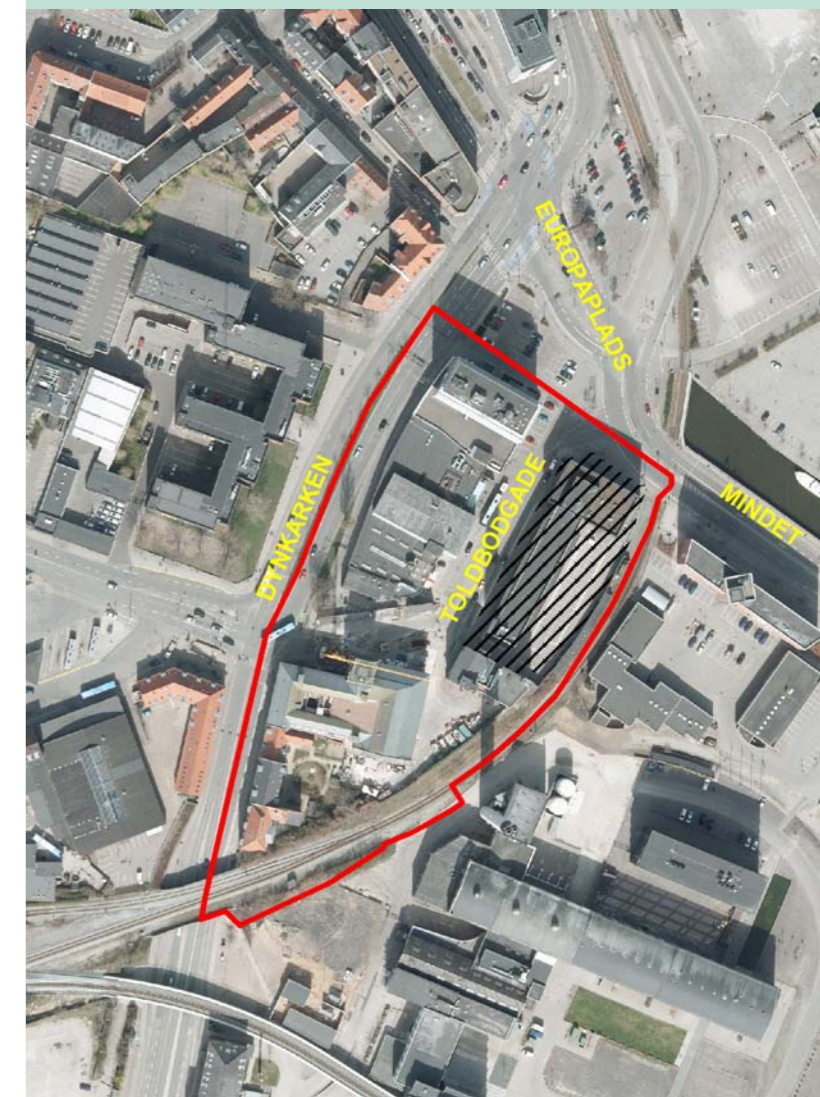


ORIENTERING OG DEBAT OM
KOMMUNEPLANÆNDRINGHøjhusbyggeri med kontorer
ved Europa Plads,
Aarhus Midtby

Området set fra luften



DEN FREMTIDIGE KOMMUNEPLAN ?

Rammeområdets udstrækning fastholdes, mens bestemmelserne om bebyggelsesprocent og højde ændres:

- Anvendelsen er fastlagt til cityformål (kategori 21 – cityområde . Anvendelseskategorien henviser til de generelle rammebestemmelser).
- Maks. bygningshøjde 27 m.
- Maks. bygningshøjde for Hotel Atlantic er 33 m.
- Maks. bebyggelsesprocent: 250 for området under ét.

Note

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Omlægning af Århus Havnebane og tilhørende VVM-redegørelse. For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Udvidelse af Århus Havn og tilhørende VVM-redegørelse. .

Angående kommuneplanens generelle rammebestemmelser henvises til kommuneplanen.

