



# GODSBANEAREALERNE

OPLÆG TIL UDVIKLINGSPLAN

20. 01. 2015



# INDHOLD

FORORD

INDLEDNING

VISIONEN

STRATEGIEN

DEN FYSISKE PLAN

ETAPERNE

ØKONOMIEN

DEN VIDERE PROCESS



## FORORD

Aarhus Kommune har igennem de senere år opkøbt en række udviklingsområder og iværksat flere store byudviklingsprojekter med henblik på at imødekomme efterspørgslen på nye boliger og erhvervsejendomme samt byggeri til undervisnings- og kulturformål.

Et af de seneste tilkomne og mest centralt beliggende udviklingsområder er Godsbanearrealerne imellem Kulturproduktionscentret i Skovgaardsgade og Ringgadebroen.

Det er målet, at Godsbanearrealerne på sigt skal rumme en helt ny bydel, som skal rumme muligheder for etablering af nye kultur- og undervisningsinstitutioner, boliger og erhvervsvirksomheder.

Udviklingen af området skal nu sættes i gang gennem en proces, som bygger på de byudviklingsprincipper og –metoder, der er udviklet igennem de seneste år på eksempelvis Aarhus Ø.

Erfaringerne herfra peger på, at det er nødvendigt at betragte byudvikling fra en tværfaglig og holistisk synsvinkel, og at byudvikling sker gennem en proces, som indebærer inddragelse af en række discipliner ud over fysiske planlægning.

Til at indramme denne proces skal der derfor udarbejdes en udviklingsplan, som sikrer en bred sammenhæng mellem visionen for området og de aktuelle fysiske, strategiske (herunder f.eks. sociale og kulturelle), økonomiske og tidsmæssige målsætninger. Dermed sikrer vi robusthed i udviklingen og større vished for realisering af visionen.

Udviklingsplanen for Godsbanearrealerne skal i særlig grad belyse de strategiske og byplanmæssige muligheder, bylivskvaliteterne og de økonomiske forhold, som kan sikre synergier mellem aktørerne i den kommende bydel.

Processen er ikke færdig endnu, men en række workshops med centrale interessenter og nogle aftaler med potentielle og væsentlige aktører i området gør, at der er skabt en ramme for en kommende udvikling i form af dette oplæg til en udviklingsplan.

I oplægget beskrives de byplanmæssige, strukturelle og infrastruktur-mæssige principper, der foreslås lagt til grund for den nye bydel. Desuden beskrives de overordnede strategier, der skal sikre bydelens realisering både på kort og lang sigt. Endelig beskrives en fysisk plan, hvis endelige udformning bl.a. vil afhænge af en kommende konkurrence om placering af en ny arkitektskole i området.

Oplægget til udviklingsplan lægges nu frem til dialog med borgere og marked. På baggrund af denne dialog og resultatet af arkitektkonkurrencen vil Teknik og Miljø udarbejde en udviklingsplan for Godsbanearrealerne, som vil blive forelagt for Byrådet og derpå lagt til grund for den videre planlægning.

*Kristian Würtz*

*Rådmand for Teknik og Miljø*



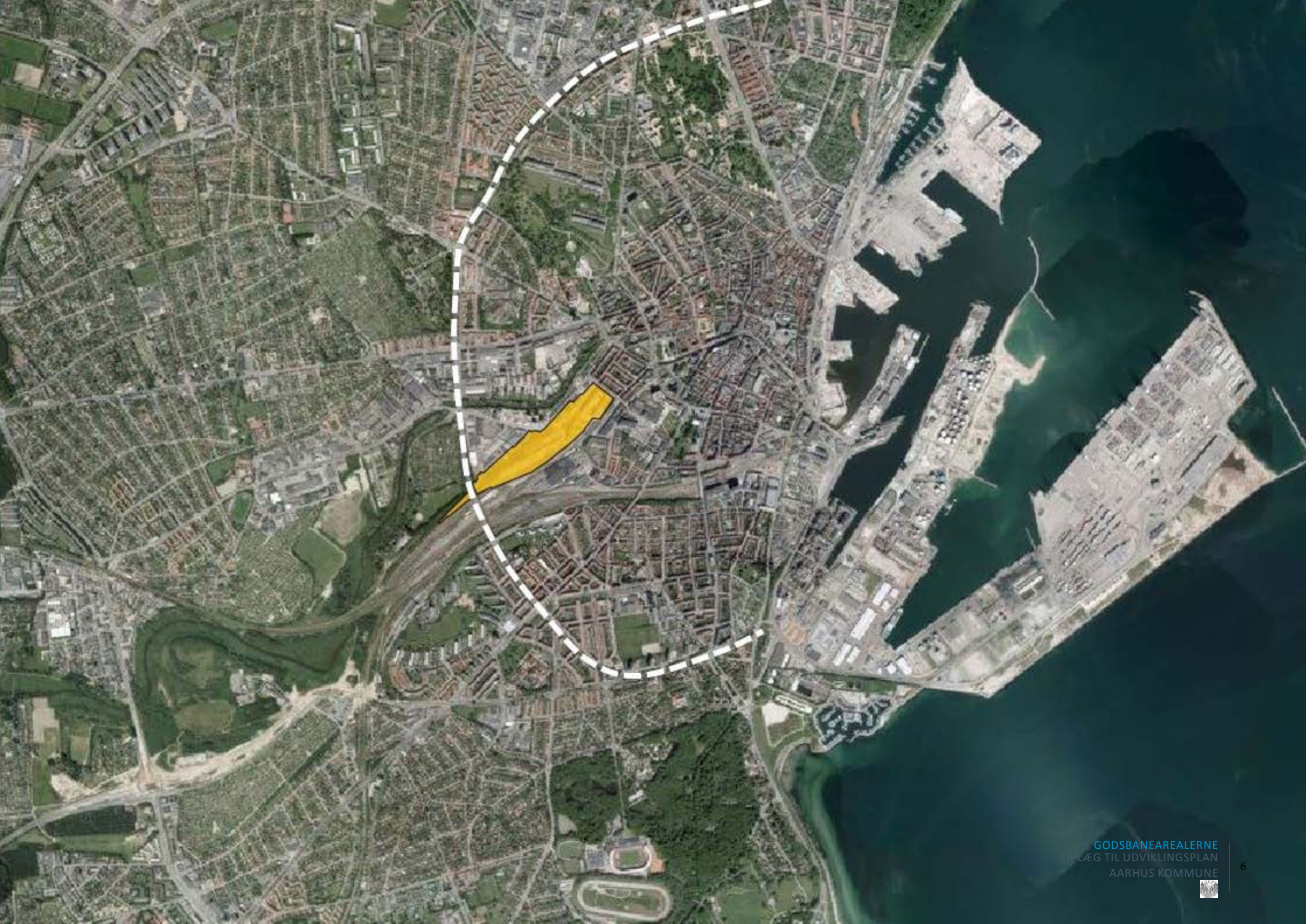




FORORD









## INDLEDNING

Godsbanearalerne er et centralt placeret område, midt på byens "kulturakse", der forbinder en række kulturelle områder og funktioner fra Ridehuset, ARoS og Musikhuset over Kulturproduktionscentret til Ceres Byen, Den Gamle By og Botanisk Have.

Samtidig udgør området knudepunktet mellem byen og ådalen – stedet, hvor den urbane by og den landskabelige ådal mødes og bindes sammen. Endelig er der tale om et område, der gennem dets historie op gennem det 20. århundrede har afsat spor, der beretter om den urbane, industrielle og infrastrukturelle udvikling i Aarhus.

I forlængelse af, at DSB ophørte med sine godstransporter til området i 2000, har Godsbanearalerne i

Aarhus siden Kommuneplan 2001 været udlagt som et højt prioriteret byomdannelsesområde.

Ved flere lejligheder har der i den offentlige debat været givet udtryk for, at området bør anvendes til byformål i bred forstand med den målsætning, at skabe et levende og mangfoldigt bymiljø.

I 2005 fremlagde Fritids- og Kulturforvaltningen en vision om Godsbanearalerne som en ny kulturbydel - Århus K. I rapporten "PROJEKT ÅRHUS K - Kulturelt produktions- og formidlingscenter Godsbanen" blev visionen beskrevet og idéen om Kulturproduktionscentret introduceret.

