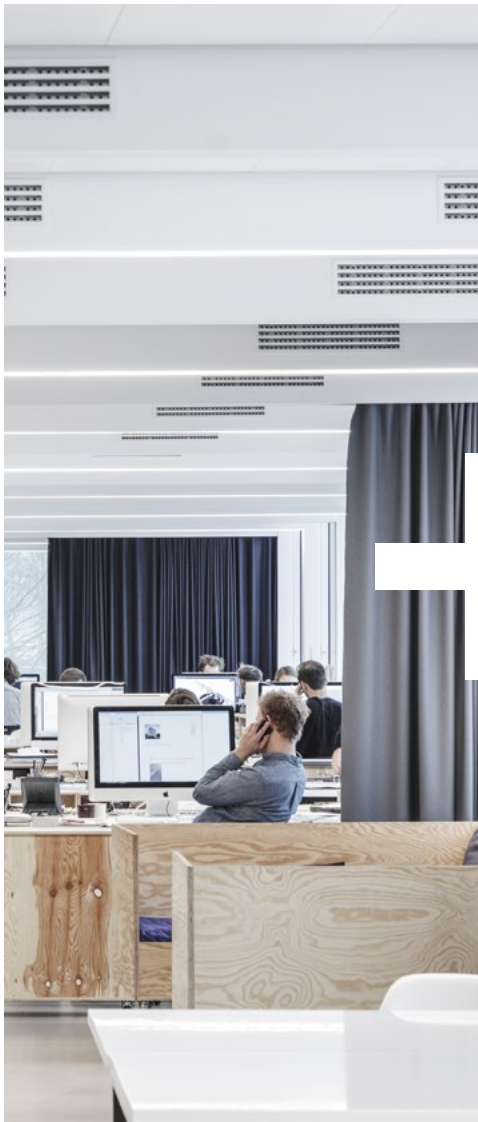


Åby

Erhverv Bolig Natur



Aarhus skal have plads til 2.000 nye arbejdspladser og 4.800 nye borgere om året. De bynære naturarealer og grundvandet er under pres. Oversvømmelser og stormflod truer i fremtiden.

I dette dokument præsenterer vi et oplæg til byudvikling af Åby Industrikvarter med henblik på at skabe boliger og arbejdspladser i en grøn, blå og blandet bydel, hvor klimatilpasning og regnvandshåndtering spiller en aktiv og rekreativ rolle.

Vi er klar til at indgå i dialog om at skabe et attraktivt og sammenhængende bykvarter.

