



# DE BYNÆRE HAVNEAREALER

## Dispositionsplan for de nordlige områder

# Dispositionsplan for de nordlige områder

Med 'Helhedsplan for De Bynære Havnearealer' fra 2003 og 'Kvalitetshåndbog for De Bynære Havnearealer' fra 2005 har Århus Byråd vedtaget de overordnede visioner og retningslinier for omdannelsen af De Bynære Havnearealer. I forlængelse heraf er der taget hul på en mere detaljeret planlægning af den omdannelse, der vil komme til at forløbe over de næste 15-20 år, i takt med at arealerne frigives for de nuværende havneaktiviteter. Nævneværende dispositionsplan er en viderebearbejdning og konkretisering af ovennævnte planer.

Dispositionsplanområdet omfatter Nordhavnen, Pier 2, den nordlige bastion, et område langs Kystvejen og Skovvejen samt Fiskeri-, Træskibs- og Lystbådehavnen. Dispositionsplanen fastlægger den fremtidige bystruktur, fordelingen af anvendelser, placering af veje, kanaler, offentlige rum, promenader, bebyggelsesfelter samt bebyggelsesprocenter, beplantningsstruktur mv.

Dispositionsplanen fastlægger desuden rammerne for det fremtidige trafikmiljø, herunder parkering, kollektiv trafik og forhold for lette trafikanter mv. På enkelte om-

råder afviger dispositionsplanen fra de retningslinier der er fastlagt i den gældende kommuneplan. Det drejer sig om muligheden for at etablere byggerier over 6 etager og omfanget af bebyggelse på Nordhavnen samt Pier 2 og den nordlige bastion, som i dispositionsplanen er forøget med sammenlagt ca. 110.000 etagekvadratmeter i forhold til den gældende kommuneplanramme i kvalitetshåndbogen.

Dispositionsplanen har været offentligt fremlagt som forslag til debat i perioden fra den 27. februar til den 3. april 2006 og blev endelig vedtaget af Århus Byråd den 21. juni 2006. Efter byrådsvedtagelsen sendes de første delområder i offentligt udbud. Når aftalerne om salg af arealerne er på plads, vil lokalplaner for konkrete projekter kunne igangsættes.



Udsigt mod sydvest over den nye bydel, set fra taget af en 110 meter høj bygning.

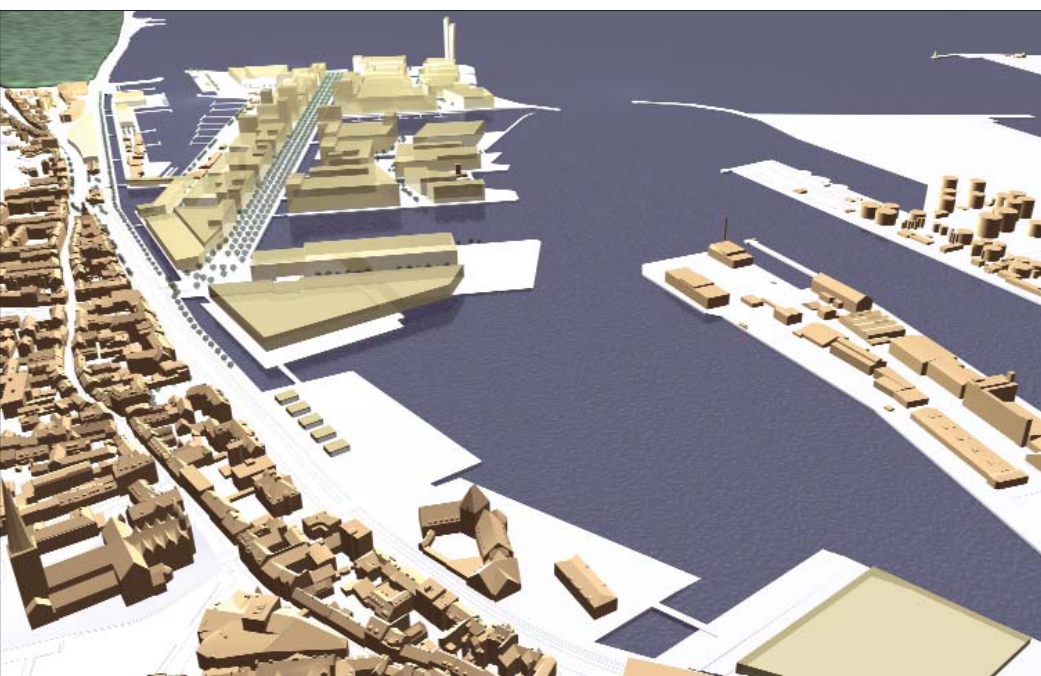
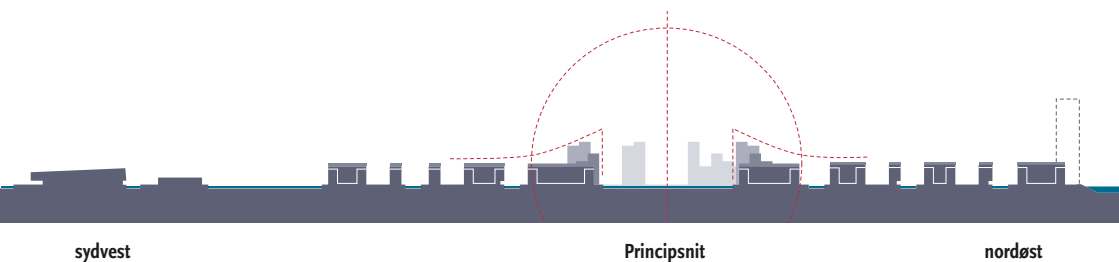
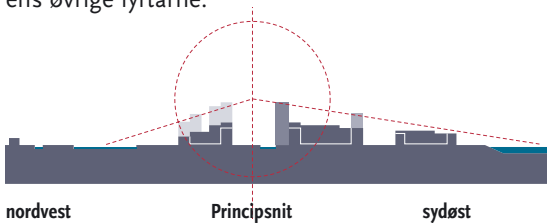
Bemærk: Samtlige 3D-visualiseringer er baseret på en klodsmodel, hvor alle byggefelter er rejst i deres fulde udstrækning og højder. Dvs. at gårdrum og rummene imellem de fremtidige bebyggelser ikke fremgår. Kun en mindre del af de enkelte byggefelter vil således i realiteten blive bebygget.

