligformer. Hvert byrum vil have et byrumshjerte i form af et samlende mødested. Nogle hjerter er små og nogle store, men alle er vigtige i forhold til visionen om fællesskaber på Trælasten.

#### Sanselige byrum

Træ som materiale og levende beplantning er central for byrummenes identitet. Det kan være ses f.eks. som byrumsmøbler, som levende træbeplantning, som indlæg i belægning, på terrasser osv. Grøn-blå kvaliteter vil give sanselige oplevelser.

Klimatilpasning skal være synlig og skabe grøn frodighed.

#### Byrumshængsler

Ringgaden og Silkeborgvej er en udfordring, men også et potentiale. Som trafikale hovedårer er de lidt vanskelige naboer, tilgængæld er der mange, der passerer forbi og det er et potentiale. Byrummene vil gribe ud og invitere ind og derved etablere byrumshængsler.

#### Bæredygtig mobilitet

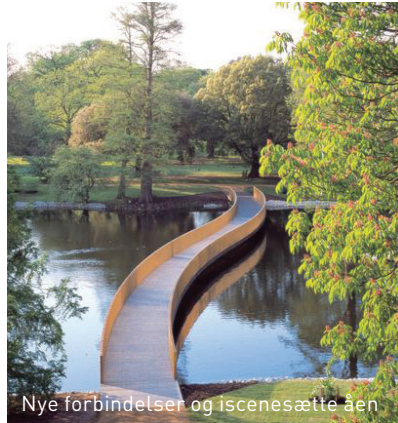
Trælasten skal have fokus på bæredygtig mobilitet. Gang, cykel og offentlig transport er i fokus. Daubjergvej vil være den centrale bygade med bilkørsel og de øvrige byrum vil prioritere de bløde trafikanter.







Invitere  
forbipasserende ind



Nye forbindelser og iscenesætte åen

Visions- og stemningsbilleder udvalgt af teamet.



Sociale aktiviteter for alle



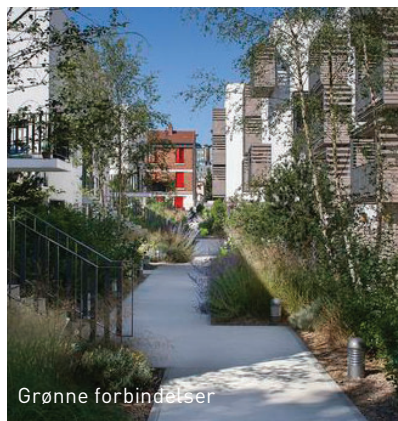
Fleksibilitet og multifunktion



Bolignære rum som inviterer til samvær



Artikuleret terrænfald



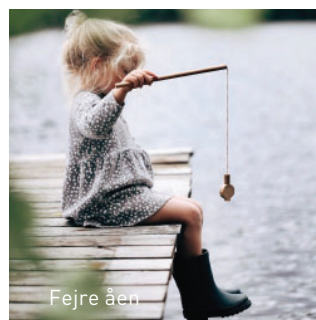
Grønne forbindelser



Biodiversitet og herligsværdi



Klimatilpasning



Fejre åen



Grønt, legende  
mødested

# 4

## Vision for huse

# Inviterende og holdbar arkitektur

En holdbar arkitektur med fokus på materialer, taktilitet og bæredygtighed. Bebyggelsesstruktur i en urban og blandet kvartersstruktur med indslag af andre typologier. Bygningerne skaber rammerne om tydeligt definerede byrum. "Trælasten" tydelig i arkitektur og materialevalg.

### Hvorfor og hvordan?

#### Bæredygtig arkitektur

Trælastens bygninger skal være bæredygtige og DGNB certificeres. Det skal være en generøs, holdbar og smuk arkitektur. Bygningerne skal give oplevelser i det nære: bløde kantzoner, lysindfald, materialer, taktilitet, patiniering mm. men også i den større skala som omdrekningspunkt for levede liv.

#### Boliger for hele livet

80 % af området vil være boliger, og der skal være boliger for hele livet. Boligtypologierne skal varieres, så man inviteres til at bo tæt på hinanden på forskellige måder. Lejligheder, byhuse og rækkehuse af høj kvalitet. Alle boliger skal have adgang til fællesskabsfunktioner og attraktive uderum.