/domis

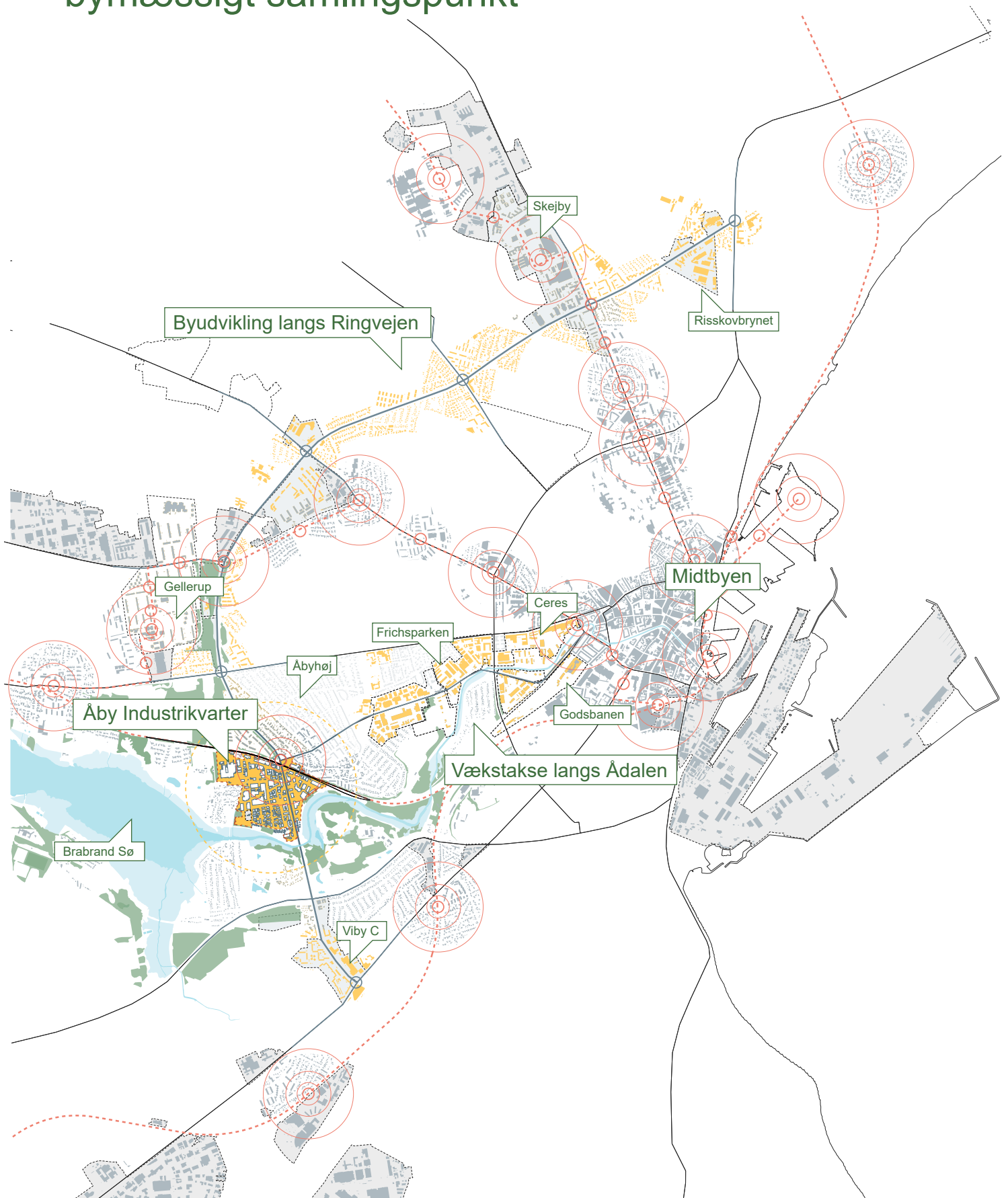


SLETH

Indhold

- 3 Åby — Potentiale for bymæssigt samlingspunkt
- 4 Industrikvarterets identitet og potentialer
- 5 Den blandede by
- 6 Eksisterende situation + kortlægning
- 7 Byomdannelse i erhvervsområder
- 9 Drikke- og regnvand
- 11 Åby — Et attraktivt bykvarter
- 13 Udviklingsstrategier
- 15 Potentialer
- 17 Åbningstræk: udvikling på DOMIS' og ARLA's arealer
- 21 Hvad skal der til?
- 22 Det første skridt

Åby — potentiale for bymæssigt samlingspunkt



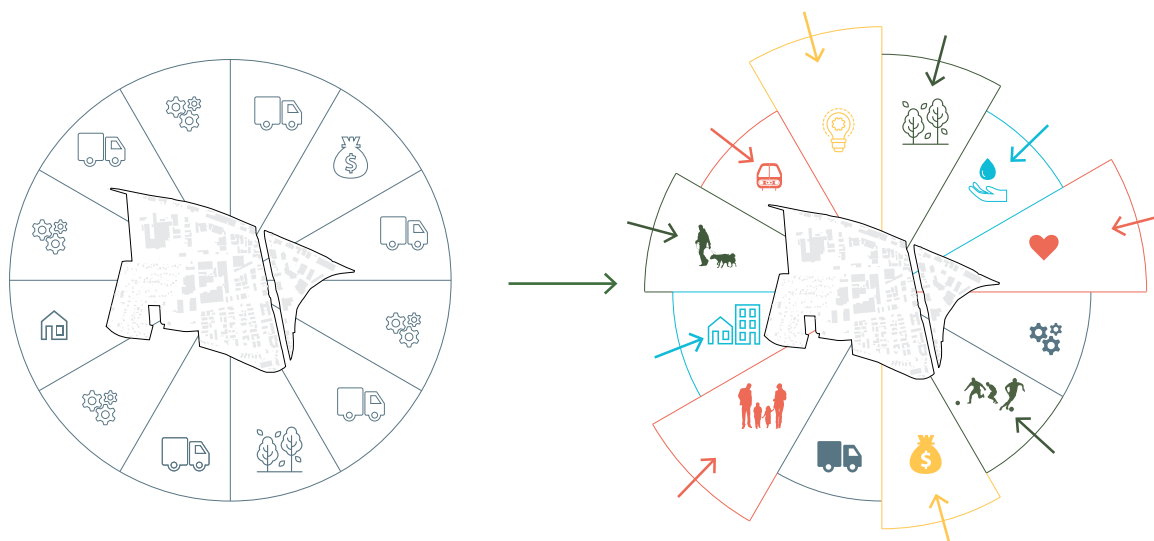
Industrikvarterets identitet og potentialer



Åby Industrikvarterets identitet

Åby Industrikvarter er sammensat af gule, røde, grønne og blå identiteter — men mest tydelig er den grå. Kvarteret er en glemt bagside, som ikke er attraktiv for andre end industrielle erhverv, på trods af sin prominente placering i forhold til infrastruktur og natur. Den lukkede listefabrik, det snart flyttede Brabrand Mejeri og Forsvarets tilflytning af boliger og uddannelse giver mulighed for lave en ny plan for området, som bringer dets kvaliteter i spil til gavn for Aarhus mange nye virksomheder og borgere i de kommende år.

Den blandede by



Indtil nu har Åby Industri kvarter været en monofunktionel bydel med støjende, pladskrævende og forurenende virksomheder, der gør det uattraktivt for andre typer erhverv at flytte dertil. Med tilflytningen af Forsvaret er området begyndt at vende sig mod boliger og videnserhverv.

Dette hørings svar søger at styrke denne bevægelse ved at omdanne bydelen til et blandet bykvarter med liberale erhverv, produktion, boliger og rig natur, vil nye typer virksomheder, beboere og fællesskaber blive trukket til.