## Vision

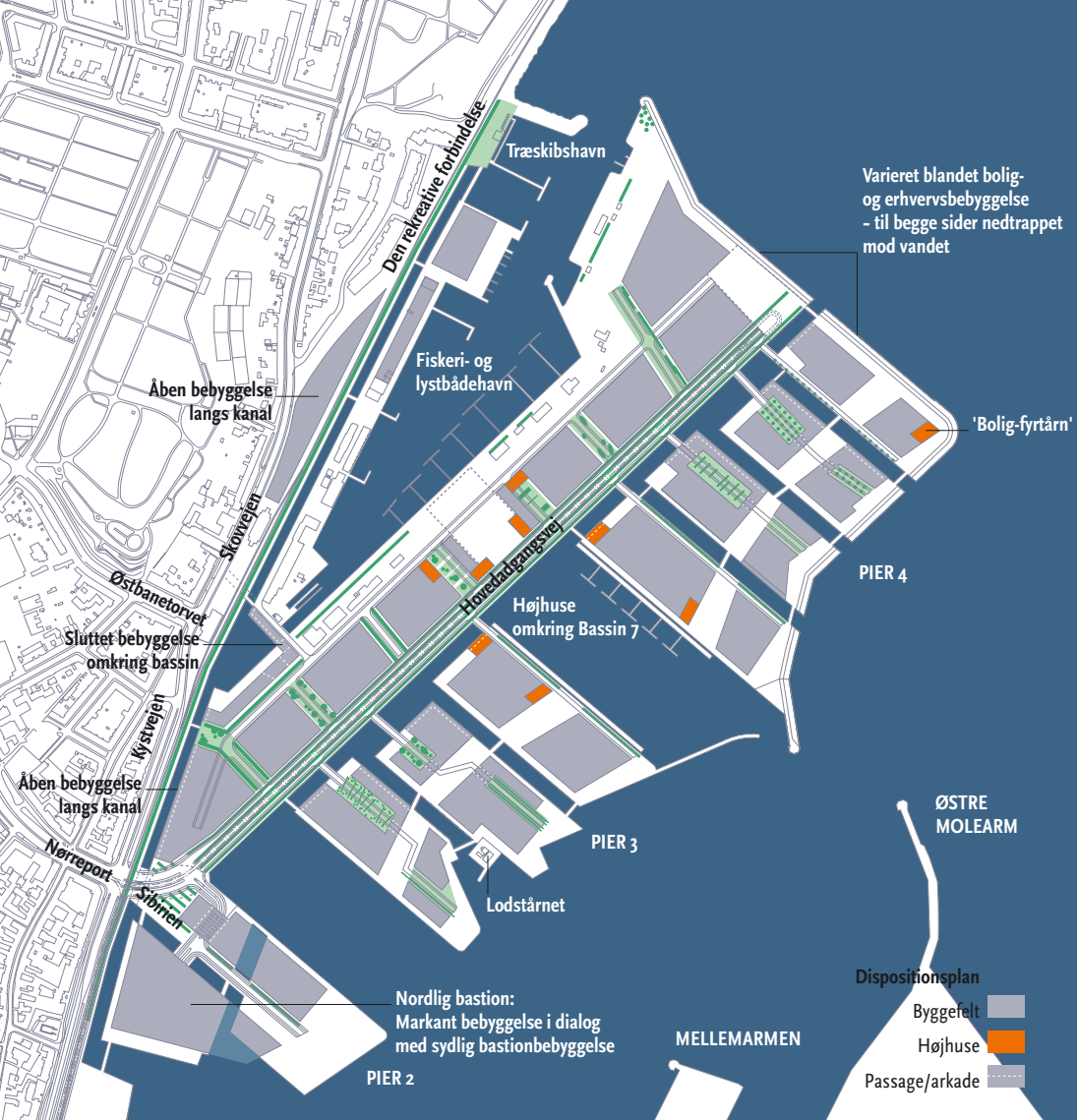
Det er Byrådets ambition at skabe en levende og mangfoldig bydel, der med hensyn til tæthed og bymæssighed minder om det eksisterende Midtbyområde. Spændende arkitektur, miljøorienteret byggeri, god tilgængelighed, attraktiv kollektiv trafikbetjening, store offentlige byrum, små lokale pladser og grønne områder, promenade- og opholdsarealer langs alle kaj- og kanalkanter, visuel kontakt med vand og skibe, er nogle af de ingredienser der skal medvirke til at gøre den nye bydel særlig attraktiv. Byrådet lægger desuden vægt på, at det nye byområde skal indeholde spændende boligmiljøer, en mangfoldighed af byfunktioner og boligtyper og plads til forskellige befolkningsgrupper og har på den baggrund konkret besluttet at 25 % af boligerne i det første udbud skal være almene boliger.

## Byprofil

Dispositionsplanområdets nye byprofil fastlægges med udgangspunkt i, og i respekt for byens eksisterende skyline. Det nye byområde vil være kendetegnet ved dels at områdets bebyggelse nedtrappes til vand siden både mod øst ud mod bugten og mod vest ud mod Fiskeri- og Lystbådehavnen, dels ved enkelte høje punkthuse koncentreret omkring den nye bydels centrum og endelig et markant vartegn i form af et f.eks. 110 meter højt 'boligfyrtårn' som markerer indsejlingen til byen i samspil med byens øvrige fyrtårne.



Bydelen set fra sydvest. Midt i dispositionsplanområdet, hovedadgangsvejen, i form af en bred grøn boulevard. Langs boulevarden en forholdsvis koncentreret og høj bebyggelse. På begge sider nedtrappes bebyggelsen mod vandet. I det nordøstligste hjørne ses 'boligfyrtårnet' og i forgrunden den sydlige bastion, havnepladsen og byggefeltet på Pier 2 og den nordlige bastion. Til venstre ses den rekreative forbindelsesforløb fra den centrale havneplads til Fiskerihavnen.