#### PensionDanmark Boligplatform

PensionDanmarks boligplatform er udgangspunkt for boligbyggeriet i området. Boligplatformen beskriver kvaliteten i det byggeri, der ønskes (se også s. 5). PensionDanmarks Livsstilboliger for Studie, 50+ og Familie skal alle findes på Trælasten.

#### Topografi

Trælasten har et interessant terrænfald fra Silkeborgvej og ned mod åen. Topografien skal skabe attraktive bygninger, hvor man sikrer sig og udsyn for mange og bruger terrænet til at skabe dramatik i bystrukturen.

#### Mikroklima i fokus

Bygningerne skaber rammerne om byrummene og derved livet.

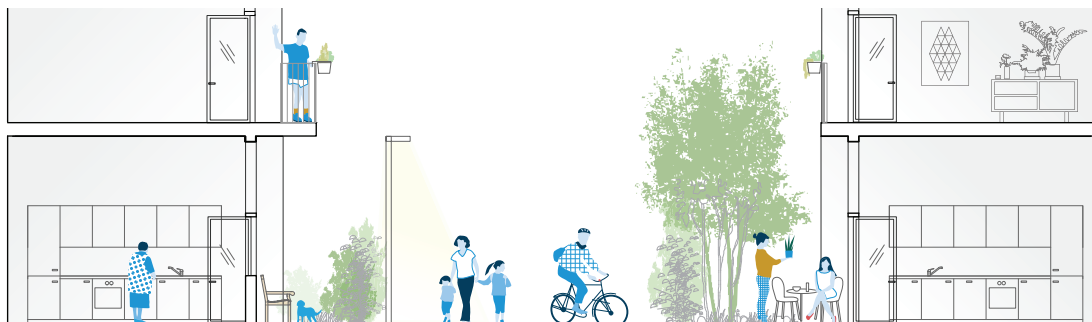
Bygningerne planlægges derfor med fokus på de mikroklimatiske forhold både indendørs og udendørs. Bygningerne skal sikre gode solforhold, læ og lavt lydniveau i byrum og i gårdrum.

#### Arkitektoniske ankerpunkter

Særlige funktioner markerer sig i arkitekturen: aktive stueetager, Åens Hus, erhverv og daginstitution. Disse funktioner bliver markante arkitektoniske markører i området.

#### Materialitet

Vi ønsker at udvikle et sæt af dogmer for materialevalget i området. Et af dogmerne vil være om træ, men vi forestiller os at også andre materialer er i spil.



Stueetagens kvalitet er afgørende for et levende miljø



Menneskelig skala



Visions- og stemningsbilleder udvalgt af teamet.



Erhverv som kan højet ud over det sædvanlige



Grønne kantzoner



Yndesteder ved åen



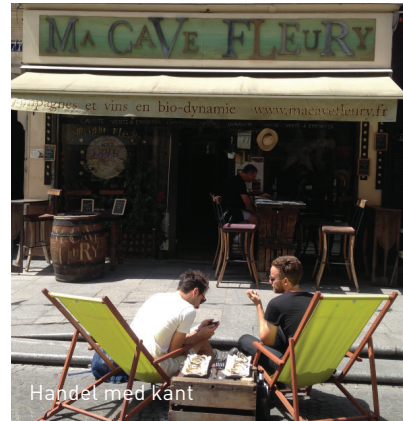
Attraktive boliger



Arbejde med terrænet



Syntigt boligliv



Handel med kant



Byggeri i træ



Magi & overraskelser



Fællesskaber får fysiske rammer

# 5

## Vision for erhvervsprogrammer

# Blandet erhvervs- og retailkoncept

Der arbejdes i Trælasten med et koncept, hvor erhverv, retail og "food & beverage" sammentænkes som ét system. Samtidigt indgår denne i relation med de rekreative og kulturelle rum, samt bydelens fællesskaber i øvrigt..