Fra industri

til erhverv og boliger i blandet by

sikrer drikkevand, fællesskab og natur

Styrker og potentialer

- + Området grænser op til grønne og blå naturområder af særlig høj kvalitet; Ådalen, Brabrand Sø og Brabrand Sti.
- + Området ligger i forlængelse af byudviklingsprojekter i Viby, Gellerup, Åbyhøj og Gellerup.
- + Området ligger i krydsfeltet af fire vigtige infrastrukturelle årer: Ringvejen, Søren Frichs Vej, Brabrand Sti og den vestgående jernbane.
- + Brabrand Mejeri (ARLA) lukkes i 2019 og giver nye muligheder for udvikling.
- + Der er plads til fortætning for at skabe nye arbejdspladser og boliger
- + Ét rammeområde er allerede udpeget til byomdannelse

Udfordringer

- + Området er primært udlagt til erhverv af virksomhedsklasser 1–4 med enkelte bolig- og kolonihaveområder.
- + Området er i nuværende kommunale rammer udlagt med en bebyggelsesprocent fra 30–60
- + Området har særlige drikkevandsinteresser.
- + Regnvand- og stormflodsprognoser placerer stor belastning på dele af området, herunder Listefabrikken og krydset Søren Frichs Vej / Ringvejen.
- + Området har en høj trafikal belastning og er afskåret fra de omkringliggende områder.

