

Til Aarhus Byråd

Kommentarer fra Fællesrådet for Aarhus Ø og de bynære havnearealer til udviklingsplanen for Aarhus Ø.

Vi skal ikke lægge skjul på, at vi er meget overraskede over, at der præsenteres en udviklingsplan for Aarhus Ø, der rumme så få af de ændringer, vi har foreslået. Vi havde faktisk en forventning om, at der var nye vinde på vej, ikke mindst set i lyset af vores store arbejde og engagement i området.

Bliver udviklingsplanen realiseret med de bygningshøjder og den struktur, som nu foreligger, vil der i vores øjne være lagt for stor vægt på byudvikling til bygninger, og ikke til mennesker. Udviklingsplanen mangler i væsentlig grad tilstrækkeligt hensyn til, hvordan byen, bugten, det historiske Aarhus og Øen bindes sammen. Vi forpasser derved en enestående mulighed for at sætte en ny standard for byudvikling, der rækker ind i fremtiden, og som kan blive til inspiration for andre byer.

Vi fornemmer, at der er en opfattelse af, at vi ikke er taknemmelige for de aftryk, vi har sat på den. Men realiteterne er, at det ikke drejer sig om mere end følgende tre linjer, når det kommer til selve udviklingsplanens rammer. Og det gælder kun for udbuddet ved Nørreport.

"Teknik og Miljø anbefaler desuden under henvisning til de mange høringsvar - herunder fra Fællesrådet - at der i udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø foretages en ændring af udviklingsplanens afsnit vedr. udbud

Teknik og Miljø anbefaler desuden under henvisning til de mange høringsvar - herunder fra Fællesrådet - at der i udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø foretages følgende ændringer, der tilføjes afsnittet om udbud (s. 48–49 i udviklingsplanen): "I forbindelse med udbud af byggefeltet ved Nørreport gives der mulighed for at få belyst forskellige former for bebyggelsesplaner og arkitektur på den centrale beliggenhed, herunder en lavere bebyggelse end forudsat i udviklingsplanen." Dermed skabes der et råderum i forhold til at byde ind på højderne for så vidt angår byggeriet ved Nørreport, hvor det vil være muligt med et lavere byggeri end forudsat i udviklingsplanen. Dette vil dog kunne medføre en konsekvens for højderne andre steder på Indre Aarhus Ø, hvor byrådet efterfølgende kan træffe beslutninger om tilpasninger, der skal sikre det samlede antal etagemeter på Indre Aarhus Ø. Illustrationen side 37 i udviklingsplanen foreslås tilrettet i henhold til ovenstående. I vedlagte bilag 7 er skitseret mulige højdeprofiler for et kommende Indre Aarhus Ø med udgangspunkt i forskellige højder af byggeriet ved Nørreport.

Og realiteten er også, at det fortsat er forvaltningens forslag, der omtales mest positivt i

indstillingen til Byrådet (eks. i bilag 7). Det vil være meget naivt at tro, at det ikke bliver det foretrukne, hvis udviklingsplanen ikke ændres.

Det positive

Vi anerkender, at en skole og idrætsfaciliteter er en del af udviklingsplanen, og det kvitterer vi for, men de dele udgør kun en meget lille del af den samlede udviklingsplans konsekvenser for byen. Det samme gælder for en midlertidig park på Pier 2, og det kan ikke ændre ved, at stort set alt andet, vi har spillet ind med, er blevet tilsidesat.

Vi glæder os dog meget over, at vores forslag om den permanente Park på Pier 3 er blevet taget godt imod i byrådssalen af en række partier, og at det "summer" hos andre. Det skal der lyde en stor tak for. Vi tror på, at den kan blive et enestående aktiv for byen. Men også her kræver det Byrådets vilje til at være åben for nye muligheder.

Opfordring

Vi vil derfor kraftigt appellere til at træde på bremsen og sende udviklingsplanen tilbage på arbejdsbordet. Byen og dens borgere skal leve med den i minimum de næste 100 år, og vi tror på, at den kan forbedres væsentligt. De ekstra måneder, det vil tage, er på alle måder godt givet ud, og ikke mindst nu, hvor følgerne af coronakrisen endnu ikke er kendt. Vi er bekymrede for, at et potentielt økonomisk presset marked kan føre til dårligere løsninger.

Det glæder os derfor, at planen blev sendt tilbage til teknisk udvalg – men det gør det ikke alene.

Anbefalinger

Som minimum vil vi anbefale en af følgende ændringer, hvor vi har omfordelt etagemeterne. Vi mener som skrevet i vores hørings svar, at det er afgørende, at vi får nogle klart definerede rammer, så vi ikke ender med, at hver byggefelt bliver til en kamplads om højder. Det vil ikke være ønskværdigt for nogen af parterne og vil ikke virke fremmende på den arkitektoniske kvalitet af selve byggeriet.