- Arealanvendelse**
- Overvejende boliger ■
  - Overvejende erhverv ■
  - Cityformål ■
  - Erhvervs- og fritidsformål ■
  - Blandet bolig og erhverv ■
  - Funktioner tilknyttet Lystbådehavnen ▨▨▨▨

## Hoveddisponering

Dispositionsplanen viderefører Helhedsplannens og Kvalitetshåndbogens hoveddisponering af området. Arealerne langs bassinet ved Fiskeri- Lystbåde- og Træskibshavnen bevares til de nuværende erhvervs- og rekreative formål. Arealerne langs Kystvejen, Skovvejen og den rekreative forbindelse fastholdes til blandede bolig- og erhvervsformål. Nordhavnen gennemskæres på langs og på tværs af kanaler således, at der i den østlige del dannes 7 øer, i den centrale del et bredt bybånd der strækker sig fra Pier 2 til den nordlige kant af Pier 4 og i den vestlige del sikres et område til Lystbådehavn. I den nye bydel på Nordhavnen tilstræbes en blanding af byfunktionerne dog med hovedvægt på boliger på områdets syv øer og omkring den centrale plads og i den øvrige del med hovedvægt på erhverv.

På Pier 2 og den nordlige bastion fastlægges anvendelsen til cityformål – herunder erhvervs- og uddannelsesformål.

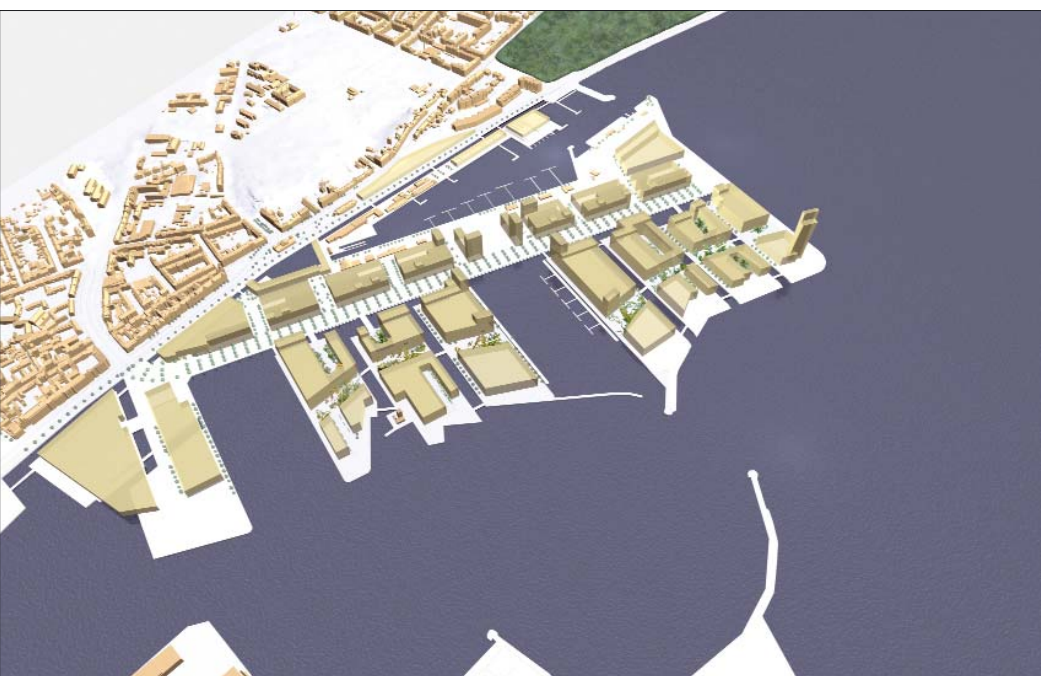
# Bebyggelse

Dispositionsplanen rummer mulighed for, at der kan opføres et samlet etageareal på ca. 700.000 m<sup>2</sup> heraf 600.000 m<sup>2</sup> på Nordhavnsområdet. Bebyggelsen på Nordhavnen fordeler sig med ca. 350.000 m<sup>2</sup> til boliger og ca. 250.000 m<sup>2</sup> til erhverv herunder offentlige institutioner. De resterende 100.000 m<sup>2</sup> fordeler sig med 70.000 m<sup>2</sup> etageareal på Pier 2 og i forbindelse med den nordlige bastion samt alt i alt op imod ca. 50.000 m<sup>2</sup> etageareal i området mellem Sibirien og Træskibshavnen inklusiv områderne langs Kystvejen og Skovvejen.

Det er intentionen at skabe et byområde der både indeholder midtbyens fortættede bebyggelseskarakter, varierede bebyggelser og bygningshøjder samt lys og luft i de offentlige byrum. Med henblik på at kunne realisere en bydel med ovennævnte kvaliteter udpeger dispositionsplanen de dele af området hvor høje huse eventuelt kan være en mulighed. I området opereres der således med bebyggelse i 4-9 etager og omkring hovedadgangsvejen desuden punktvis 10 etager. Omkring den nye bydels center, som er beliggende i tilknytning til Bassin 7

peges der på mulighed for opførelse af enkelte høje punkthuse i op til 60 meter, svarende til ca. 16-19 etager. Endelig udpeger dispositionsplanen det nordøstligste hjørne af Pier 4 som placeringsmulighed for et højhus på f.eks. 110 meter.

Alternativet er at hele område bebygges i 6 etager, som er højdegrænsen i den gældende kommuneplan. Bebyggelse over 6 etager vil således kun kunne realiseres på baggrund af en efterfølgende arkitektonisk og byplanmæssig vurdering af et konkret projekt i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplanlægning.



Bydelen, med de overordnede strukturer af veje, kanaler, bassiner, byggefeltet og sammenhængende pladser. Her set fra sydøst.

# Trafik

Det overordnede mål er at skabe god trafikal tilgængelighed og et indbydende og sikkert trafikmiljø i den nye bydel. Det er intentionen især at prioritere den kollektive trafik og let trafik og dermed begrænse biltrafikken til området. Desuden skal trafikdæmpning og ombygninger på Kystvejen begrænse de trafikale barrierer mellem City og den nye bydel og samtidig bidrage til gode forbindelser med den øvrige by.