Eksisterende situation



Parcelhuse



Klassiske erhvervsbyggerier



Ringvejsbyen



Parkering



Omkranset af natur



Industriel kulturarv



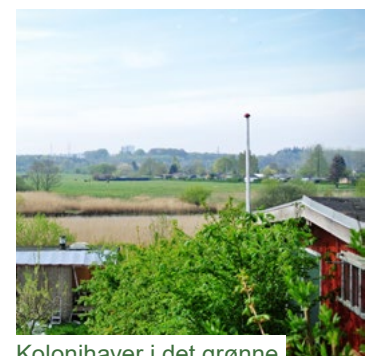
Enkeltstående villaer



Erhverv i gule tegl



Vådområder



Kolonihaver i det grønne



Indhegninger og stål



Erhverv i røde tegl

Kortlægning



- Bolig
- Erhverv
- Kolonihave



Den gamle listefabrik



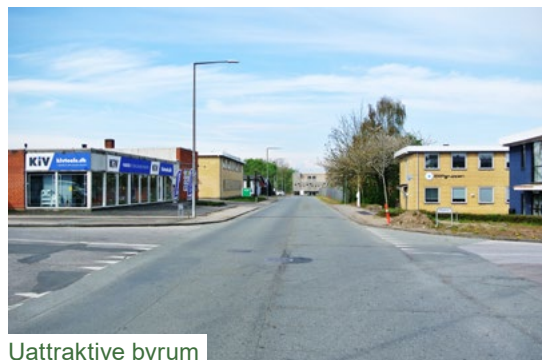
Den gamle listefabrik



Erhverv i ét plan med uformel parkering



Slidte erhvervsbygninger



Uattraktive byrum

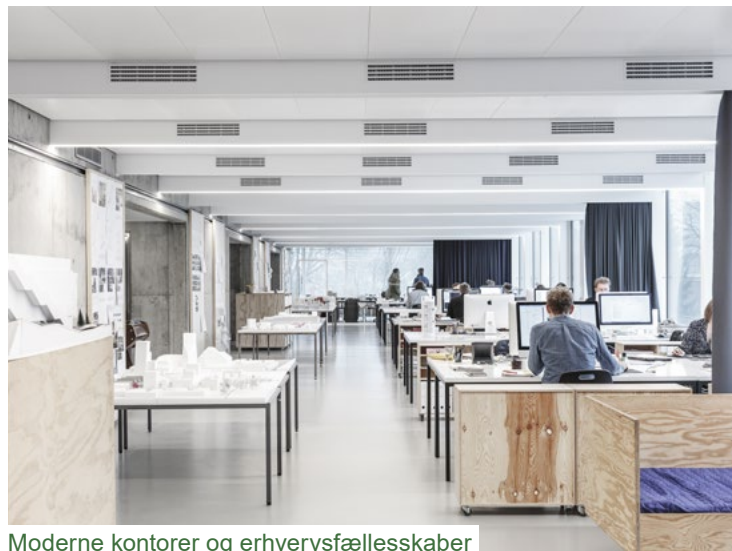
Fra slidt industri kvarter



til erhverv i ny blandet bydel



Attraktiv blandet by for erhverv



Moderne kontorer og erhvervsfællesskaber



Nyt og gammelt i fortættet by



Boliger i det grønne



Moderne håndværk



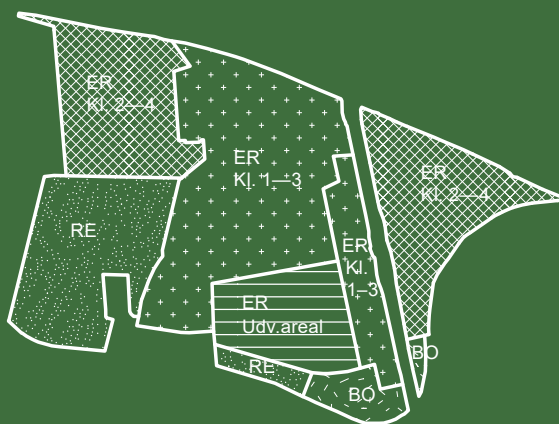
Karakteristiske byrum

Byomdannelse i erhvervsområder

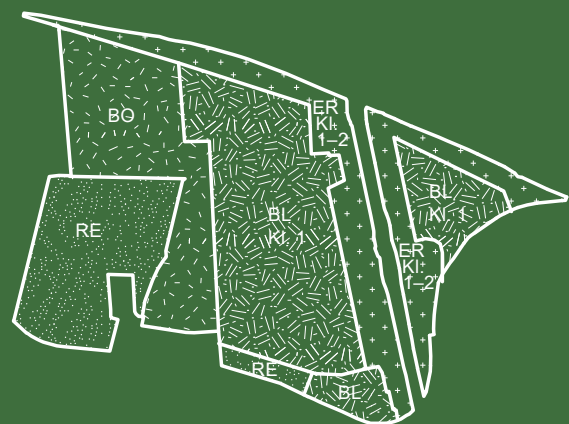
“I vækstakserne ser byrådet særlige potentialer for synergieffekter ved at samle funktioner, mennesker, arbejdspladser. (...) Vi er hermed villige til at give særlige muligheder for at udvikle i større volumener end kommuneplanrammerne tillader, når der samtidig er kombineret med andre gode løsninger.”

“Der skal fortrinsvis skaffes plads til nye boliger, arbejdspladser og undervisningsinstitutioner ved at omdanne ældre erhvervsområder samt overflødiggjorte bygninger og anlæg.”

Hovedstruktur for Kommuneplan 2017,
Aarhus Kommune



Nuværende rammer for Åby
Kilde: Teknik og Miljø, Aarhus Kommune



Skitserede rammer for Åby

Åby Industri kvarter er opdelt i en række zoner — de fleste af hvilke er erhverv med mulighed for virksomhedsklasser fra 1—4. Bebyggelsesprocenten spænder fra 30% til 60%.

Områdets attraktive placering — tæt på både midtby og natur — kalder på en bedre udnyttelse og generel fortætning af området. Samtidig bør rammerne for virksomhedsklas-

serne ændres, så tilflytning bliver attraktivt for erhverv, som søger blandet by — hvilket også kræver boliger og beboere.

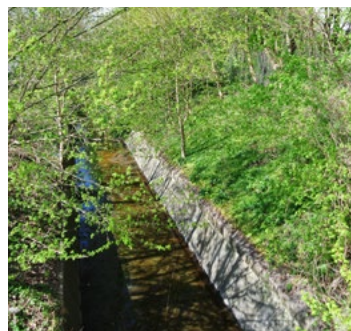
Der skal være plads til mange slags erhverv i kvarteret — både produktion, viden og liberale erhverv — men det er vigtigt at der tages højde for de særlige grundvandsinteresser og godt naboskab, når arealerne udlægges.



Glemte naturrum



Uformelle vådområder



Forsømt forbindelse til Aarhus Å

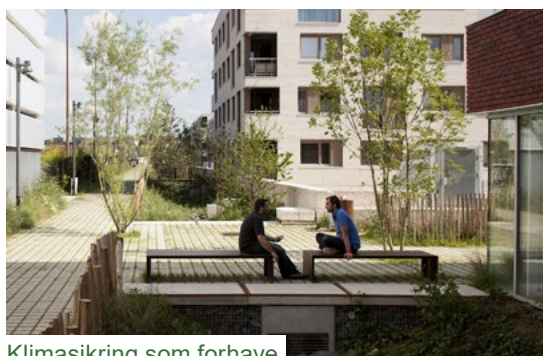


Stormflod og oversvømmelse

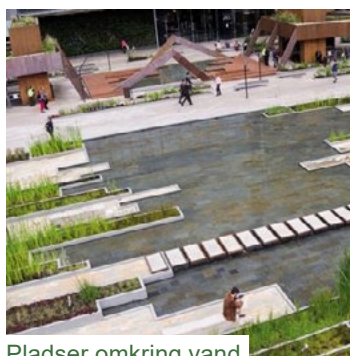
Regn og truet grundvand



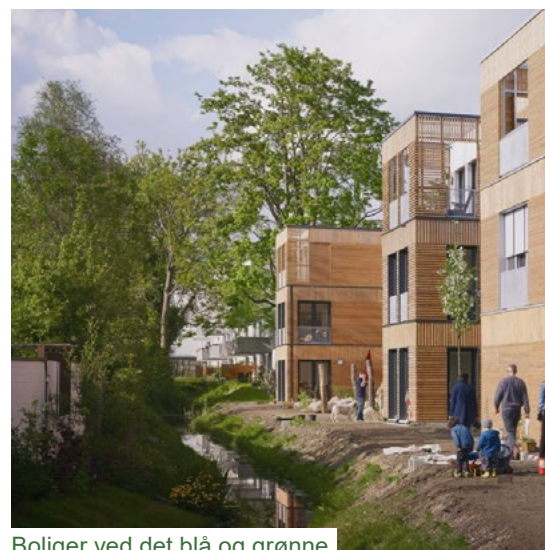
til rekreativ klima- og grundvandssikring



Klimasikring som forhave



Pladser omkring vand



Boliger ved det blå og grønne



Grundvandssikring og rekreation



Urban regnvandshåndtering



Vand som det legende element

Drikke- og regnvand

“Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt på overfladen, hvor regnvandet og anlæggene til at håndtere vandet skal gøres til attraktive dele af byområderne”

“(…) Beskyttelsen af grundvandet skal desuden bidrage til mere natur og rekreative gevinster for aarhusianerne.”

Hovedstruktur for Kommuneplan 2017,
Aarhus Kommune



Skybrudsprognose år 2100
Kilde: Teknik og Miljø, Aarhus Kommune

Store dele af området er inbefattet af særlige drikkevandsinteresser (OSD). Dette falder i flere tilfælde sammen med miljøforureningshotspots. For at sikre grundvandet bør områdets brug ændres og tiltag gøres for at passe på grundvandet.