KOMMUNEPLAN 2009

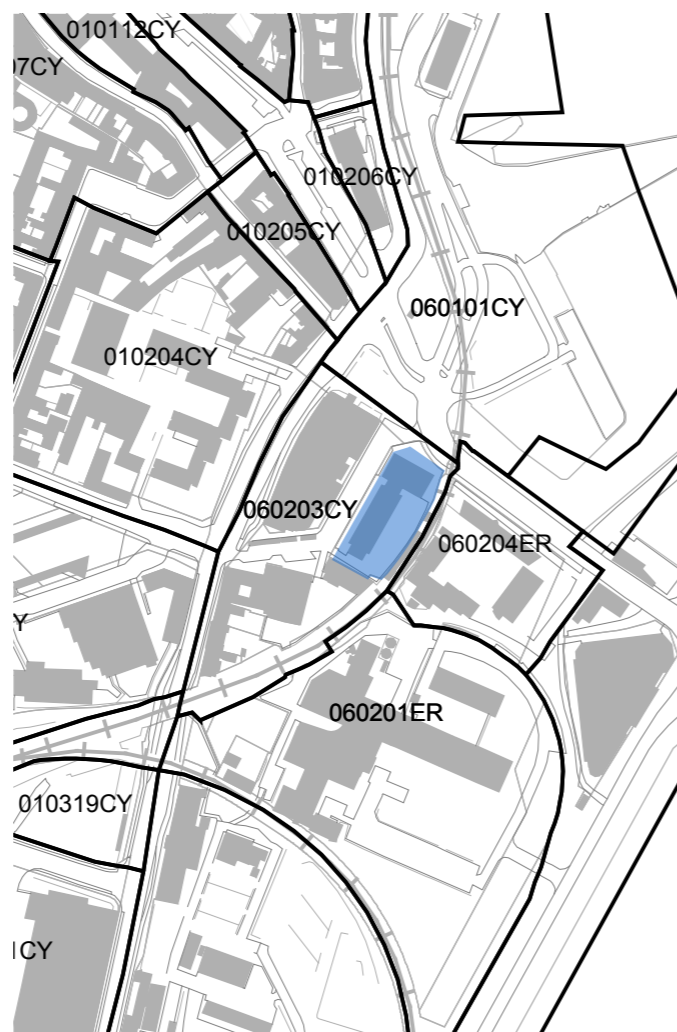
Området er i Kommuneplan 2009 beliggende i kommuneplanens rammeområde 060203CY med følgende rammebestemmelser:

- Anvendelsen er fastlagt til cityformål (kategori 21 – cityområde. Anvendelseskategorien henviser til de generelle rammebestemmelser).
- Maks. bygningshøjde 27 m.
- Maks. bygningshøjde for Hotel Atlantic er 33 m.
- Maks. bebyggelsesprocent: 230 for området under ét.

Note

For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Omlægning af Århus Havnebane og tilhørende VVM-redegørelse. For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Udvidelse af Århus Havn og tilhørende VVM-redegørelse. .

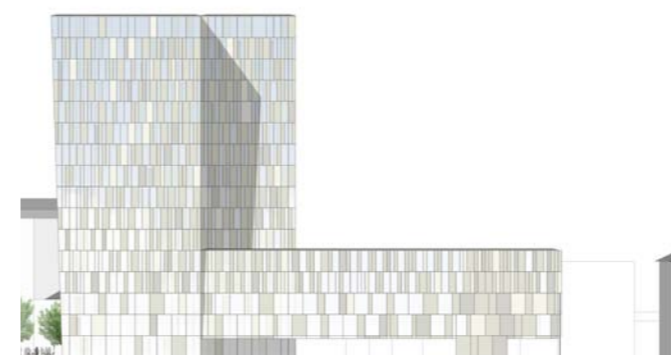
Angående kommuneplanens generelle rammebestemmelser henvises til kommuneplanen.



Kommuneplan 2009 - samt forslag til ændring af kommuneplanen - området hvor der er forslag til byggeri er vist med blåt.