Den fremtidige trafikbetjening af området vil primært ske via en ny adgangsvej, der tilsluttes Nørreportkrydset. Vejen vil få karakter af en bred grøn boulevard, der forløber parallelt med en kanal. Vejen vil blive udformet som en tosporet vej med en dobbeltsporet letbane i midten og med gang- og cykelsti i begge sider. Letbanetracéet vil i første omgang kunne anvendes til en højklasset busbetjening.

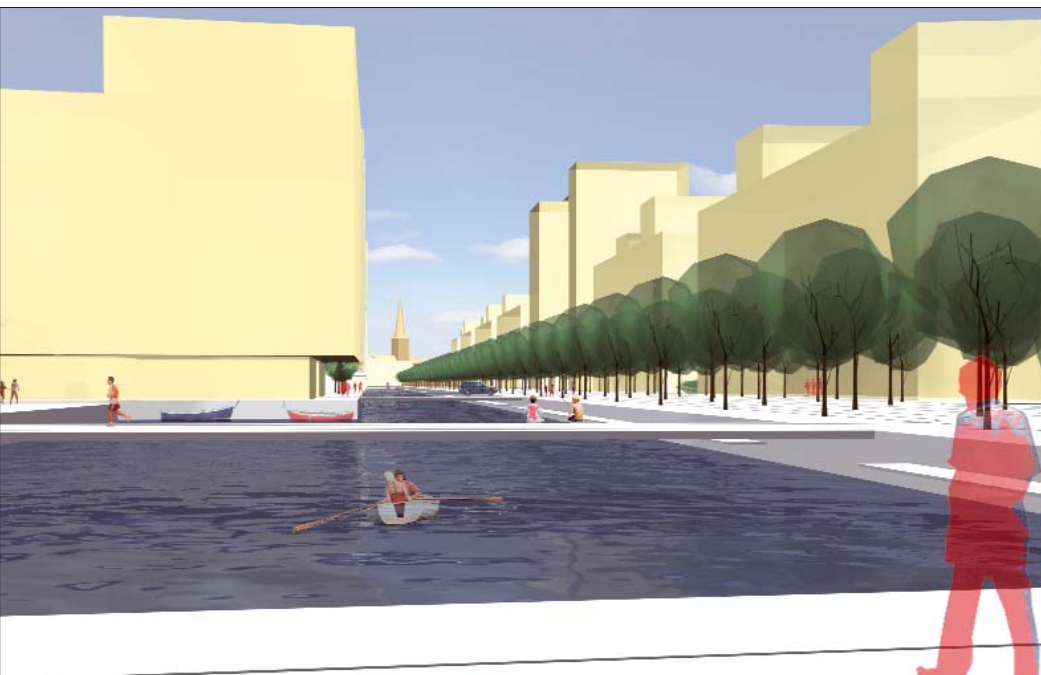
Fra boulevarden er der adgang til Pier 2 og den nordlige bastion samt områdets 7 øer. Området vest for boulevarden – herunder Fiskeri- og Lystbådehavnen – betjenes bl.a. via tilslutninger til boulevarden og en parallelgade hertil. For på længere sigt at

kunne opnå en tilfredsstillende afvikling af biltrafikken indgår også muligheden for en sekundær vejadgang til Kystvejen umiddelbart nord for Østbanegården.