I april 2008 indgik Aarhus Kommune og Realdania en partnerskabsaftale for at om-danne Godsbanegårdens hovedbygning til Kulturproduktionscenteret med omdrejningspunkt i kunstarterne scenekunst, billedkunst og litteratur og med ambitioner om at understøtte ungdomskultu-ren og nye, tværkulturelle initiativer.

Med økonomisk støtte fra Realdania blev der i 2008 - 2009 gennemført en konkurrence under overskriften "Kulturproduktionscenter og Byudvikling på Godsbanen". Konkurrencen omhandlede både selve Kulturproduktionscentret og en plan for fremtidig byudvikling af den nordlige del af Godsbanearalerne, som Aarhus Kommune erhver-vede i 2008.



Hensigten med planen var dels at få gennemført omdannelsen af hovedbygningen til kulturproduktionscenter, og dels af få belyst mulighederne for videre byudvikling, herunder omdannelse af arealet til boliger, offentlige formål, erhverv og lignende.

Kulturproduktionscenter Godsbanen åbnede i maj 2012, og har siden manifesteret sig som et kulturelt og kreativt miljø, der tiltrækker mange aktører og besøgende til området.

Sideløbende med omdannelsen af hovedbygningen til Kulturproduktionscenter har en række midlertidige aktiviteter i de tilstødende og nedslidte godsbanebygninger vist sig levedygtige og manifesterer sig under den samlede betegnelse "Institut for (X)". Institut for (X) er en mangfoldighed af initiativer, aktiviteter og små virksomheder, der eksperimenterer og afprøver idéer i et ungt, uformelt, urbant miljø.

Ved udgangen af 2012 erhvervede Aarhus Kommune også den sydlige del af Godsbanearalerne. Købet gav kommunen mulighed for at sikre en sammenhængende og strategisk udvikling af Godsbanearalerne. Samtidig var det et ønske fra kommunens side at understøtte fremdriften i udviklingen af området.

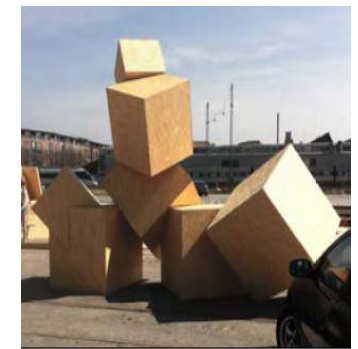
Teknik og Miljø har efter erhvervelsen af den sydlige del af Godsbanearalerne gennemført analyser af områdets udviklingsmæssige potentialer samt dialog med markedet om mulige investorer til den nye bydel. Dette arbejde har vist, at der fortsat er stor interesse for at etablere en blanding af kultur, uddannelser, erhverv og boliger.

I forbindelse med udarbejdelsen af dette oplæg til udviklingsplan for Godsbanearalerne blev der derfor indledt dialog med en række større interessenter.

Blandt disse var Arkitektskolen i Aarhus, Aarhus Produktionsskole, Arbejdernes Andels Boligforening og Kollegiekontoret, Det Jyske Kunstakademi samt Børnekulturhuset og Ungdomskulturhuset.

Interessenterne deltog sammen med Aarhus Kommune i en række fælles workshops med henblik på at afdække egne og fælles behov samt identificere og drøfte muligheder for etablering af fællesfunktioner for i form af fælles opholds- og friarealer, trafikarealer, bygningsfaciliteter m.v.

Igennem workshop-forløbet blev der udarbejdet og præsenteret en række forskellige planskitser til belysning af mulighederne, og det nu foreliggende oplæg er udtryk for forløbets samlede vurdering og afvejning af de input, der er kommet frem gennem processen.







## VISIONEN

*Visionen for Godsbanearealerne er at skabe en ny pulserede, ungdommelig bydel, som har lyst til at eksperimentere og udvikle sig. Bydelen kaldes "AarhusK".*

*Bydelen skal bidrage til den eksisterende by med kultur, uddannelse, bolig og erhverv, og skal både i anvendelse og udformning koble by og landskab – kultur og natur.*

## *Aarhus K skal summe af liv*





## Det betyder at:

**Aarhus K** skal vise hvordan planlægningsmæssig og arkitektonisk kvalitet kan gå hånd i hånd med et urbant og postindustrielt udtryk.

Derfor skal området kulturarv, blandt andet i form af bevaringsværdige bygninger og kulturspor i øvrigt, bibeholdes og indgå i den nye bydel.

**Aarhus K** skal have plads til det umiddelbare, det eksperimenterende og det utæmmede.

Derfor skal der bygges videre på den mangfoldighed af initiativer, aktiviteter og eksperimenter, der blandt andet repræsenteres af Institut for (X).

**Aarhus K** skal være døgnåbent og ikke en bydel, der "lukker ved arbejdstids ophør".

Derfor skal der være både boliger og kulturelle institutioner, iværksættererhverv og uddannelser.

**Aarhus K** skal være for alle.

Derfor skal det ikke kun være beboerne og de mennesker, der har deres daglige virke på uddannelsesinstitutionerne eller på arbejde i området, der befolker bydelen, men også mennesker, der passerer igennem, besøger kulturinstitutioner eller benytter bydelens øvrige faciliteter.

**Aarhus K** skal være et knudepunkt i Aarhus.

Derfor skal stiforbindelserne i Den Grønne Kile sammenbinde ådalen og midtbyen og lede mennesker igennem og på vej.



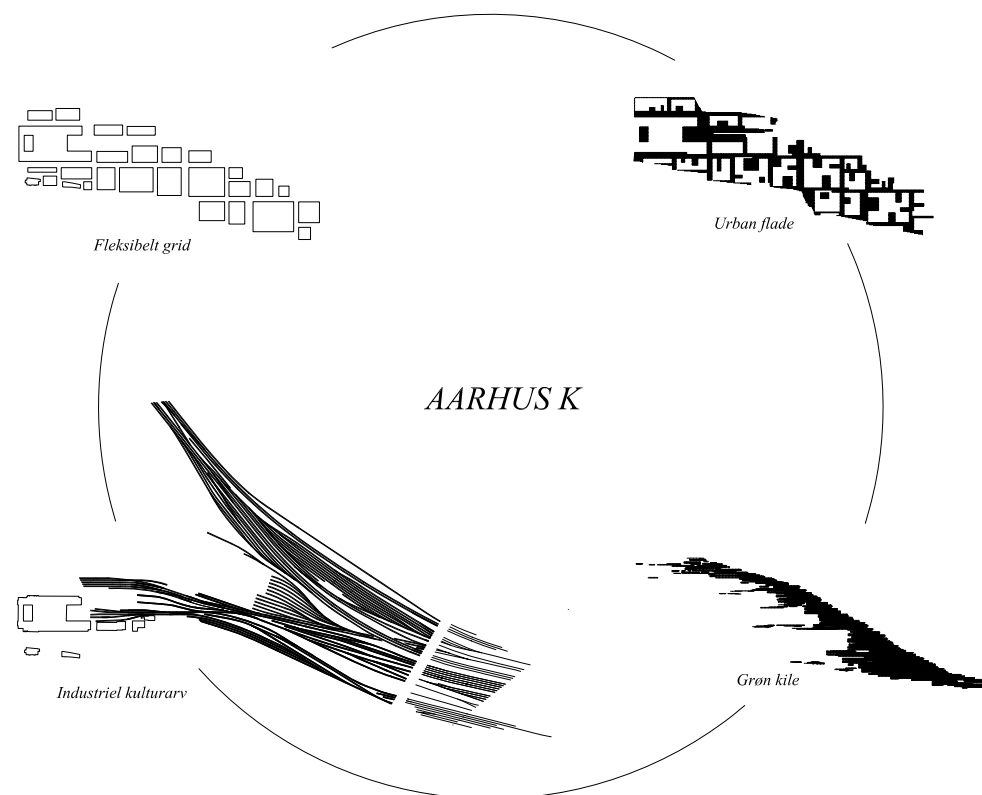
## STRATEGIEN

Aarhus Kommune ønsker, at den positive udvikling af Godsbanearrealerne som en kreativ bydel fortsættes og styrkes i de kommende år. I denne kontekst er det af afgørende betydning, at flere markante kulturinstitutioner kommer til området sammen med uddannelse, erhverv og bosætning, så bydelen kan udvikle sig i samspil med den øvrige by og medvirke til at styrke udviklingen af byens kulturakse.