Grundet kvarterets topografi, som rejser sig i alle fire hjørner og danner en dal i midten, vil der i følge Skybrudsprognosen for 2100 samle sig store mængder vand i Åby.



Særlige drikkevandsinteresser (OSD) og miljøforureningshotspots
Kilde: Teknik og Miljø, Aarhus Kommune

Udover oversvømmelse og potentiel skade på de beboelser og erhvervslejemål, der findes i området, vil vandmængderne gå ud over Ringvejen og i værste fald afskære trafikken på en vigtig trafikal hovedåre.

For at sikre bygningerne og Ringvejen mod oversvømmelse skal vandet håndteres. Dette kan gøres langs den lille å, hvis kapacitet bør forøges og desuden fritlægges for at skabe et rekreativt blå areal til glæde også for beboere og virksomheder.

Åby — Et attraktivt bykvarter

Bykvarteret Åby skal være grønt og blå. Det skal være et trygt boligområde og et mangfoldigt erhvervs-kvarter. Det skal være et naturligt stop på Brabrand Sti og en aktiv og rekreativ destination for de omkringliggende bydele. Kvarterets identitet bliver grønne fællesrum, spor af industriel kulturarv og bymæssige pladser med vand som om-drejningspunkt. Det blandede bykvarter tiltrækker borgere, som vil bo både bynært og i naturen, og erhverv, som foretrækker blandet by.



Boliger med grønne fællesskaber



Liberal erhverv



Rekreativ klimatilpasning



Moderne kontortypologier



Plads til håndværk og produktion



En destination på Brabrand Sti

Udviklingsstrategier

A Fra industrikvarter til blandet by

- + Fokus på Aarhus' vækst i arbejdspladser: der skal skabes 2000 nye hvert år.
- + Den blandede by tiltrækker nye typer erhverv: IT og kommunikation, finans, handel, mm.
- + Bykvarteret skal bygge videre på områdets egenart bestående af ikke-forurenende produktion og håndværk i kombination med nye erhvervsformer, byliv, grønne og blå kvaliteter og moderne bosætning.
- + Der skal være klyngedannelse og synergi mellem bolig- og erhvervsliv, f.eks. i form af nye typer samarbejder, bykvarterforening, BIDs eller lign., som skal skabe værdi for alle interessenter.

B Fra grå til grøn og blå by

- + En fælles ambition om at gå fra grå til grøn, blå og attraktiv bydel.
- + Byudvikling med fokus på drikkevandsinteresser og klimatilpasning som blå rekreative og identitetsskabende elementer i bydelen.
- + Håndtering af regnvand midt i bydelen kan sikre de omkringliggende trafikale årer fra de i 2050 og 2100 forudsete oversvømmelser og stormfloder.
- + Byudviklingen skal ikke røre ved de grønne kvaliteter omkring kvarteret, men i stedet bringe dem ind i form af grønne flader og facader, træer og grønne korridorer for at styrke biodiversiteten omkring søen.

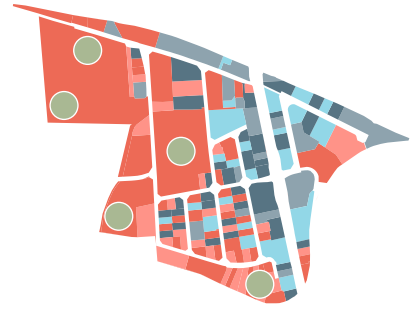
C Fra afskåret bagside til del af byen

- + Byen oplever byudvikling ad vækstakserne og langs Ringvejen — særligt omkring Søren Frichsvej, Ringvejen, Gellerup, Brabrand og Viby.
- + I dag er området en isoleret enklave med potentiale til at blive den brik, der binder de omkringliggende byudviklingsområder sammen.
- + Området skal udvikles med afsæt i- og inddragelse af den stærke borgeridentitet omkring det at være fælles i Åby — med særlig fokus på aktivitet og rekreation.
- + Udviklingen skal styrke grøn mobilitet og bedre forbindelser til og fra bykvarteret ad Brabrand Sti, langs Ringvejen.
- + Udviklingen skal styrke det trafikale knudepunkt ved Søren Frichs Vej og Ringvejen med et nærbanestop og sikrere overgange for gående og cyklister.

Udviklingsstrategier



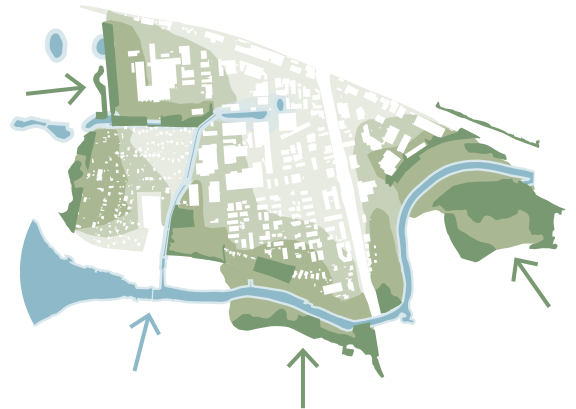
Fra industrikvarter ...