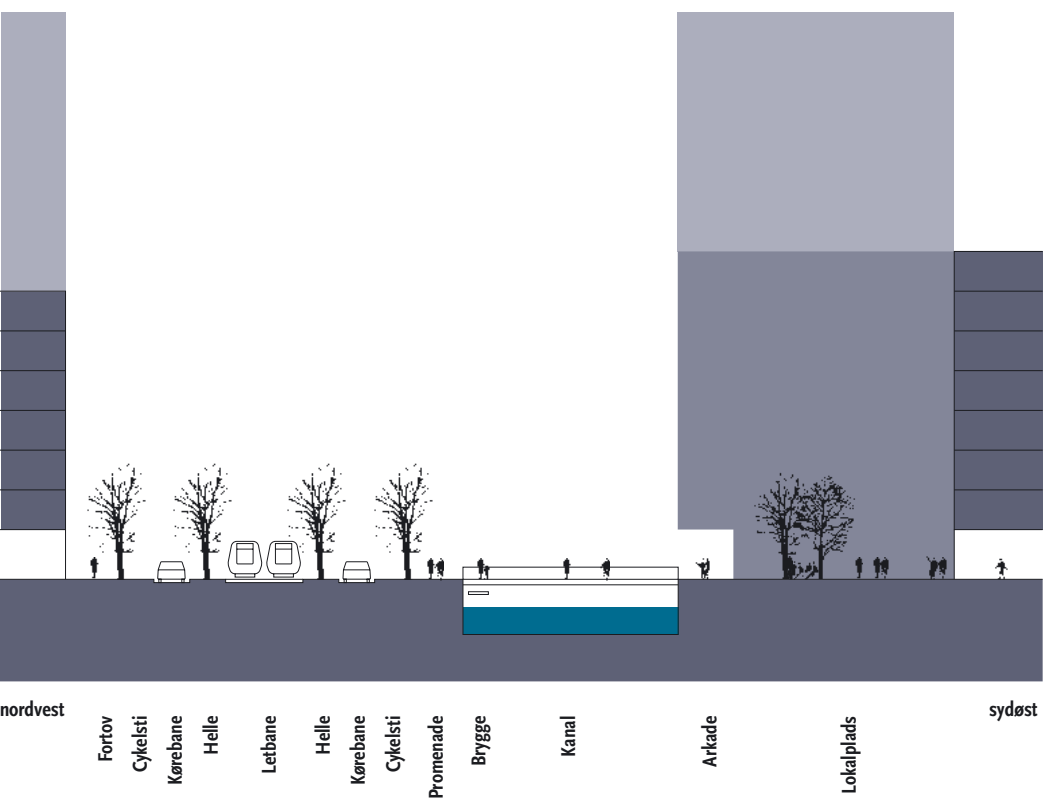
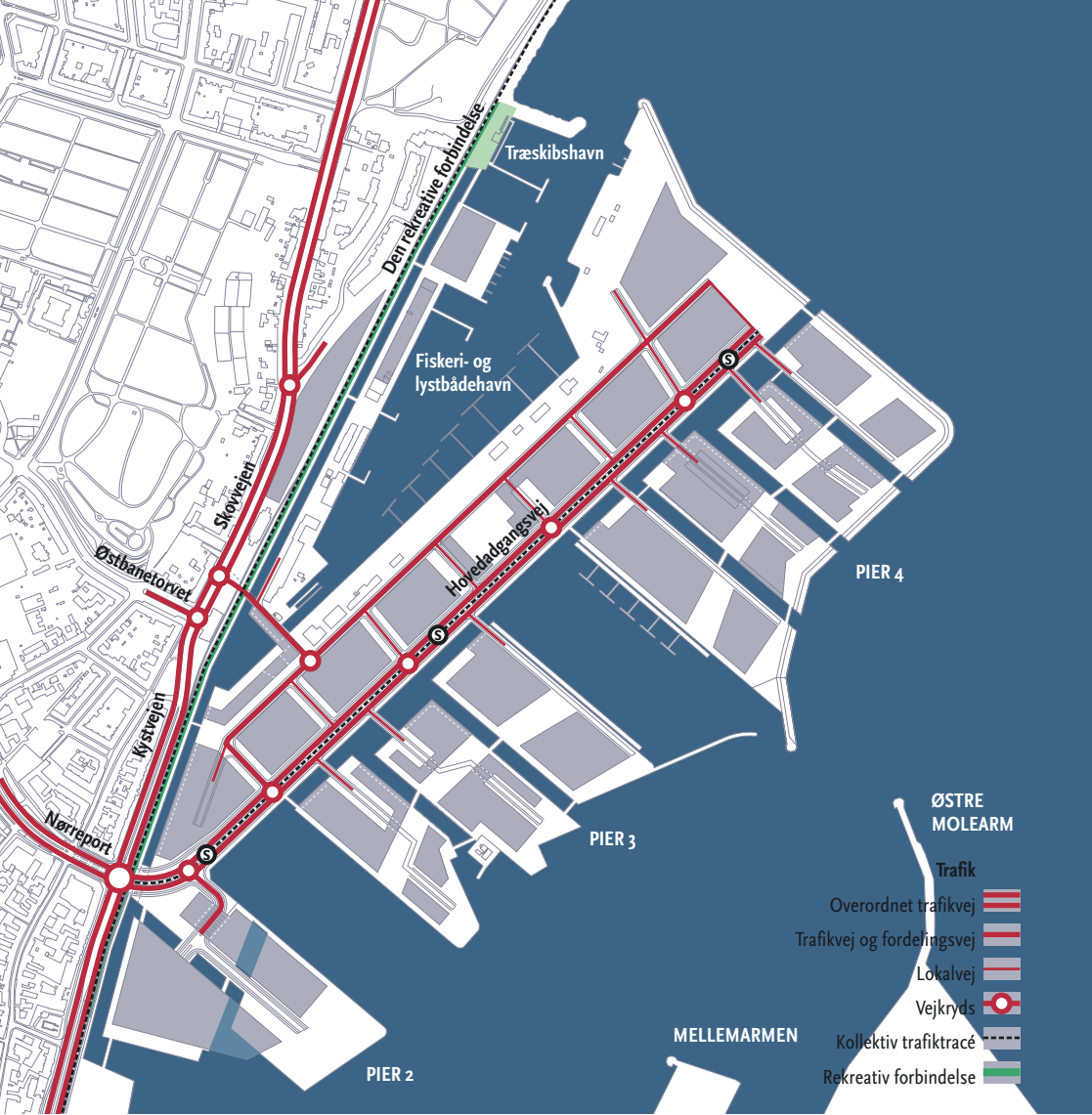
Endvidere indgår Den Rekreative Forbindelse langs Grenåbanen/Kystvejen som en vigtig del af trafikbetjeningen når det gælder den lette trafik.

For at begrænse biltrafikken opereres med et maksimalt antal bilparkeringspladser i den nye bydel. Der skal således etableres ½ p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> bolig og 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> erhverv samt 300 pladser i den nordlige bastion til erstatning for nedlagte parkeringspladser på Skolebakken. Endelig skal der sikres en god dækning hvad angår cykelparkering.

Hovedparten af bilparkeringspladserne forventes placeret i bygningskonstruktionerne, i underjordiske anlæg. Ved fuld udbygning af området forventes en biltrafik på 15-20.000 køretøjer pr. døgn. Dette omfang forudsætter, at antallet af parkeringspladser begrænses og at der sikres en højklasset kollektiv trafikbetjening og gode forhold for lette trafikanter.



Maritimt miljø ved hovedadgangsvejen, der er udformet som en træbeplantet boulevard. Boulevarden, som forløber parallelt med en kanal, vil udgøre en visuel korridor, hvor Domkirkens tårn danner pejlemærke i sydvestlig retning, mens der mod nordøst vil være frit udsyn mod bugten. I forgrunden er kanalen udvidet til et større bassin.



Principsnit i boulevard, kanal og tilgrænsende bebyggelse

## Udsigt og sigtelinier

Placeringen og udstrækningen af de enkelte byggefelt har især været bestemt af hensynet til de overordnede udsigtskiler og sigtelinier, der er fastlagt i Helhedsplanen og Kvalitetshåndbogen. Disse skal sikre visuelle åbninger mellem den eksisterende by, havnen og bugten. Derudover har det været intentionen, i forbindelse med placeringen af både overordnede og lokale veje og pladser at sikre kig mod enten et havnebassin, en kanal, bugten eller lokale kendetegn på bysiden. Overalt i området er der langs byggefelternes kanter mulighed for visuel kontakt til vand.

## Grøn struktur

Den grønne struktur består grundlæggende af en gennemgående beplantning i relation til de to overordnede trafikkorridorer, den rekreative forbindelse og hovedadgangsvejen til området. Derudover individuelt udformede grønne byrum omkring lokalvejenes forløb gennem bebyggelserne. Den eksisterende beplantning i Lystbådehavnen vil blive bevaret mest muligt.