Udviklingen af Godsbanearrealerne til en ny bydel tager derfor udgangspunkt i dels områdets beliggenhed i umiddelbar sammenhæng med Aarhus Centrum, og dels i områdets og de nære omgivers nuværende anvendelse.

Strategien kalder vi "Den skræddersyede bydel", fordi den fysiske plan for bydelen er udarbejdet i samarbejde med mulige, fremtidige brugere af bydelen, og således tilpasset disses ønsker og behov – både hver især og i sammenhæng.

Strategien består af tre delstrategier, der tilsammen skal understøtte, at visionen gøres til virkelighed. De tre delstrategier betegnes "Struktur", "Funktion" og "Realisering"





## Struktur



Det flexible grid

Der bygges ud fra et fleksibelt grid, som består af en række byggefeltet af forskellig form, der forener nyt og gammelt – stort og småt i én samlende bebyggelsesstruktur, der tilpasser sig området og den omliggende by.

Det fleksible grid kan ændres over tid i forhold til de funktioner, der løbende vil opstå/etablere sig i området, men stadig på en måde, der sikrer en overordnet og robust struktur.



Den industrielle kulturarv

Eksisterende kulturspor vidner om områdets anvendelse op gennem det 20. århundrede. Kultursporene, der bl.a. omfatter eksisterende bebyggelser, banespor og øvrige kulturarvselementer, er registreret og vil blive bevaret eller reetableret i et omfang, der giver den nye bydel sin egen karakter.



Den ubane flade

Der etableres veje, torve og pladser, som skal sammenbinde byggefeltene, således at der skabes en samlende identitet indenfor bydelen såvel som til de omliggende byområder.



Den Grønne Kile

Der etableres et kileformet, grønt område, som binder by og landskab sammen. Denne grønne kile trækker ådalens landskab ind i byen hvor det vil udgøre en ny, rekreativ bypark til gavn for hele byen.

## Funktion

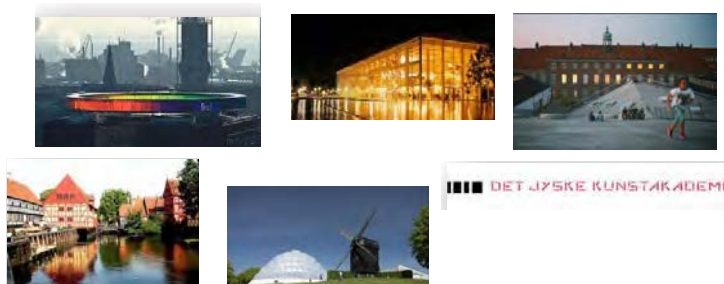
Den nye bydel skal indeholde forskellige funktioner, der tilsammen vil sikre opfyldelsen af visionen "Aarhus K."

Det indebærer, at de kulturelle funktioner, der allerede eksisterer i området, skal suppleres med nye kulturinstitutioner, uddannelsesinstitutioner, kreative erhverv/iværksætteri og boliger i en sammenhængende, mangfoldig og levende bydel.

I forbindelse med udarbejdelsen af dette oplæg til udviklingsplan har en lang række interessenter og mulige, fremtidige brugere i området været involveret. De har i fællesskab og i samarbejde med Aarhus Kommune defineret funktionaliteten i bydelen, og har i processen hver især bidraget med deres ønsker og visioner for den nye bydel.

Samtidig tages der hensyn til omliggende funktioner og interessenter. Således er det en væsentlig del af strategien, at der foruden en fysiske sammenhæng til de omkringliggende byområder og -kvarterer tillige er en funktionel sammenhæng.

På nuværende tidspunkt inddrager strategien følgende funktioner, interessenter og naboer:



- **Kultur**

"Kulturaksen" med AROS, Musikhuset, Ridehuset, Scandinavian Congres Center, Kulturproduktionscentret, Børnekulturhuset, Ungdomskulturhuset, Den Gamle By, Det Jyske Kunstakademi, Botanisk Have.



- **Bosætning**

Arbejdernes Andels Boligforening og Kollegiekontoret.



- **Uddannelse**

Arkitektskolen i Aarhus, Aarhus Produktionsskole, Via University College (på Ceres-grunden).



- **Kreative erhverv/iværksætteri**

Institut for (X).



## Realisering

Realiseringen af visionen tager udgangspunkt i den involvering, der allerede ligger hos en lang række interessenter og mulige brugere i området. Således har fire store interessenter tilkendegivet, at de gerne vil etablere sig i den nye bydel inden for kort tid.

Det drejer sig om Arkitektskolen i Aarhus, Aarhus Produktionsskole samt Arbejdernes Andels Boligforening og Kollegiekontoret. De to sidstnævnte ønsker i fællesskab at opføre kollegiebyggeri i den nye bydel.

- Aarhus Produktionsskole

Aarhus Produktionsskole ønsker at etablere sig i området med et nyt skolebyggeri. Produktionsskolen har behov både for klasseundervisningslokaler og kontorer, men også for større værkstedsarealer både indendørs og udendørs.

Det er vurderingen, at produktionsskolen passer godt ind i miljøet tæt på de omkringliggende banearealer og værksteder. Derfor indgår Aarhus Produktionsskole som en aktør i planen og med en placering i grænsefladen til den grønne kile.

- Arbejdernes Andels Boligforening og Kollegiekontoret

De to almene boligforeninger har ønske om at etablere ca. 450 nye kollegieboliger i området.

Kollegieboligerne vil understøtte udviklingen af områdets karakter både i relation til undervisning og

kultur og som boligområde. De kan samtidig udformes som et relativt højt og tæt byggeri, som understøtter ønsket om en kompakt bydel. Boligbyggeriet tænkes placeret ud mod krydset ved Carl Blochs Gade/Søren Frichs Vej.

- Arkitektskolen i Aarhus

Arkitektskolen har tilkendegivet, at den ønsker at etablere sig i den nye bydel med en helt ny skole til fremtidens arkitektuddannelse. Bygningsstyrelsen bliver ejer af byggeriet, der udlejes til Arkitektskolen.

Den formelle bygherre vil være Bygningsstyrelsen, og det er Bygningsstyrelsen, der er Aarhus Kommunes aftalepart i forbindelse med et kommende grundsalg.

Arkitektskolen og Bygningsstyrelsen har i fællesskab tilrettelagt en proces, der bl.a. omfatter gennemførelse af en international arkitektkonkurrence. Først når denne konkurrence er afsluttet, kendes den konkrete byggegrund.

Bygningsstyrelsen ønsker derfor, at Aarhus Kommune reserverer et konkurrenceareal, der er større end den faktiske byggegrund. Konkurrencearealet indgår i udviklingsplanen som en særskilt etape, der kan udvikles selvstændigt, og ikke er afhængig af omliggende etapers realisering eller anvendelse.

Endvidere har Børnekulturhuset og Ungdomskulturhuset samt Det Jyske Kunstakademi tilkendegivet interesse for på sigt at etablere sig på Godsbanearialet. Disse vil med fordel kunne indarbejdes i den fysiske plan, når Arkitektskolen i Aarhus har gennemført den konkurrence, der fastlægger skolens endelige byggefelt, hvilket antages at ske inden udgangen af 2015.

Dette vil samtidig give institutionerne tid til at afsøge de finansieringsmæssige muligheder, inden de indgår i den fysiske plan.

## Midlertidige aktiviteter

For at skabe byliv og identitet som understøtter udviklingen hen mod den fremtidige bydel, indgår der en række midlertidige aktiviteter som en del af realiseringsstrategien.

Allerede i dag ligger Institut for (X) som et vidnesbyrd om områdets attraktivitet og mange muligheder. Institut for (X) er i sig selv en midlertidig aktivitet med mange aktive brugere. Institut for (X) vil bidrage til områdets aktiviteter og liv i de kommende år, indtil arealerne overgår til andre og nye byformål.

AffaldVarme Aarhus ønsker at etablere sig med det nye ReUseCenter i området. ReUseCenter tænkes at fungere som et sted, hvor kasserede genstande kan finde nye brugere og ejere. Placeringen i området



forventes at tiltrække mange besøgende og vil være med til at øge kendskabet til den nye bydel.

Det er tanken, at ReUseCenter etableres ved den grønne kile, og at det skal eksistere frem til udgangen af 2017.