I eksemplet opnås der en "bakke" af bygninger fra Nørreport ud til Nicolinehusets "tinder", og som noget væsentligt placeres de højeste mure mere vinkelret, så "muren" mod Bernard Jensens Boulevard brydes ned. Det mener vi vil give en helt anden sammenhæng mellem by og bugt. En anden væsentlig fordel vil være, at store dele af havneområdet ikke ligger i skygge sidst på dagen og om aftenen. Vi vil derudover

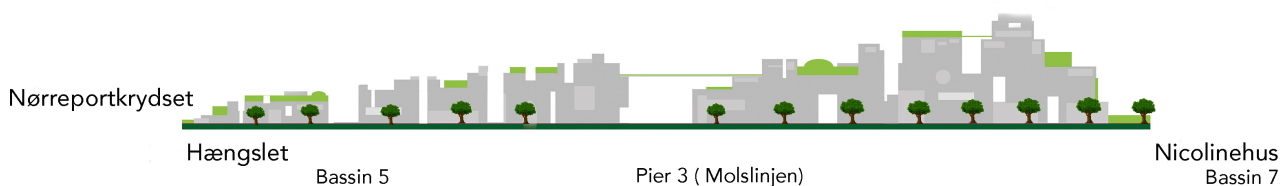
opfordre til en løsere struktur, så der opnås større variation bygningerne imellem, og vi vil appellere til, at der tænkes småerhverv ind.



A
Fællesrådets forslag til omfordeling af bygningshøjder

B
C
Til sammenligning nuværende scenarie A

Fællesrådets forslag til omfordeling af højderne vil give nogle væsentlige fordele i forhold til aftensolen, hvor folk er hjemme og for havneområdet. Forslagene rummer nogenlunde samme antal etagemeter. Hvis en teknisk beregning skulle vise sig at nå frem til noget andet, forholder vi os selvfølgelig konstruktivt til, hvor de sidste etagemeter skal placeres.



Mangler

Vi vil påpege, at der er væsentlige mangler i forhold til visualiseringerne. Det vises ikke, hvordan byggeri på Hængslet og de 8 etager mod Bernard Jensens Boulevard vil blive oplevet fra gaderummet eller øvrige byrum. Det er nu engang derfra, borgerne vil opleve bygninger, og ikke højt svævende over byen. Det vises heller ikke, hvordan store dele af havneområdet ligger i skygge sidst på dagen og om aftenen. Særlig i forårs-, sensommer-, efterårs- og vintermånederne- vil skyggevirkningerne fra de 8 etager blive markante. Visualiseringer fra gadeplan er en helt afgørende forudsætning for, at borgere og byråd kvalificeret kan tage stilling til udviklingsplanens konsekvenser.

Der er usandsynligt at forestille sig, at køberne af grundene ikke vil forsøge at udnytte de maksimale byggerettigheder og højder. Det er derfor afgørende, at vi bliver enige om rammerne for udviklingsplanen, og at rammekonsekvenserne visualiseres troværdigt.

Uddybning

I det følgende beskriver vi mere detaljeret vores oplevelse af samarbejde og begrundet, hvorfor vi ønsker ændringerne. Derudover kan der henvises til bilaget i vores høringssvar.

Vi har holdt adskillige møder med forvaltningen, skrevet detaljerede høringsvar, deltaget i borgermøder og gjort vores yderste for at spille ind med konkrete og løsningsorienterede forslag, og vi havde indtryk af, at man politisk godt kunne se det fornuftige i vores argumenter. Vi havde derfor store forventninger til, at udviklingsplanen var blevet starten på et nyt samarbejde mellem borgere, forvaltning og byråd.

Vi har strakt os virkelig langt. Vi har eksempelvis imødekommet udviklingsplanens antal etagemeter til trods for, at vi fortsat mener, at det er for voldsomt. Vi er til gengæld meget uenige i de højder, der foreslås, og i det ensidige valg af karrébyggeri. Karrébyggeri er for voldsomt og bastant, og vi så hellere en mere divers bebyggelse med afsæt i den variation og struktur, som eksempelvis ses i Latinerkvarteret og andre velfungerende bykvarterer. Til antallet af etagemeter vil vi bemærke, at vores anbefaling til kommuneplanen i 2015 var 65.000 etagemeter på strækket, vi valgte så efterfølgende at acceptere de 110.000 M2 i håb om, at det ville føre til større samarbejde og indflydelse på udviklingsplanen. At udviklingsplanen på et tidspunkt var oppe på 140.000 M2, var set med vores øjne så ekstremt, at alle kunne se, at det aldrig ville være gået godt. At der tages 30.000 etagemeter af, kan måske nok ses som en imødekommenhed overfor os; men vi mener snarere, at det er et udtryk for, at de 140.000 M2 ville have været byplanmæssig uholdbart.