## Terræn

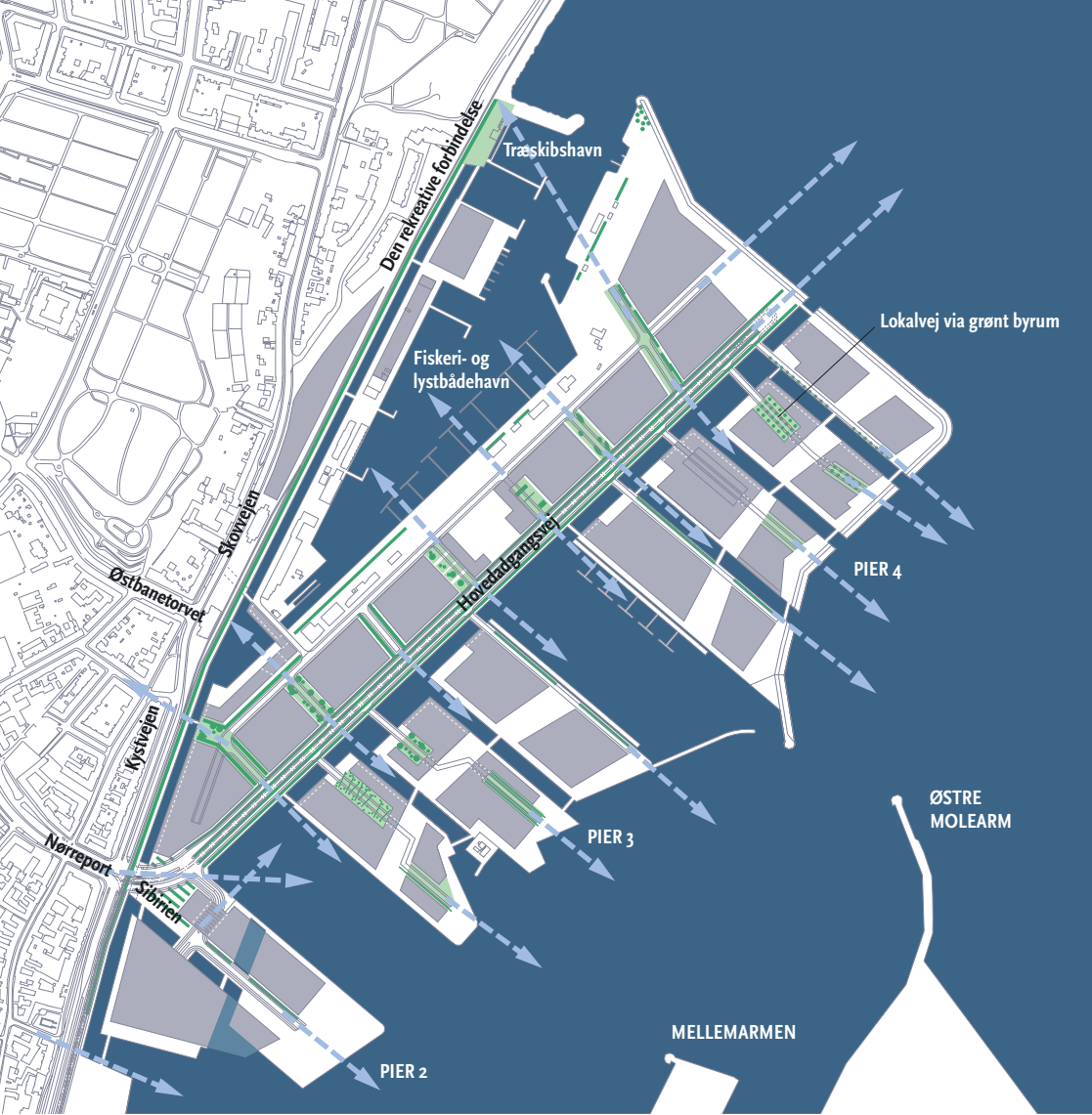
Områdets beliggenhed direkte ud mod bugten nødvendiggør en række foranstaltninger, der skal sikre de fremtidige byområder mod oversvømmelser, overskyl, overrisning af bygninger mv. samt kanaler og bassiner mod uacceptabel bølgeuro. Derudover skal der i planlægningen tages højde for, at der i løbet af de kommende 100 år kan ske en vandstandsstigning på omkring en halv meter som følge af klimaændringen.

På den baggrund skal terrænet i det nye byområde hæves, så det generelt er beliggende 2,5 meter over vandoverfladen (kote 2,5). Det eksisterende terræn ligger i kote ca. 1,5-2,5. Desuden vil dækværkerne på nordkanten af Pier 4 blive hævet til ca. kote 3 og østkanten til ca. kote 4. For at bevare det frie udsyn mod bugten vil det nærmeste bagvedliggende terræn ligeledes blive hævet. Derudover vil der være behov for at anlægge bølgebrydere langs den nordlige og østlige kant af Pier 4. Bølgebryderne vil blive anlagt under vandoverfladen i et 20-30 meter bredt bælte.



En stor åben plads, markeret af høje punkthuse, udgør bydelens center og skaber visuel sammenhæng på tværs, mellem den rekreative forbindelse, Fiskerihavnen samt havnebassinet og indsejlingen til havnen mod øst.





Sidevejene til boulevarden har alle deres egen individuelle udformning og lokale pejlemærker. Her et kig mod Lystbådehavnen.

# Kanaler og bassiner

Helhedsplanens og Kvalitetshåndbogens kanal- og bassinstruktur er fastholdt og viderebearbejdet i dispositionsplanen. Den viste kanal- og bassinstruktur skal sikre, at hovedparten af de nye bebyggelser har visuel kontakt med vand. Det er endvidere forudsat, at kanalerne skal kunne anvendes til sejlads med småbåde, som f.eks. småjoller, kajaker og mindre motorbåde. Kanaler på Nordhavnen anlægges i en bredde af 20 meter og en vanddybde på 2 meter. Kanalen langs den rekreative forbindelse anlægges i en bredde af 12 meter og en vanddybde på 2 meter.