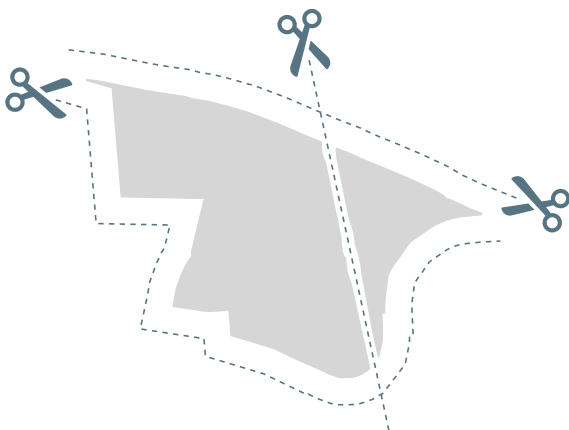
... til blandet by.



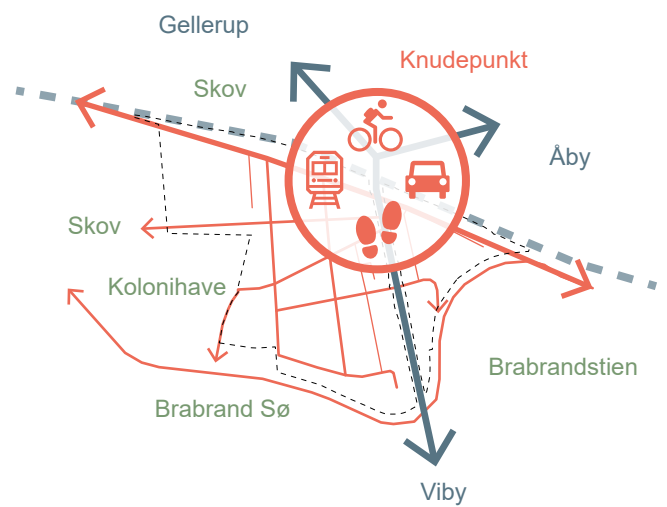
Fra grå by ...



... til grøn og blå by.

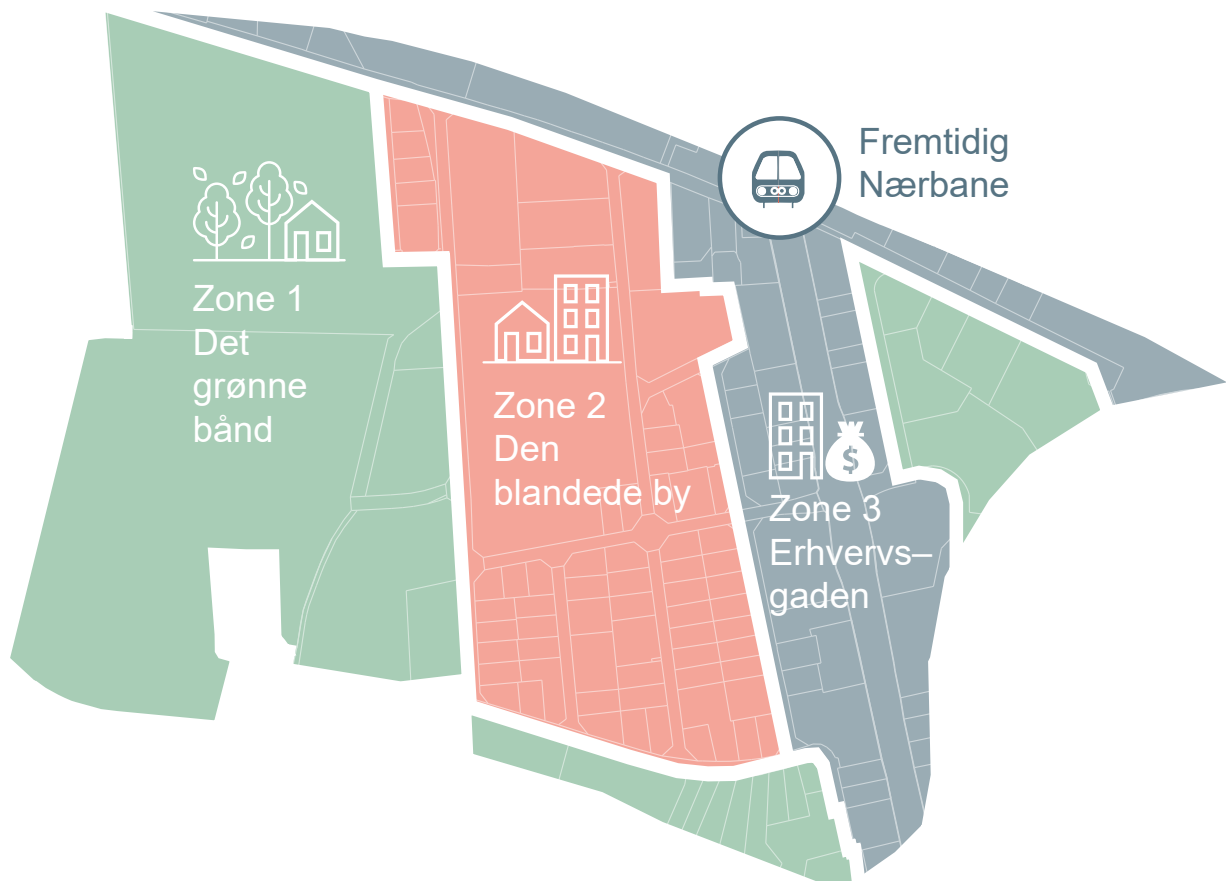


Fra afskåret bagside ...