### Hvorfor og hvordan?

#### Opløsning af klassisk funktionsopdeling

Måden hvorpå vi organiserer vores virksomheder og arbejde er under ændring. I stigende grad krydser virksomheder de klassiske funktionsopdelinger:

- food & beverage" rykker ind i selve kontormiljøerne;
- nogle arbejdspladser rykker ud i de offentlige rum;
- erhvervslokalerne bliver levende show-rooms.

Hospitality og den gode hverdag er centrale parametre, hvorpå virksomhederne måler sig med hinanden.

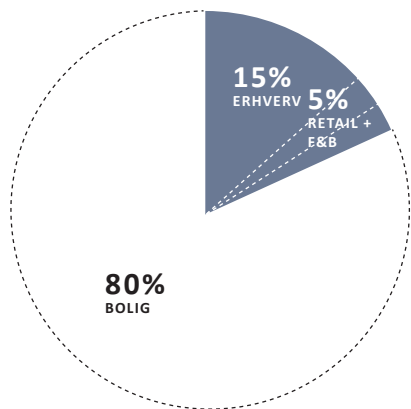
#### Synergieffekter og fællesskab

I en verden af innovative freelancere og trendsættende start-ups har de etablerede virksomheder gradvist åbnet sine grænser op og er blevet mere ekstroverte. Samarbejde på tværs af mindre og større virksomheder og deling af faciliteter (teknologiske, praktiske og sociale) er centrale features for fremtidens arbejdsform - inspireret af bølgerne indenfor co-working, deleøkonomi og "smart buildings". Her deles både viden, faciliteter og ressourcer på effektiv vis, til alles fordel.

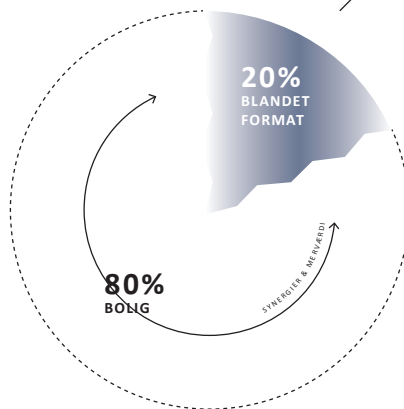
#### Merværdi skaber mere værdi

At tænke udover grænsen til eget lejemål er vitalt. Trælasten er et kredsløb, hvor alle skaber merværdi for hinanden. Et godt handels- og butiksliv skaber efterspørgsel på kontor- og erhvervslokaler. Hvilket omvendt skaber et øget grundlag for mere byliv og derved attraktive boliger.



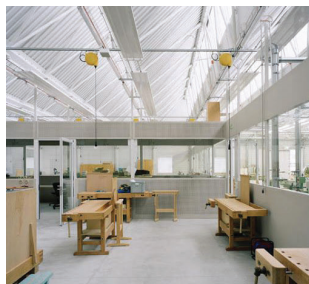
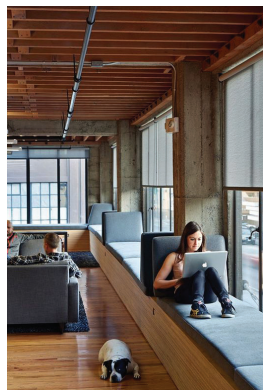
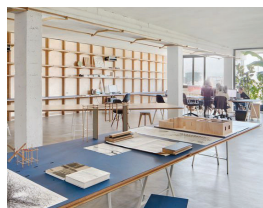


**FRA OPDELING AF FUNKTIONER**  
- Klassisk opdeling mellem erhverv, f&b, retail, kultur, bolig med videre.



**TIL BLANDET FORMAT**  
- Overlap mellem aktører  
- Fællesskaber  
- Funktionsdeling (hjerterfunktioner)  
- Synergier  
- Fælles Identitet  
- Tænkt som én stærk enhed

Eksempelvis centreret omkring:  
RESSOURCER / GENBRUG / BÆREDYGTIGHED  
START-UPS  
KULTUR OG KUNST  
(LOKAL) PRODUKTION  
STUDIELIV/UDDANNELSE  
REKREATION  
NATUR  
...



INTEGRERET F&B OG RETAIL

FLEKSIBILITET OG CO-WORK

LABS, BREAK-OUTS OG REKREATION

FÆLLESSKAB OG VIDENSDDELING