Besejlingen af kanalerne vil foregå via det centrale østvendte havnebassin, Bassin 7, som til mindskelse af bølgeuro bliver forsynet med en ny dækmole. Af samme årsag placeres bølgebrydere ud for kanalernes udmunding i bugten. Løsningen indebærer, at den visuelle kontakt mellem kanaler og Århus Bugt bevares men, at kanalerne ikke kan besejles direkte fra bugten. Nordhavnen nord-sydgående kanal er enkelte steder udvidet dels for at opnå variation i det lange lige kanalforløb, dels for at skabe ven-

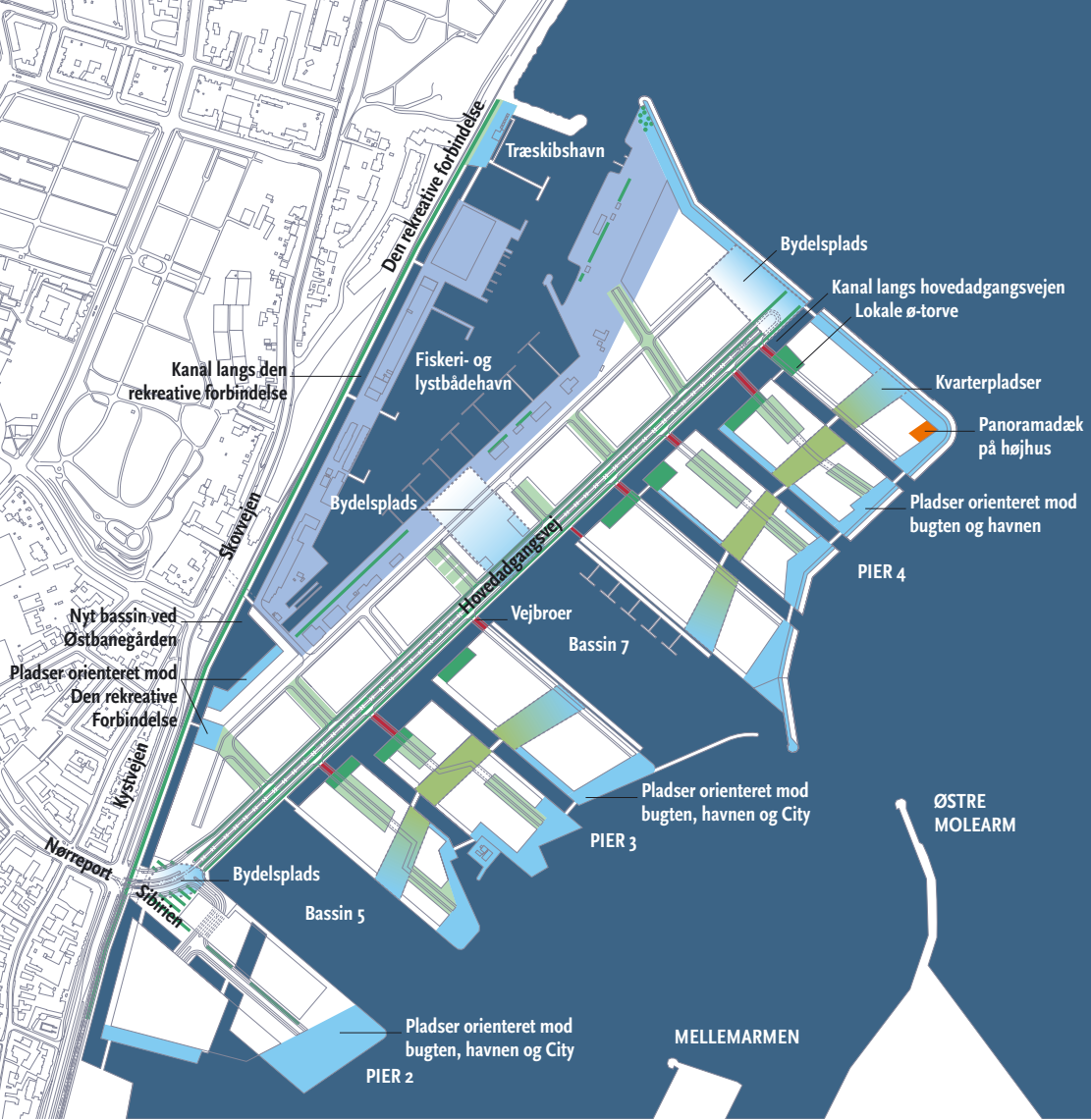
demulighed for småbåde.

Anvendelse af det eksisterende bassin ved Fiskeri-, Lystbåde og Træskibshavnen fastholdes til de eksisterende formål. I Bassin 5 bliver den nordlige side af Pier 2 fastholdt som anløbskaj for krydstogtskibe. Dispositionsplanen anviser forskellige alternative anvendelsesmuligheder af Bassin 7 som f.eks. gæstehavn for lystbåde, havnebad på flydende anlæg, indtil vandkvaliteten muliggør badning direkte i bassinet, placering af husbåde, underlagt særlige regler om tæthed, udformning og størrelser, og endelig en flytbar flydscene med tribune.

Ud over den skitserede mulige anvendelse af Bassin 7 indeholder dispositionsplanen ikke generel mulighed for placering af husbåde i kanaler og bassiner.



Kanalen langs boulevarden udvides nogle steder til større bassiner med mulighed for fortøjring af småbåde. Små lokale pladser i tilknytning til vandarealerne, skaber mulighed for ophold, udeservering mv. og vil udgøre en del af de enkelte øers lokale særkende og identitet. I baggrunden frit udsyn til bugten mod nordøst.



Den rekreative forbindelse, bestående af en kanal og en promenade, her set i sydlig retning. Til venstre Fiskerihavnen og Fiskerivej og til højre Grenåbanens sportraccé. En brygge i østsiden af kanalen adskiller fodgængere fra den øvrige trafik og giver mulighed for promenade og ophold tæt på vandfladen.

# Offentlige pladser

Dispositionsplanen fastlægger placeringen af 3 større bydelspladser, der relaterer sig til den gennemgående boulevard. Den sydligste ved Nørreportkrydset skal markere 'porten' til den nye bydel, hvorfra der er visuel kontakt med havnebassinet. Centralt i området skal en stor åben plads medvirke til at give bydelen en helt særlig karakter og skabe visuel sammenhæng mellem Fiskeri- og Lystbådehavnen og det centrale havnebassin og bugten mod øst. Mod nord danner en plads bydelens afslutning mod bugten.