De Akutboliger, der i forbindelse med den årlige studiestart etableres på arealet mellem Kulturproduktionscentret og Sonnesgade, er også en af de midlertidige aktiviteter i området. Akutboligerne etableres i dag hvor der på sigt forventes etableret permanente boliger, hvorfor akutboligerne vil indgå som en mobil og tidsbestemt aktivitet i området i det omfang, pladsen muliggør det.

### **Rammevilkår for den fremtidige planlægning**

Området er i kommuneplanen udlagt til byomdannelsesområde. Det muliggør en gradvis overgang fra industriområde til cityformål.

Særligt i forhold til de støjforhold, der er i området, hvor DSBs værksteder er en stor støjkilde, giver områdets status som byudviklingsområde mulighed for at tilrettelægge en løbende proces med henblik på at nedbringe støjbelastningen over en årrække, hvorefter området kan overgå udelukkende til cityformål. Denne proces kan iværksættes efter nærmere aftale med DSB.

I forbindelse med udarbejdelse af dette oplæg til udviklingsplan har der været gennemført en

række støjanalyser. Støjanalyserne er afgørende for disponeringen af området, herunder placering af støjfølsomme funktioner som f.eks. boliger og undervisning. Støjanalyserne tager højde for såvel virksomhedsstøj (primært fra DSBs værksteds- og vaskefunktioner ved Sonnesgade) som trafikstøj fra det omliggende vejnet. Støjforholdene vil tillige indgå i den fremtidige lokalplanlægning i området.

Desuden har der været gennemført en række vurderinger af den fremtidige trafik i området og på det omkringliggende vejnet. Disse vurderinger lægges til grund for den overordnede kapacitetsvurdering og for udformningen af vejsystemet i området. Det fremtidige vejnet skal både betjene Godsbanearrealerne og på sigt også gerne den eksisterende bydel ved Sonnesgade. Det er derfor målet, at det skal være muligt at føre en vej igennem det nye byområde fra Carl Blochs Gade/Søren Frichs Vej til Sonnesgade. Den interne trafik i området ønskes planlagt ud fra et ønske om at reducere det samlede vejudlæg så meget som muligt, således at der opnås både en optimal trafikafvikling og samtidig en urban tæthed i bebyggelsen.

Endelig er der foretaget overordnede vurderinger af mulighederne for regnvandshåndteringen i området. På baggrund heraf lægges til grund, at regnvand opsamles indenfor de enkelte byggefelt, hvorfra det ledes til fælles offentlige forsinkelsesbassiner og -kanaler inden endelig udledning/nedsivning. I forbindelse med den videre planlægning skal de konkrete muligheder afdækkes, og der skal

udarbejdes en egentlig plan for håndtering af regnvand, jf. kommunens klimatilpasningsplan.

### **Grundsalg**

Det er en integreret del af realiseringsstrategien at være opsøgende og markedsorienteret i relation til fremtidige brugere og ejere af ejendomme i den nye bydel.

I forbindelse med de konkrete grundsalg vil det blive sikret, at købernes projekter lever op til den ønskede planlægningsmæssige og arkitektoniske kvalitet. Dette sikres blandt andet ved at køberne pålægges at respektere de principper og retningslinjer for byggeri, der er beskrevet i afsnittet Den fysiske plan, og at dette kontrolleres i forbindelse med realiseringen af grundsalget.









## DEN FYSISKE PLAN

Aarhus K skal udvikles som en blandet bydel med fokus på kreative og kulturelle funktioner. Overordnet placeres undervisnings- og kulturfunktioner ud til den grønne kile, mens boliger placeres mod nord ved P. Hiort-Lorentzens Vej / Carl Blochs Gade og langs med Kulturproduktionscentret. Derudover kan de enkelte byggefelter sammensættes med forskellige funktioner i form af f.eks. kontorerhverv og offentlige funktioner samt butikker i stueetagerne.

Den fysiske plan består af en række overordnede elementer og delelementer, der til sammen skal skabe helhed, karakter og robusthed i den fremtidige udvikling for hele Godsbaneararealet. Med den fysiske plan fås et styringsredskab der skal sikre at Godsbanearrealerne får den kvalitet, som er en bærende forudsætning i visionen for Aarhus K.

### Bebyggelsesstruktur & byrum

#### Bebyggelsesstruktur

Aarhus K vil blive udlagt som en samlet bydel med sin egen struktur og identitet. Bebyggelsesstrukturen er skabt ud fra tanken om et fleksibelt grid af byggefelter af varierede størrelse. Bystrukturen følger retningen fra den oprindelige Godsbanegård og de øvrige eksisterende industribygninger på området, der sammen med de eksisterende allébeplantning langs en del af Carl Blochs Gade integreres som en naturlig del af den nye plan.

#### Byggefelter

Planen er robust i forhold til forskellige funktioner og bebyggelsestypologier og fungerer som den arkitektoniske ramme for udformningen af de enkelte bebyggelser. Det enkelte byggefelt kan således underinddeles og tilpasses de forskellige funktioner og anvendelser.

#### Rumlige forløb

Rummet mellem byggefelterne udlægges som et fælles, offentligt byrum, hvor biler, cyklister og gående færdes på lige vilkår. Åbne stueetager, friarealer ud til gaderne, forskellige byggefelter og skiftende byggehøjder skaber levende og varierede, rumlige forløb i sammenhæng med den industrielle kulturarv.

#### Byrummenes indretning

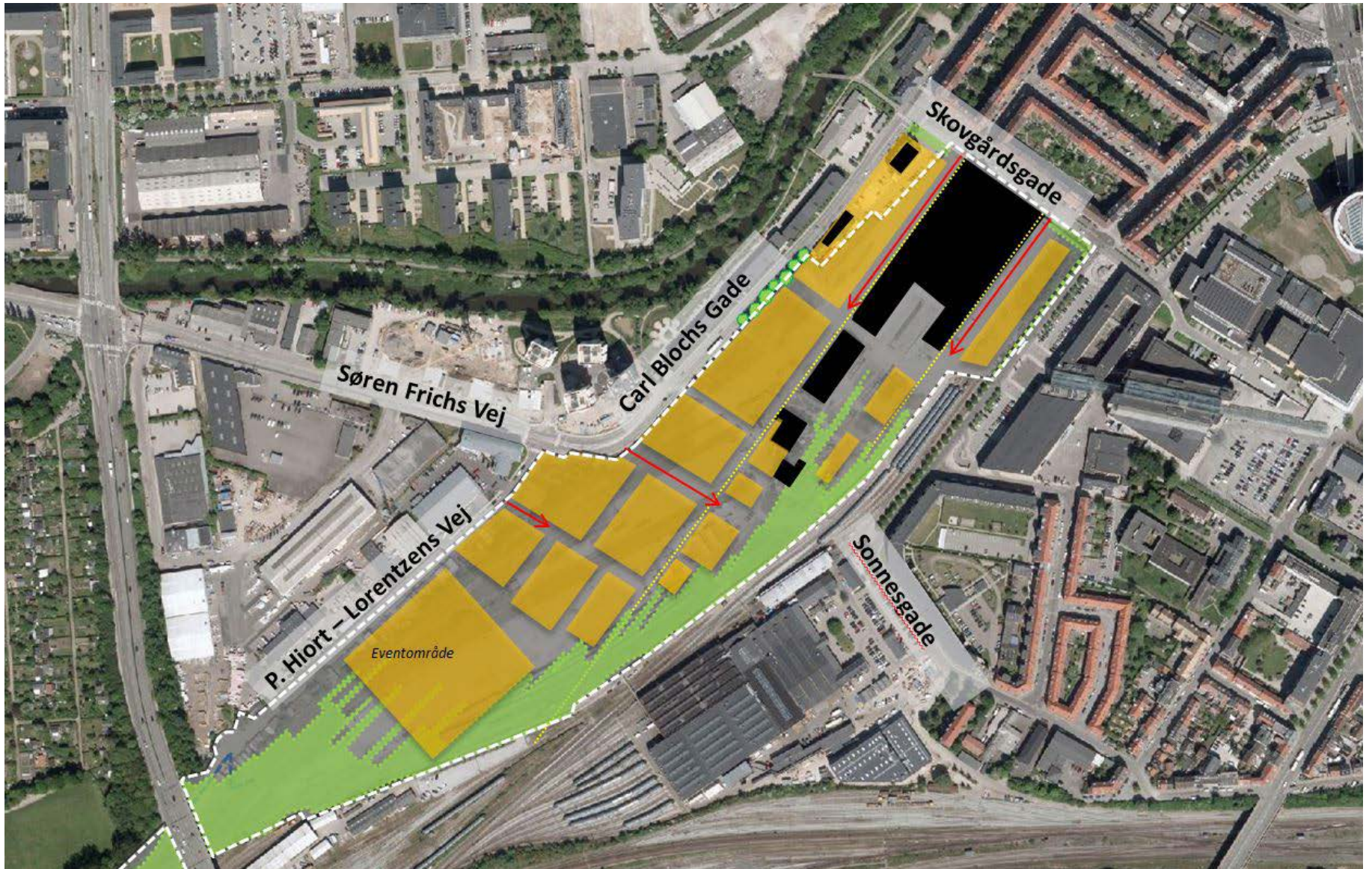
De offentlige byrum indrettes med bevarede kulturspor som del af den urbane flade. De fælles offentlige rum vil udover byinventar have flexzoner til et begrænset antal parkering, cykler m.m.