Facade set fra Europaplads



Facade set fra Toldbogade

FOLDEREN ER OFFENTLIGT FREMLAGT FRA
DEN 9. MAJ TIL DEN 30. MAJ 2012

EVENTUELLE SPØRGSMÅL TIL FORSLAGET KAN
RETTE TIL :

ARKITEKT CARSTEN LÜTZEN
PLANLÆGNING OG BYGGERI
KALKVÆRKSVEJ 10, 8000 AARHUS C
TLF.: 8940 2656

SYNSPUNKTER OG IDEER, DER INDSENDES UNDER
DEN OFFENTLIGE HØRING OM KOMMUNEPLAN-
ÆNDRINGEN, VIL BLIVE FORELAGT AARHUS BYRÅD.

HØRINGSSVAR SENDES
SENEST DEN 30. MAJ 2012 TIL:

PLANLÆGNING OG BYGGERI
KALKVÆRKSVEJ 10, 8000 AARHUS C
E-MAIL: PLANLAEGNINGOGBYGGERI@AARHUS.DK

FORFATTER OG GRAFISK PRODUKTION
TEKNIK OG MILJØ - APRIL 2012

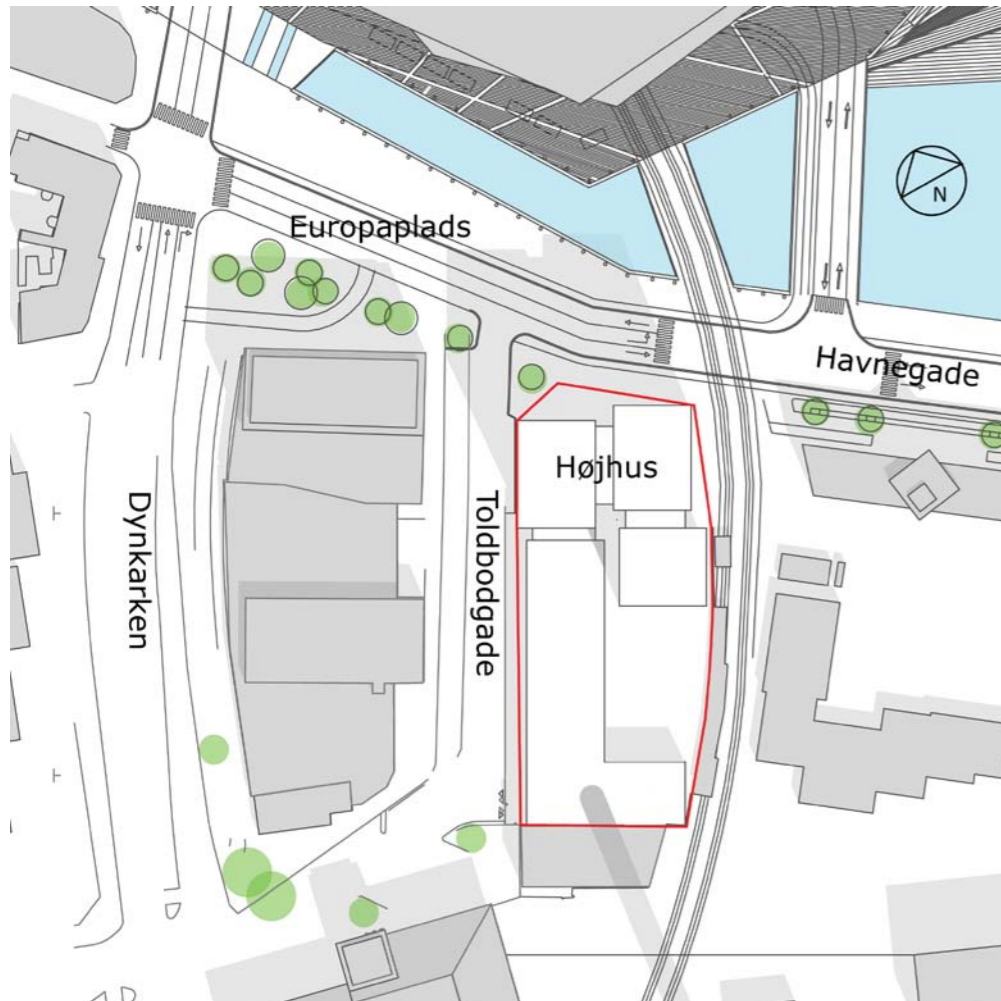
BAGGRUND FOR HØRINGEN

Med denne folder orienteres om et forslag til et nyt højhusbyggeri ved Europaplads 16. Folderen udsendes for at skabe en forudgående debat om projektet før en eventuel planlægningsproces igangsættes. Projektet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen og folderen indeholder derfor forslag til ændring af kommuneplanen, der kan indeholdes i en eventuel lokalplanlægning for projektet.