Et kardinalpunkt for os er, at højden i udviklingsområdet holder sig på fire etager i gennemsnit med et spænd fra eksempelvis to til seks etager. En gennemsnitlig bygningshøjde på fire etager er fuldt ud realiserbar. Krævede planen en halv eller hel etage mere, så havde vi nok også fundet ud af det, men det er som nævnt væsentligt, hvor og hvordan de placeres. Den tekniske forklaring bag er beskrevet i høringssvaret.

Det kan derfor også undre, at forvaltningen ikke har ulejliget sig med at lave en visualisering, der loyalt viser, hvordan vores forslag ville have fungeret i forhold til deres egne. Dertil skal som nævnt bemærkes, at de tekniske tegninger til bilag 7 er misvisende og utilstrækkelige i forhold til de faktiske højder. I snit illustrationerne får man indtryk at laverer bygninger i forhold til de eksisterende, men det skyldes ifølge Forvaltningen, at de 8 etager ikke er vist, da man ville vise omfordelingen bag dem. Det stiller vi os meget uforstående overfor. Der mangler i væsentlig grad troværdige visualiseringer af scenarierne oplevet fra gadeplan m.v

Undtagen for Hængslets vedkommende (op til 9 etager) er byggefelterne i kommunens

forslag primært defineret som karrébebyggelse på fem til otte etager, med de otte etager som ryg ud mod havnen og bugten. Det, mener vi, vil skabe en meget uheldig dominerende "mur" mellem havnen og det gamle Aarhus. Otte etager vil dertil lægge store del af haveområdet i skygge om aftenen - lige netop i det tidsrum, hvor allerflest vil bruge området rekreativt. Til sammenligning kan man se, hvor meget skygge Bestseller-byggeriet kaster. Vort grundlæggende ønske er som nævnt, at bygningshøjderne kommer til at svare til dem, vi kender fra Midtbyen. Det har generelt været et stærkt ønske i debatterne forud for borgermøderne, og det er også det, der har været stillet os i udsigt på borgermøderne og i udviklingsplanen.

Fællesrådet foreslår at vende bygningsmassen om, så den ikke stiger ud mod havnen, men stigningen i stedet fordeles jævnt fra Nørreportkrydset og ud mod selve Aarhus Ø. Med denne manøvre opnås, at den visuelle sammenhæng mellem den gamle bymidte og havnen/bugten fastholdes. Sammenhængen bliver ikke længere brudt af bygninger på op til otte etager. Den nye bydel stiger derimod naturligt ud mod Aarhus Ø i samspil med det kommende Nicolinehus, der hæver sig op for enden af bydelen. Vi mener, at det er et rigtig godt bud på at bevare den visuelle sammenhæng mellem Aarhus Ø, havnen og Midtbyen, og ikke mindst at det er i tråd med borgernes ønsker for havneområdet.

Vi forstår bevæggrundene bag karrébebyggelse, men i det volumen, der lægges op til, finder vi, at karrébebyggelsen bliver alt for voldsom og lukker sig for meget om sig selv. Målet med, at karrébebyggelse skal skabe trygge miljøer for børnefamilier, kan efter vores mening opnås i en anden skala og med mere varierede bygningsformer, der åbner op i stedet for at lukke sig om sig selv.

Et trygt miljø kræver ikke bygningshøjder på fem til otte etager. Det kan opnås med lavere byggeri, mure, beplantning og andre former for organiske byrumsopdelere, der tilgodeser børns behov og generelt skaber gode byrum, uanset om man er barn eller voksen.

Kommunen har haft en enestående mulighed for at byudvikle på en ny måde, som ikke kun kan skabe en god by at bo i, men også kan blive til inspiration for demokratisk byudvikling i andre byer. Denne mulighed har man desværre forpasset ved at tilsidesætte alle andre forslag end ens egne. Med det store arbejde, vi har lagt i udviklingsplanen, havde vi håbet på, at tiden var inde til at overlade mere af byudviklingen til byens borgere, og at det ikke er konflikt, men borgerinddragelse, der skal drive byens udvikling fremadrettet.

Områdets centrale beliggenhed og det bindeled, det vil udgøre mellem den historiske del af Aarhus og det nye Aarhus Ø, opfattede vi som en særlig forpligtigelse til, at vi i fællesskab løfte opgaven.

Vi har fortsat et håb om, at Byrådet vil trække i håndbremsen og igen sende udviklingsplanen tilbage på arbejdsbordet. En mulighed kunne i den forbindelse være, at Fællesrådets høringsvar vurderes af uvildige byplanlæggere i forhold til det nuværende forslag. Det vil udskyde processen lidt, men da det, der bygges, kommer til få markant betydning for byen, mener vi, at nogle måneders ekstra tid vil være givet godt ud.

Med venlig hilsen

Peder Størup

På vegne af Fællesrådet for Aarhus Ø og de bynære havnearealer



Fællesrådet for Aarhus Ø og de bynære havnearealer