Friarealer udføres med offentlig karakter henvendt mod byrummene, suppleret med enkelte friarealer i højden i form af skærmede tagterrasser og altaner. Friarealer udformes med mulighed for offentlig passage gennem det enkelte byggefelt.

Med sin lavtliggende placering i byen er den nye bydel et strategisk vigtigt område i Aarhus samlede vandhåndtering. Forsinkelsesbassiner og -kanaler indgår derfor som en integreret del af byrummet, både funktionelt og rekreativt.









## Sammenhænge og forbindelser

Det fleksible netværk af forskudte byggefelter optager den omkringliggende bys retning og forbindelser. Såvel kørende som gående trafik bindes op på de eksisterende vej- og stisystemer, samtidigt med at der skabes nye forbindelser på tværs af området

På større byggefelter ønskes der etableret offentlige gennemgange og passager.



Sammenhænge og forbindelser

## Den Urbane Flade

Områdets gader og pladser udlægges som een sammenhængende bymæssig flade - Den Urbane Flade. Herved bindes gader, stræder og pladser sammen som eet stort offentligt logistisk netværk, der skaber sammenhæng på tværs af bydelen.



Den Urbane Flade







*Urban Flade - området bindes sammen af én sammenhængende bymæssig flade*

*Friarealer udføres med offentlig karakter henvendt mod byrummene, suppleret med enkelte friarealer i højden i form af skærmede tagterrasser og altaner. Friarealer udformes med mulighed for offentlig passage gennem det enkelte byggefelt.*



## Arkitektur

### Arkitektonisk egenart

Den nye bydel karakteriseres ved en sammensætning af forskellige funktioner og bebyggelse i en blanding af højde og drøjde, lille og stor, nyt og gammelt. De enkelte bebyggelser står "skulder ved skulder", således at der skabes varierede, rumlige forløb i byens gader og pladsrum. Fælles for de fremtidige bebyggelser er bebyggede hjørner, åbne stueetager og friarealer som en del af det offentlige rum, blandede funktioner, skiftende bygningshøjder og varierede facader tilpasset bydelen, den enkelte funktion og størrelse.

### Bygninger

Den fleksible byggestruktur indeholder en variation af bygningstypologier: Åbne karréer, punkthuse, karrébebyggelse og genanvendelse af eksisterende bygninger indenfor den overordnede struktur.

Udformningen af den enkelte bebyggelse er afhængig af placering i bydelen, funktioner og størrelse. Bebyggelse indenfor det enkelte byggefelt skal variere i højde indenfor byggefeltets fastsatte højdegrænser, således at der skabes varierede facader, samtidig med at den enkelte bebyggelse indgår i bydelens samlede byprofil.

### Facader og materialer

Facader og materialer skal forholde sig til områdets kulturhistoriske karakter, med enkle robuste materialer som f.eks. tegl, træ, stål/jern, der afspejler den enkelte bygnings funktion. De enkelte bygningsafsnit kan afspejles i forskellige udtryk, der følger funktionerne.





## Eksisterende bygninger

Kulturarvsidentiteten og landskabets særlige stemning af midlertidighed og kreativitet er særligt for den nye bydel. Eksisterende bygninger indgår indtil de evt. nedrives som en aktiv del og påvirker dermed den fremtidige bebyggelsesstruktur og identitet.

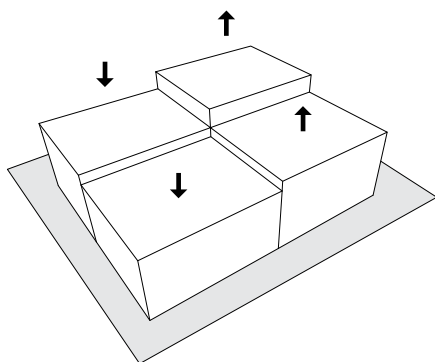


*Friarealer udformes med mulighed for offentlig passage gennem de enkelte byggefelt*



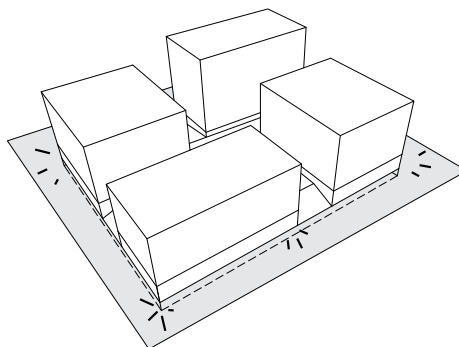
## Bygningshøjder

Bydelens højder tænkes tilpasset de omkringliggende byprofiler. Hermed skabes den særlige byprofil med varierede højder og intensiteter. Byens profil vokser fra Mølleengen med 4-5 etager og kulminerer på de centrale godsbanearrealer med højder, der punktvis matcher Åhusenes 10 etager. Mod landskabet og den grønne kile trapper bebyggelsehøjderne ned til 3 etager og skaber en glidende overgang til landskabet.



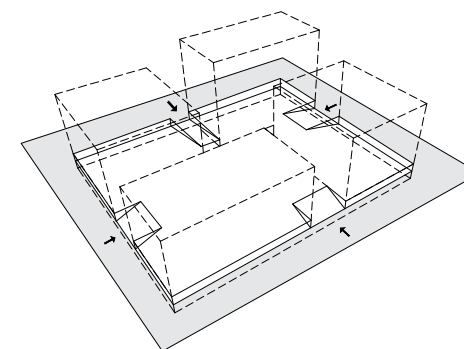
## Bebyggede hjørner

Som hovedregel skal fremtidig bebyggelse bygges ud til hjørnerne på de enkelte byggefeltet. Hermed skabes en bymæssig sammenhæng i bydelen, der sammen med de varierende højder vil skabe et varieret, sammenhængende byrum mellem de enkelte bebyggelser.



## Stueetager

Offentlige funktioner placeres i høje stueetager mod byrummet, med niveaufri adgang fra gaderummet. Spændende stueetager er med til at skabe den gode by i øjenhøjde.



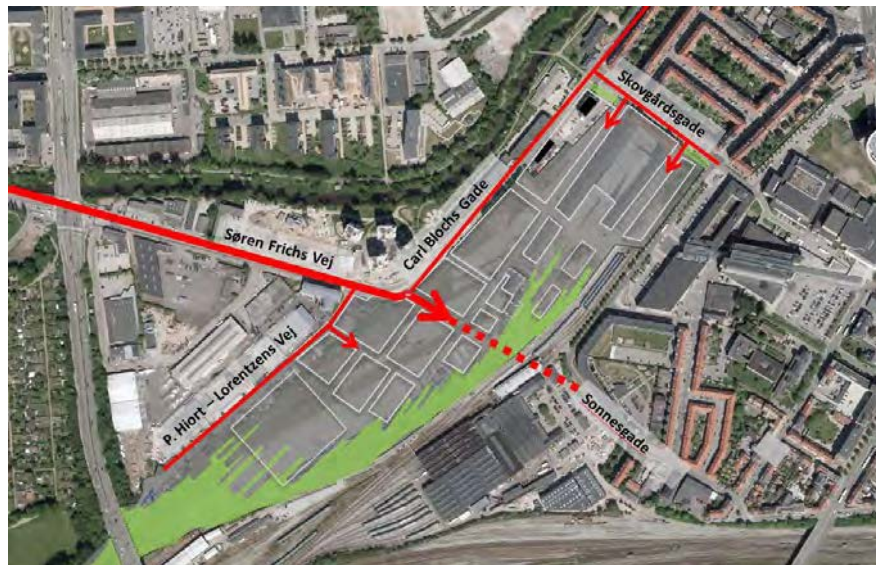


## Infrastruktur

### Vejadgang til bydelen

Bydelen vejbetjenes på kort sigt fra de to eksisterende vejadgange fra Skovgaardsgade og fra nye vejadgange fra P. Hiort-Lorentzens Vej. Endvidere etableres en ny, blind bygade fra krydset Søren Frichs Vej og Carl Blochs Gade ind i området.