En privat bygeherre ønsker at opføre et højhus på 16 etager, med en højde på 58 m. Bygningen er på ca. 20.000 m² etageareal og vil medføre en bebyggelsesprocent på maksimalt 250 for kommuneplanens rammeområdet. Den gældende kommuneplan muliggør et byggeri i en højde på maksimalt 27 m og en bebyggelsesprocent på maksimalt 230 for rammeområdet under ét.

EKSISTERENDE FORHOLD

Der er idag en kontorbygning på 5 etager med en højde på 20 m ud mod Europaplads og knap 5.000 m² etageareal



Situationsplan, grunden er vist med rød indramning

på grunden. Bygningen ønskes revet ned og erstattet af højhuset .

FORSLAG TIL NY BEBYGGELSE

Projektet indeholder en højhusbebyggelse til cityformål, primært kontor- og servicefaciliteter. Situationsplanen viser byggeriets placering i forhold til Europaplads, Mindet og Toldbodgade.

Den nye højhusbebyggelse på 58 meter vil mod Europaplads bestå af 3 høje bygningskroppe, der står tæt sammen i en klynge. Mod Toldbodgade udvides den eksisterende bebyggelse med én etage, og mod grundens sydlige grænse opføres et automatisk p-anlæg.

Bygningsfacaderne vil bestå af et facadesystem, der efter orientering mod solen vil fremstå primært transparent eller primær lukket. Variationen i facadens gennemsigtighed samt en individuelt styrede solafskærmning vil skabe et varieret facadeudtryk gennem dagen alt afhængigt af sol og lys. Bebyggelsen langs Toldbodgade vil i udtryk matche den nye frontbygning mod Europaplads.

Det foreslåede højhus udnytter den kommende opgradering af havnebyrummet med Multimediehuset og en ny åhavn. Højhuset vil medvirke til synliggørelse af havnebyrummet og vil sammen med Europahuset, First Hotel Atlantic og silobygninger på Mellearmen virke som "baggrund" for Multimediehuset og havnebyrummet.

KONSEKVENSER FOR OMGIVELSERNE

Der vil i forbindelse med påtænkt lokalplanlægning blive foretaget en vurdering af konsekvenserne for omgivelserne af højhusbebyggelsen.

Det foreslåede højhus udnytter det nye havnebyrum ved Multimediehuset og åen. Højhuset vil medvirke til synliggørelse af havnebyrummet og vil sammen med Europahuset, First Hotel Atlantic og silobygninger på

Mellearmen virke som "baggrund" for Multimediehuset og havnebyrummet.

Højhuset vil kaste skygge på de kommende ubebyggede arealer langs Aarhus Å og arealerne syd for det kommende Multimediehus. Et areal syd for Europahuset ved åbningen har potentiale til at blive et attraktivt opholdsareal. Dette vil blive påvirket af skygge kl. ca. 11-12 i den mørke del af året, og et areal syd for Multimediehuset, der er planlagt anvendt som opholdsareal, vil blive påvirket i mindre grad fra midt i april til midt i august, men med væsentlige skygger resten af året primært kl. 16-17.

KONSEKVENSER FOR PLANLÆGNINGEN

Hvis den foreslåede bebyggelse skal kunne realiseres, er det nødvendigt at ændre den gældende kommuneplans rammer for området.

DEN VIDERE PROCES

Vi hører gerne dine synspunkter og idéer vedrørende den foreslåede ændring af kommuneplanen

Synspunkter og idéer, der fremsendes i den offentlige hø-



Højhuset set fra Banegårdsgade

ringsperiode, vil indgå i det videre planlægningsarbejde.

Der forventes udarbejdet et forslag til lokalplan for projektet og synspunkterne vil blive forelagt Aarhus Byråd i forbindelse med byrådets behandling af lokalplan-forslaget, som derefter fremlægges i offentlig høring i 8 uger.



Højhuset set fra Europa Plads