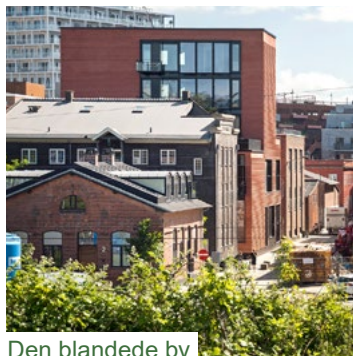


... til del af byen.

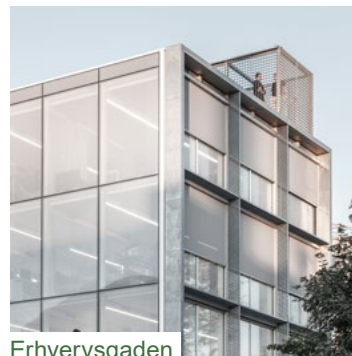
Potentialer for byomdannelse



Det grønne bånd



Den blandede by

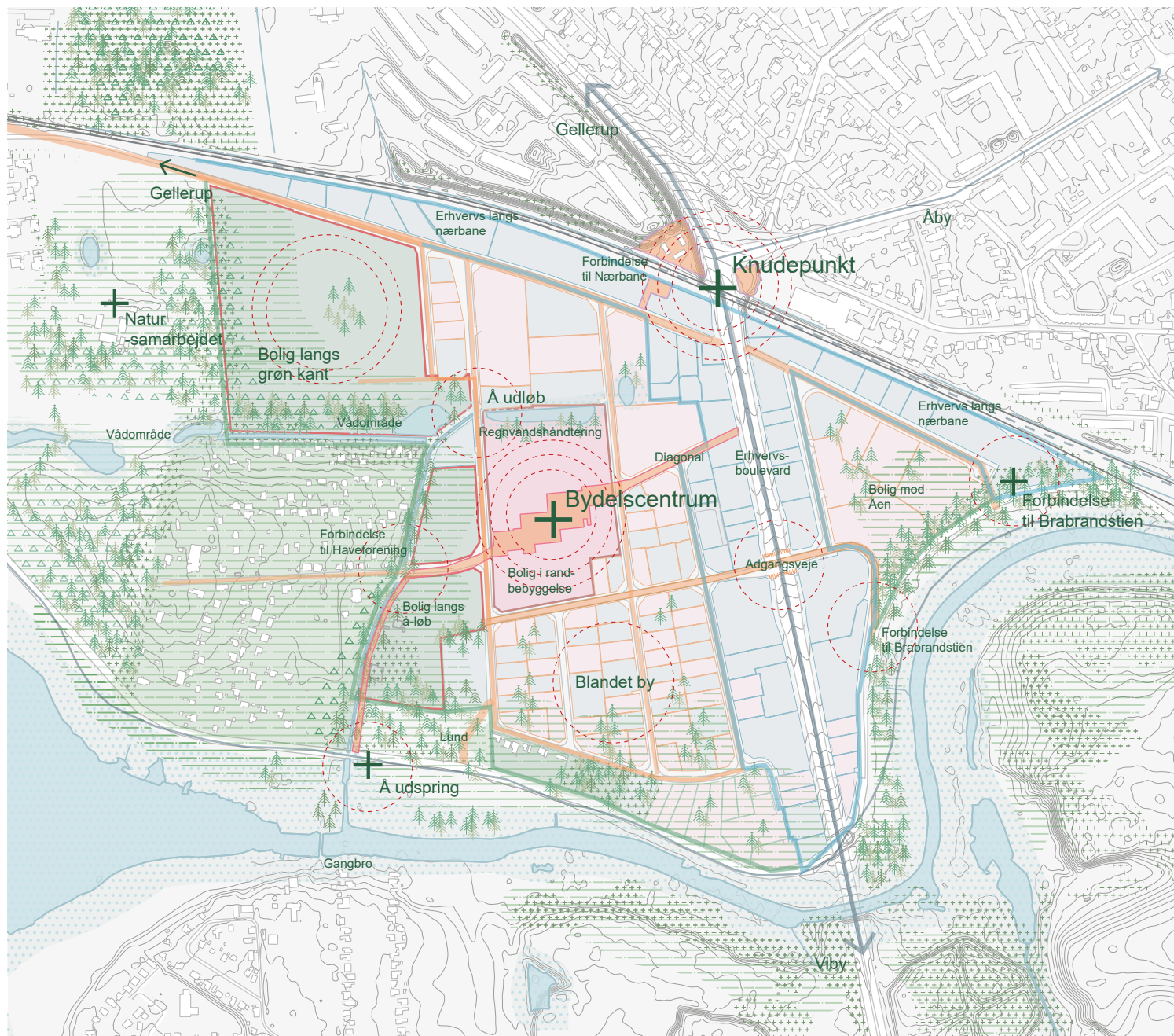


Erhvervs-gaden



Nærbane

Potentialer for byomdannelse



Listefabrikken som ramme for ...



by- og kulturliv...



transformation...