På længere sigt er det planen, at den nye bygade videreføres til Sonnesgade på tværs af nuværende sporareal ved DSBs vaskehal. Den endelige udviklingsplan vil nærmere definere og beskrive bygadens funktion og anvendelse både på kort og lang sigt, og bygadens karakter og profil fastlægges på grundlag heraf.



Vejadgang til bydelen

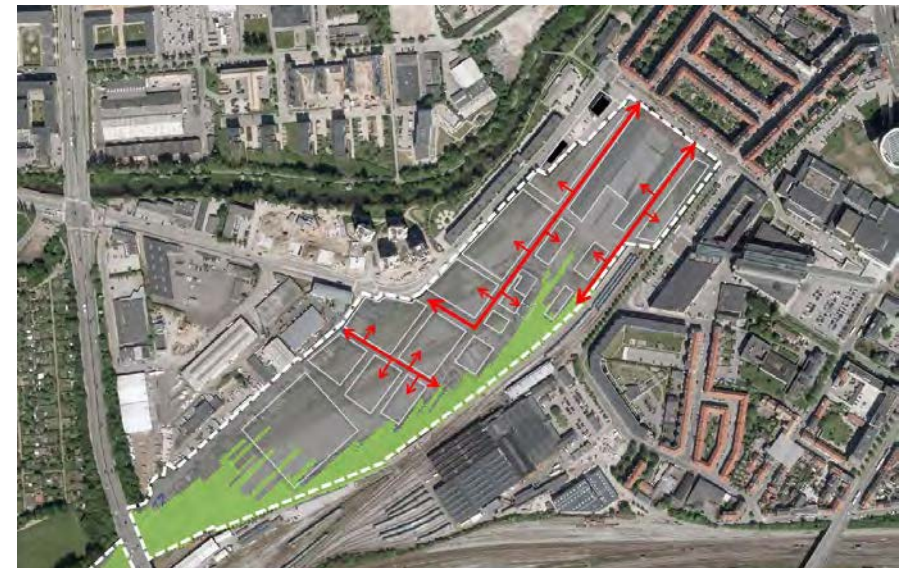
### Interne veje

De interne veje i området har skiftende bredder og karakterer (gader, stræder, passager) afhængig af funktion og trafik. Trafikdæmpende foranstaltninger og brudte vejforløb med beplantning og rekreative byrum er med til at nedbringe hastigheden for både kørende og cyklister.

Vejadgang til de enkelte byggefelter foregår fra de interne veje.

### Flexzoner

Gaderummene indrettes med flexzoner til korttidsparkering og aflæsning. Flexzonerne fungerer samtidig som beplantning- og opholdszoner, vandopsamlingsbassiner og til cykelparkering.



Interne veje



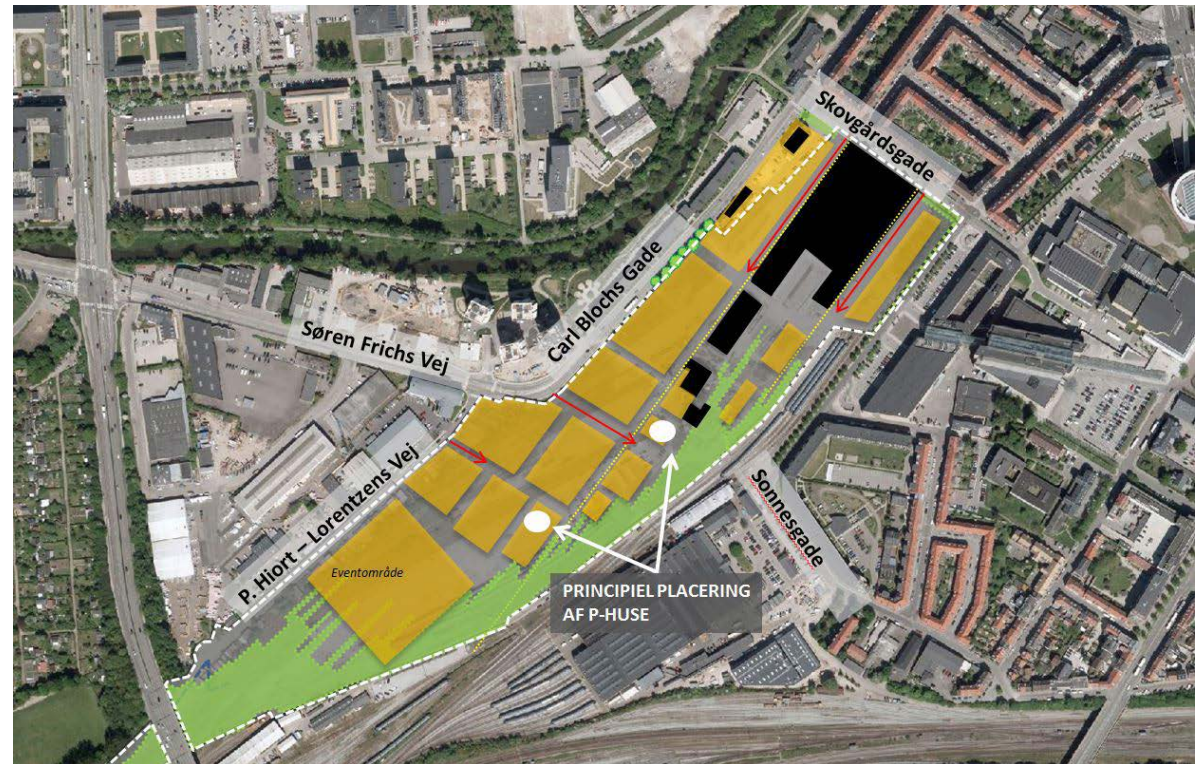


## Parkering

Ud over korttidsparkering og aflæsning i gaderummet foregår parkering som udgangspunkt i et eller flere fælles parkeringshuse centralt placeret i området. Parkeringshuse kan evt. sammenbygges med byggeri til andre funktioner som eksempelvis bolig, erhverv eller uddannelse.

I forbindelse med den endelige udviklingsplan gennemføres en nærmere udredning af det samlede parkeringsbehov, ligesom den endelige placering af p-huse skal fastlægges. Desuden afdækkes de trafikale konsekvenser heraf og indarbejdes i den endelige trafikplan for området.

Endelig skal der foretages en udredning og afdækning af de juridiske og økonomiske modeller for etablering af fælles parkeringshuse, således at dette kan indgå i de fremtidige udbuds- og salgsvilkår for grunde i den nye bydel.





## Landskab

### Ny forbindelse fra Aarhus C til Ådalen

For at sikre forbindelsen til Ådalen er den sydlige del af området udlagt som en grøn kile. Det rekreative forløb er ca. 1 km langt, og strækker sig fra Kulturproduktionscenteret i Aarhus C langs sporene ud til Ringgadebroen, hvor kilen forbindes med ådalens stisystem.

### Den grønne kile

Strukturen fra de efterladte togspor i den sydøstlige del af området omdannes til et aktivt landskab med ny beplantning, stiforbindelser og grønne ådalslandskaber. Samtidig fungerer kilen som støjbuffer mod banearealerne, som vandopsamling for de bebyggede arealer og friarealer for de kulturelle funktioner ud mod den grønne kile.



## Landskabelig transformation

Området bliver med sin centrale placering en ny rekreativ kobling mellem Ådalens grønne kile og Aarhus C. Som en parallel til åens slyngede, grønne forløb er den grønne kile på Godsbanearrealerne en fortælling om en landskabelig transformation, fra tæt bydel til grøn bypark.