Dispositionsplanen fastlægger desuden placeringen af forskelligartede lokale pladser og grønne områder, herunder kvarterpladser på hver af de 7 øer. Kvarterpladser er beliggende i forlængelse af hinanden og forbundet med broer. Yderst på øerne – mod nord og øst – etableres offentlige pladser og promenader, hvorfra der er udsigt til bugten, havnen og City. Omkring adgangsvejene til de enkelte bebyggelser dannes byrum med karaktergivende beplantning.

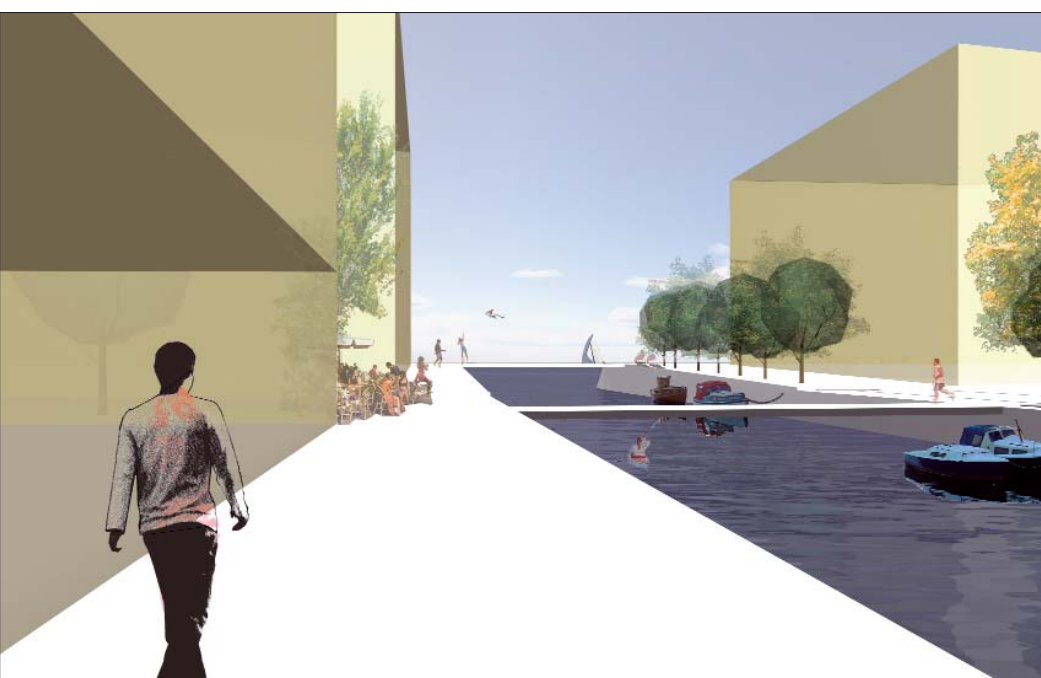
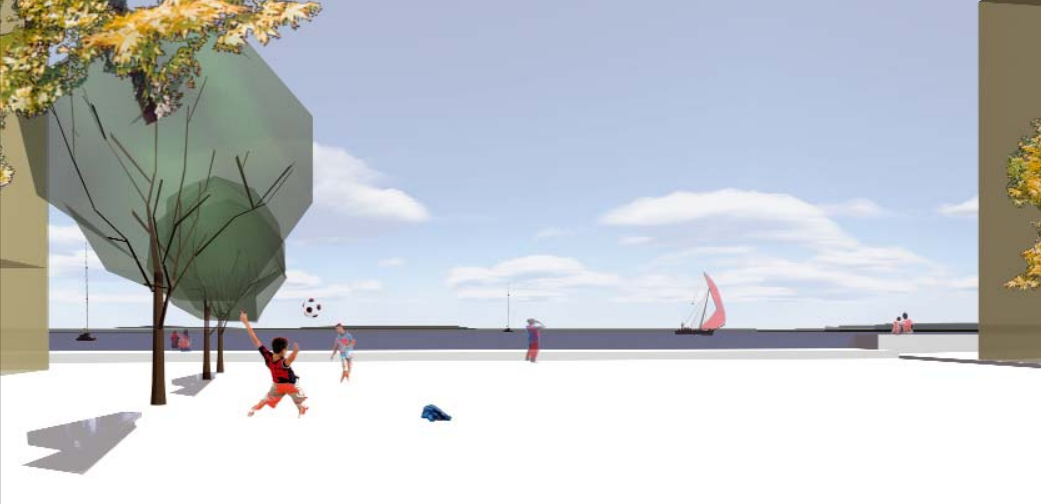
Generelt er der offentlig adgang samt små og store opholdsarealer langs alle bassin- og kanalkanter.

Kvarterpladser på øernes midte har alle udsigt og kontakt til et bassin, en kanal eller som her direkte udsigt mod nordøst til bugten og Mols Bjerge.

De sydøst vendte pladser yderst på øerne, orienteret mod bugten og havnen, er alle offentligt tilgængelige. Via broer og en promenade langs kanten er der mulighed for at gå fra ø til ø og fra plads til plads. Forskellige udendørs aktiviteter kan udgøre den enkelte plads' særkende og indbyde til ophold, som f.eks. beachvolley, petangue, lystfiskerpladser mv. Også større arrangementer som byfester, maritime arrangementer og lignende for byens borgere som helhed kan foregå på pladserne. Her et kig fra den nordligste plads mod industrihavnen og den sydlige bastion.



Rummelige og sammenhængende kvarterpladser midt på øerne kan anvendes til mange forskellige aktiviteter, både for områdets beboere og for byens borgere som helhed. Her marked og udendørs caféliv i tilknytning til bebyggelsens underetager. Med pladsernes indbyrdes forskudte placering vil bygningernes hjørner træde frem. Dette vil, sammen med individuelt formede pladsindretninger, beplantning mv. medvirke til at skabe variation og lokal identitet.



Langs alle bassin- og kanalkanter sikres offentlig adgang. Her en bred promenade der skaber forbindelse til de tværgående pladser på øerne. I baggrunden et kig mod bugten.