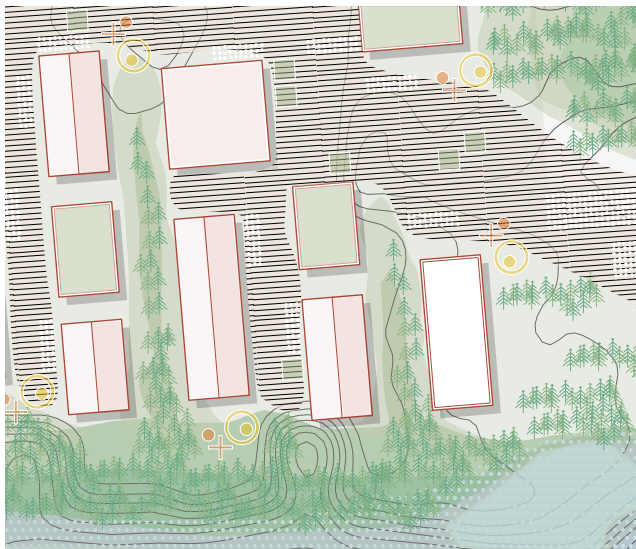
og nybyg.

Åbningstræk: Udvikling af DOMIS' og ARLA's arealer



DOMIS og ARLA ejer hver især prominente grunde langs den grønne kant mod vest. Mejeriet lukker i 2019, Forsvaret har ført boliger og uddannelse til to af grundene, og Listefabrikken bruges primært som lager. Udviklingen mod et grønnere, mere livligt og mere mangfoldigt kvarter er alle-

rede igang. DOMIS og ARLA ønsker at gå forrest i udviklingen af Åby industri kvarter. Dette åbningstræk er en skitse af mulige bygningstypologier og offentlige rum, som kan kickstarte områdets fremtid.



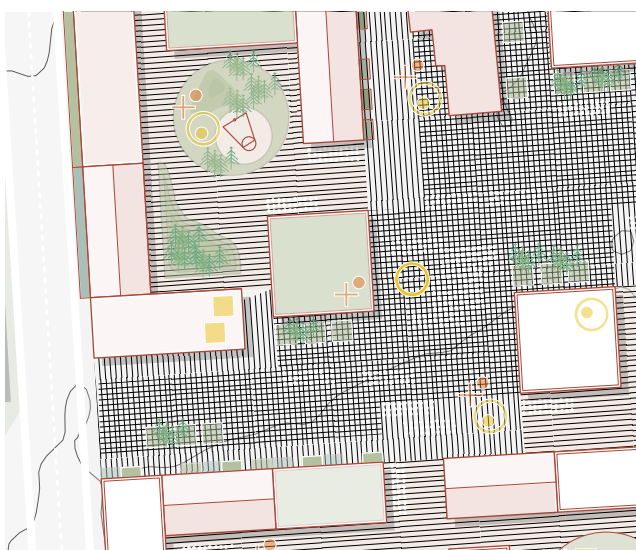
Princip 01: "Huse ved skoven"

Karrébebyggelse mod Gellerupvej og længehuse mod det rekreative vandområde. Der etableres grønne byrum og en passage fra bydelen til skov- og engområderne mod vest.



Princip 02: "Huse langs åen"

Bygningsstrukturer markerer adgangen til kolonihaveforeningen og opløses til længehuse mod åen, som sikrer vandafledning og kig gennem grønne fællesrum.



Princip 03: "Huse i bydelen"

Bymæssig fragmenteret karréstruktur med blandet boliger og liberale erhverv. Der etableres urbane byrum som fungerer som samlingspunkt og referer til listefabrikkens struktur.



Åbningstræk



Huse ved skoven





Huse i bydelen



Huse langs åen



Hvad skal der til?

- + En ændring i de kommunale rammer for anvendelse i områderne 160531ER, 160513ER og 160501ER fra “Erhverv” til “Bolig” og “Blandet By”.
- + Begrænsning af virksomhedsklasser i området fra max. 4 til max. 2.
- + En forhøjelse af den tilladte bebyggelsesprocent fra 30/60% til 100/150% i de ovennævnte områder for at skabe mulighed for etagebyggeri og generel fortætning af området.
- + En inddragende proces med Aarhus Kommune, interessenter, grundejere, foreninger, virksomheder og borgere i området — herunder “Aktiv Åby”, som arbejder for udvikling af Åby og Åbyhøjs rekreative og aktive byrum og “Livet i Ådalen”, som arbejder for bevaring af Ådalens naturlige kvaliteter.

Det første skridt

DOMIS og ARLA har indgået et samarbejde om at påbegynde udviklingen af Åby Industrikvarter. Med udgangspunkt i mejerigrunden, Listefabrikken og de to grunde nuværende i brug af Forsvaret ønsker DOMIS og ARLA at gå forrest i processen om at skabe en aktivt og attraktivt blandet bykvarter. Grundenes placering mellem erhvervs-kvarter og natur, samt deres berøring med vandløb og stormflodstruede arealer muliggør en række stærke åbningstræk, som kan komme hele området til gode.

DOMIS og ARLA ønsker på denne baggrund at indgå i dialog med Aarhus Kommune om udarbejdelsen af temaplanen for omdannelse af erhvervsområder i Aarhus.

/domis



Kontakt:

/DOMIS

Mariane Thomsens Gade 1, 3.
8000 Aarhus C

John Skovbjerg

CEO

+45 40 50 13 07

js@domis.dk



Høringssvar til temaplanlægning for erhvervsarealer i Aarhus Kommune. Udarbejdet af SLETH for DOMIS og ARLA

Maj 2019