## Offentlige uderum

Den grønne kile er den nye bydels sammenbindende grønne rum, med kulturelle funktioner placeret langs med kilen. De gamle industrielle landskaber indrettes som fleksible uderum, med jordvolde, vandopsamlingsbassiner og bevarede kulturspor som aktive elementer i det grønne. De grønne arealer benyttes som offentlige uderum.

## Kulturspor og industriel kulturarv

Linket mellem tidligere tiders industri og kultur - og fremtidens byfunktioner markeres ved at genbruge en række kulturspor direkte og indirekte; bevaringsværdige bygninger, lysmaster, togskiner m.v.





*Den Grønne Kile tjener som formål at være det sammenbindende rum i Aarhus K med kulturelle funktioner placeret langs med.*



## Delområder

Bydelens tæthed er defineret i 4 delområder, med hver deres karakter, funktionssammensætning og bebyggelsesprocent.

Området har en samlet størrelse på ca. 130.000m<sup>2</sup>.

Bruttoetagearealet for den fulde udbygning af området forventes ligeledes at være ca. 130.000m<sup>2</sup> svarende til en samlet, gennemsnitlig bebyggelsesprocent på ca. 100.

Bebyggelsestætheden er dog varierende i de forskellige delområder, hvilket der redegøres for i det følgende.

### Delområde 1: Kulturaksen

De nordligste godsbanearer omkring Kulturproduktionscenteret med ny bebyggelse tilpasset Mølleengen og den oprindelige godsbanegård. Nye attraktive byrum som indgange til området ud mod Skovgaardsgade og kulturaksen.

- Areal ca. 23.000 m<sup>2</sup>
- Bebyggelsesprocent 100%
- Bruttoetageareal ca. 23.000 m<sup>2</sup>

(heraf eksisterende ca.10.500 m<sup>2</sup>)

### Delområde 2: Den Kreative Bydel

Et kreativt, blandet byområde med bl.a. den fremtidige arkitektskole.

- Areal ca. 32.000 m<sup>2</sup>
- Bebyggelsesprocent 125 - 150%
- Bruttoetageareal ca. 40.000 - 48.000 m<sup>2</sup>

(heraf eksisterende ca.2.000m<sup>2</sup>)



*Delområde 1: Kulturaksen*



*Delområde 2: Den Kreative Bydel*



## Delområde 3: Den Tætte Bydel

Aarhus K's centrale kvarter med blandede funktioner sydvest for den fremtidige forbindelsesvej til Sonnesgade og høj bebyggelse mod Åhusene/ Carl Blochs Gade.

- Areal ca. 30.000 m<sup>2</sup>
- Bebyggelsesprocent 150 - 200%
- Bruttoetageareal ca. 45.000 - 60.000 m<sup>2</sup>



Delområde 3: Den Tætte Bydel

## Delområde 4: Eventområdet

De sydlige godsbanearerale er udlagt som eventareal med mulighed for fremtidig Multiarena.

- Areal ca. 45.000 m<sup>2</sup>
- Bebyggelsesprocent 50 - 100%
- Bruttoetageareal ca. 22.500 - 45.000 m<sup>2</sup>



Delområde 4: Eventområde

## Den Grønne Kile

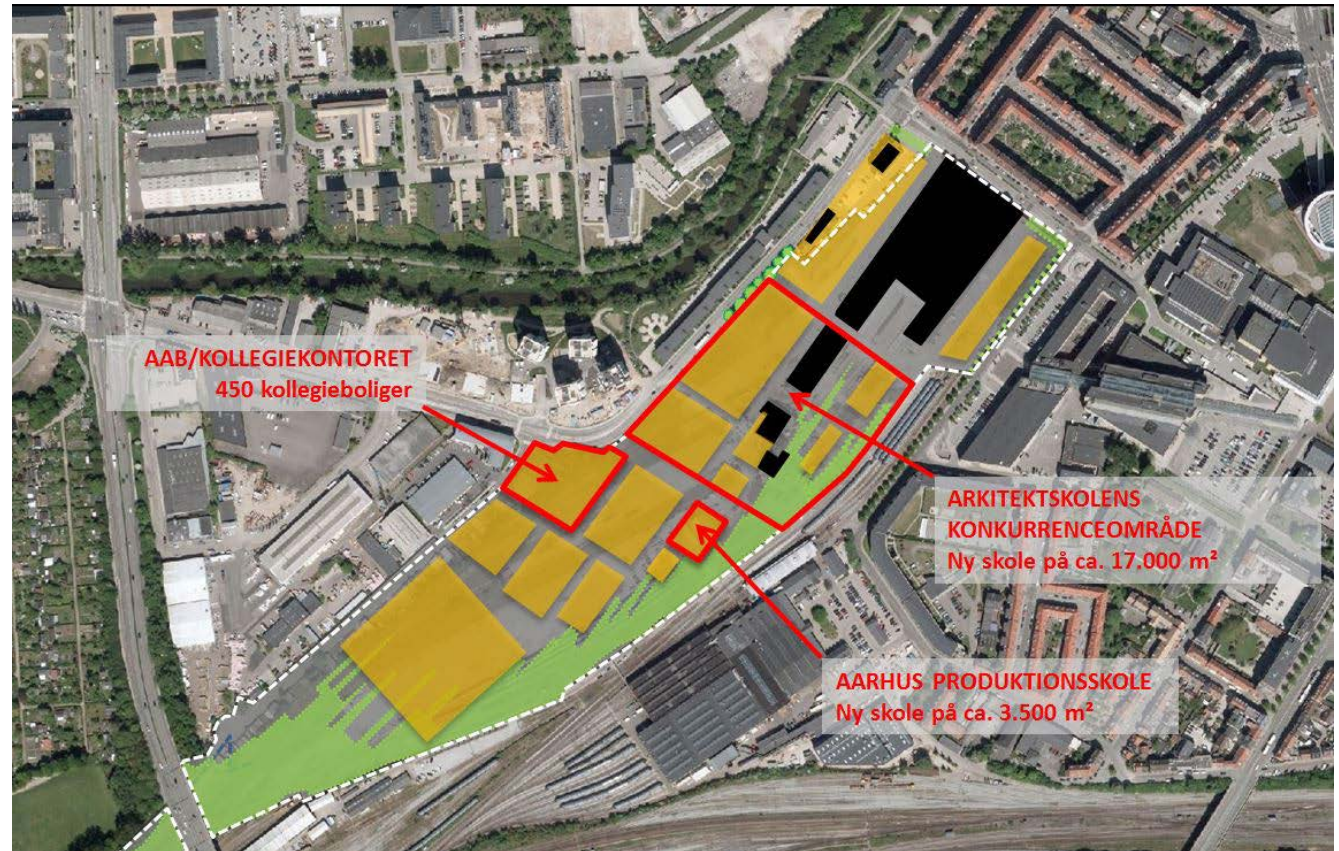
Den grønne kile går igennem alle 4 delområder, med en bebyggelsesprocent på ca. 25% indenfor kilens afgrænsning.



Den Grønne Kile

## Aktuelle interessenter

På planen er vist den forelåede placering af Arkitektskolens konkurrenceområde samt byggefelter til hhv. Aarhus Produktionsskole og Arbejderne Andelsboligforening/Kollegiekontoret.







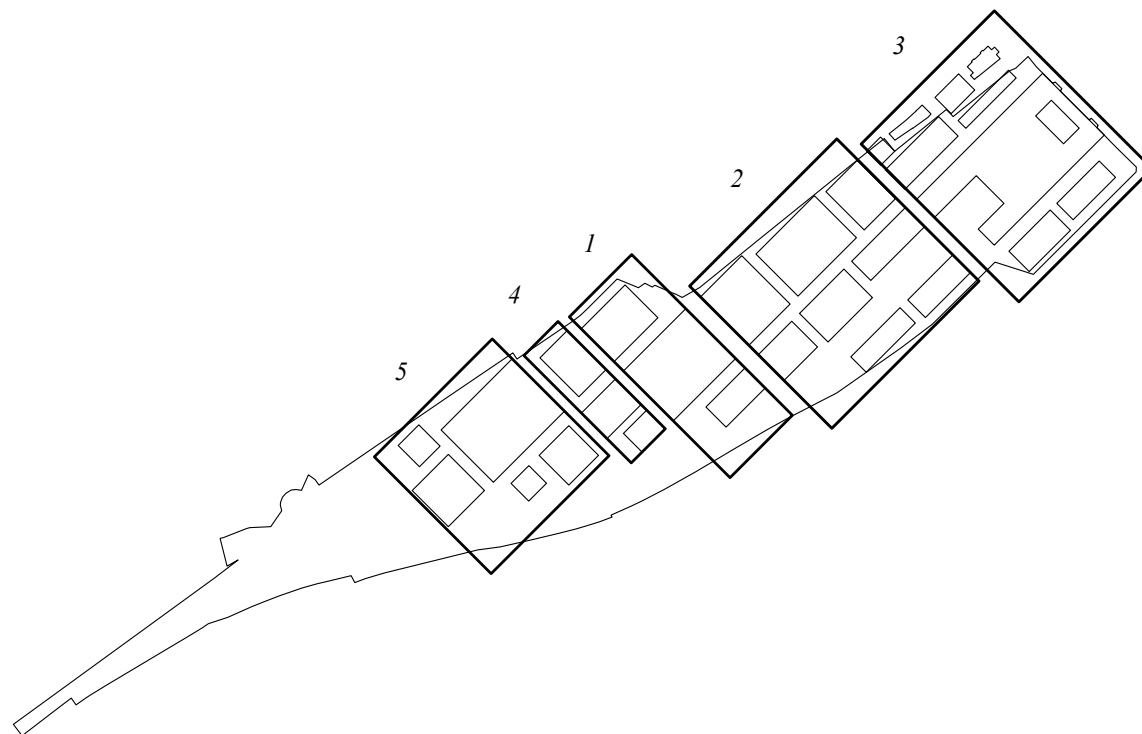
## ETAPERNE

Udviklingen opdeles i etaper med henblik på at sikre overblikket i den løbende udviklingsproces.

Området opdeles i 5 etaper nummereret 1-5, der angiver den forventede udbygningstakt. Samtidig er det hensigten, at udbygningstakten så vidt muligt gøres uafhængig af rækkefølgen. Det er således et ønske, at der tidsmæssigt kan byttes rundt på etaperne, således at de i et vist omfang kan gennemføres i vilkårlig rækkefølge eller samtidig.

Det er også en målsætning, at det overordnet set er muligt – uanset rækkefølgen i udbygningen af de enkelte etaper, og uanset at to eller flere etaper udvikles tidsmæssigt parallelt – at tilvejebringe den nødvendige vejbetjening.

Målet er en robust plan forstået på den måde, at den skal kunne absorbere en vilkårlig udviklingstakt, og dermed imødekomme fremtidige brugeres og grundkøberes ønsker umiddelbart, uden at der skal afventes en forudgående realisering af andre felter eller trafikstrukturer.





### **Etape 1:**

Etapen omfatter 3 byggefelter til byformål i form af boliger, erhverv og undervisning.

Indenfor Etape 1 har Arbejdernes Andels Boligforening i samarbejde med Kollegiekontoret vist interesse for at etablere i alt ca. 15.000 m<sup>2</sup> til internationalt kollegium på byggefeltet mod Søren Frichs Vej/P. Hjort Lorenzens Vej.

Endvidere har Aarhus Produktionsskole interesse i at erhverve området ud mod Den grønne Kile for etablering af ca. 3.000 m<sup>2</sup> til undervisnings- og værkstedsformål.

Det tredje byggefelt er forudsat anvendt til tæt bebyggelse og forventes udnyttet til kontorformål, uden at dette dog er endelig fastlagt.

Da der allerede er interesserede købere til 2 af etapens 3 byggefelter, forventes realiseringen af etappen påbegyndt i 2015 og endelig gennemført ikke senere end 2020.

### **Etape 2:**

Etapen omfatter en række byggefelter, der endnu ikke er endeligt disponeret. Som beskrevet i afsnit 2. Strategien, gennemfører Arkitektskolen/Bygningsstyrelsen en arkitektkonkurrence, hvor det definerede konkurrenceområde er blevet stillet til rådighed.

Først efter konkurrencens afslutning kendes Arkitektskolens byggefelt, og det vil derefter være

muligt at definere byggefelter på det tilbageværende areal i etappen.

Etapen tænkes udviklet til undervisningsformål, boliger og erhverv samt kulturelle formål.

Indenfor etappen er Institut for (X) beliggende. I takt med etapens udbygning afløses Institut for (X) af nye funktioner.

Indenfor etappen ligger eksisterende bygninger, hvoraf den ene – Presenningsbygningen – skal bevares.

I overensstemmelse med Arkitektskolens tidsplan forventes realiseringen af etappen påbegyndt med opførelse af den nye arkitektskole i 2017, og den samlede etape forventes realiseret i perioden frem til 2022

### **Etape 3:**

Etape 3 omfatter området hvor Kulturproduktionscentret er beliggende. Der er udlagt byggefelter på hver side af Kulturproduktionscentret. Byggefelterne forventes primært anvendt til boligformål.

Det byggefelt, der ligger på hjørnet af Carl Blochs Gade/Skovgaardsgade ejes kun delvist af Aarhus Kommune, idet ca. halvdelen – ud mod Carl Blochs Gade – er privat ejet.

Indenfor etappen ligger den midlertidige funktion akutboligerne, der med etapens udbygning skal have ny placering.

Etapen forventes iværksat i løbet af 2016 med byggeri på hjørnet af Carl Blochs Gade/Skovgaardsgade og fuldt realiseret i perioden frem til 2022.

### **Etape 4:**

Etape 4 omfatter 3 byggefelter til byformål i form af boliger, erhverv og uddannelse.

Etapen ligger på sammen måde som Etape 1 imellem P. Hjort Lorenzens Vej og Den Grønne Kile, så der er mulighed for etablering af støjfølsomme funktioner såvel som funktioner, der kan tåle støjpåvirkninger.

Realiseringen af etappen forventes iværksat i forlængelse af etape 1, og gennemført i perioden 2020 – 2015.

### **Etape 5:**

Etape 5 er områdets største etape og omfatter i realiteten hele arealet mellem Etape 4 og Ringgadebroen.

Området er udlagt med henblik på at sikre muligheden for etablering af et eventcenter eller en multiarena, men kan, såfremt dette ikke realiseres, udvikles til andre formål.

Realiseringen af etappen forventes efter 2020.



## ØKONOMIEN

Det er en forudsætning, at byudviklingen foregår på et økonomisk bæredygtigt grundlag. Derfor vil konkrete projekter også blive vurderet ud fra deres økonomiske afsæt og forventede merafkast til områdets byliv og videre udvikling.

Det er forventeligt, at realiseringen af de første byggerier - kollegieboliger og undervisningsbygninger - vil medvirke til at fremme kendskabet til og efterspørgslen på byggemuligheder i området, og dermed understøtte projektets økonomiske bæredygtighed.

Der vil løbende blive fulgt op på projektøkonomien i forbindelse med, at salgsindstillinger forelægges for Byrådet.





## DEN VIDERE PROCES



Den videre proces indebærer dels inddragelse af borgerne og dels en politisk proces i forbindelse med vedtagelse af den endelige udviklingsplan.

Med udgangspunkt i dette oplæg til udviklingsplan planlægger Teknik og Miljø at afholde offentlige arrangementer, hvor udviklingsplanens visioner og principper præsenteres og drøftes. I denne sammenhæng redegøres der blandt andet for de fysiske forhold i form af støj, trafik, forurening og jordbund m.v., der ligger til grund for planen og den kommende udbygning af området. Endvidere redegøres

der for Aarhus Kommunes forudsætninger for funktioner og bebyggelse, eksempelvis reservation af arealer til offentlige funktioner herunder en evt. kommende multiarena i området.

Konklusionerne af denne proces lægges til grund for den videre bearbejdning af udviklingsplanen.

Processen iværksættes umiddelbart efter Byrådets godkendelse af nærværende oplæg, og den forventes at resultere i Byrådets endelige godkendelse af en udviklingsplan for Godsbanearalerne.

Realiseringen af udviklingsplanen kræver, at der i forlængelse af salg tilvejebringes det nødvendige plangrundlag for at realisere de konkrete projekter.

I forbindelse med denne planlægning vil der være høringsmuligheder gennem de sædvanlige procedurer for offentlig fremlæggelse og Byrådsbehandling.

