



2. maj 2018

Højhus på Mindet 6, Aarhus Havn

Dette materiale omhandler et område nær dig.

Denne høring er et oplæg til debat om at bygge et højhus ved inderhavnen i Aarhus. Det vil blive et af Danmarks højeste. Den private grundejer har anmodet Aarhus Kommune om, at ændre planlægningen for området, så det er muligt at opføre et 144 m højhus.

Debatoplægget er placeret under dette brev i din Digitale Postkasse. Heri kan du læse mere detaljeret om planlægningen.

Aarhus Kommune vil gerne høre din mening om den fremtidige planlægning for området, og opfordrer dig derfor til at læse debatoplægget. Har du ideer og forslag, er du velkommen til at sende dem til os inden høringsfristen udløber den 23. maj 2018. Skriv venligst afsendernavn og adresse på brev eller mail.

Til orientering gør vi opmærksom på, at der kun er sendt ét brev til hver husstand (ældste person) og virksomhed. Såfremt der er andre i husstanden og/eller virksomheden, der har behov for at have kendskab til dette brev, bedes du orientere dem herom.

Med venlig hilsen

Center for Byudvikling og Mobilitet

TEKNIK OG MILJØ

Center for Byudvikling og Mobilitet
Aarhus Kommune

Planafdelingen
Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 26 40

E-mail:
byudviklingogmobilitet@aarhus.dk

www.aarhus.dk

HØRING OM ÆNDRING AF PLANGRUNDLAG

CENTER FOR
BYUDVIKLING OG MOBILITET
Teknik og Miljø
Århus Kommune



Højhus på Mindet 6, Aarhus Havn

BAGGRUND FOR HØRINGEN

Denne høring er et oplæg til debat om at bygge et højhus ved inderhavnen i Aarhus. Det vil blive et af Danmarks højeste. Den private grundejer har anmodet Aarhus Kommune om, at ændre planlægningen for området, så det er muligt at opføre et 144 m højhus. Hvis Aarhus Kommune skal imødekomme dette, skal kommuneplanen ændres, og der skal udarbejdes en lokalplan.



Området set fra luften.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger på kanten af det centrale byområde mod erhvervshavnen. Byområderne ved åens munding, Europa Plads, Dokk1, Toldboden og Havnepladsen bliver brugt af mange mennesker. På den anden side er korn og foderstofvirksomheder, erhvervshavnearealer samt Mellemarmens mere blandede anvendelse til fortrinsvis kontor erhverv.

Den aktuelle grund Mindet 6 har et grundareal på 7.086 m² og den nuværende bygning på grunden har været anvendt til korn- og foderstofvirksomhed. Bygningen har et etageareal på 7.400 m² og det meste af den bliver ikke brugt, mens dele af stueetagen er istandsat og bliver lejet ud til forskellige erhvervsformål.

FORSLAG TIL NY BEBYGGELSE

Grundejeren foreslår, at placere et højhus i den eksisterende bygnings konstruktion. Sådan at størstedelen af den nuværende bygning bliver bevaret og genanvendt. Inde i bygningens midte bliver opført et tårn med 36 etager og en højde på ca. 144 m, hvor der skal være kontorer og lignende erhvervsformål. Det samlede etageareal bliver ca. 35.500 m².



Højhuset set i fugleperspektiv fra nord.

Højhusets facader vil blive i et skelet af beton med store glaspartier og forskydninger. Den eksisterende bygning vil blive renoveret i forbindelse med nybygningen. Byggherre ønsker at sammenflette det nye, moderne højhus og den gamle industribygning. Det skal ske med respekt for stedets historie, ved at bevare og integrere kulturspor fra den tidligere industrianvendelse.



Illustrationsplan der viser placeringen af højhuset i den eksisterende bygning og omgivelserne med den rekreative forbindelse.

Projektområdet vil fortsat have vejadgang fra Sydhavnsgade. Bil- og cykelparkering skal være på terræn og under terræn i kælderkonstruktion.

Bygherre vil udforme de nære arealer omkring bebyggelsen, til ophold, leg og aktivitet. I bebyggelsens base skal der være centrale funktioner såsom ankomst, foyer og kantine samt butikker, cafeer og lignende, der bidrager til et levende bymiljø i byrummet omkring bygningen.

Tårnet er tilbagetrukket fra den eksisterende, toetagers bygning, hvilket gør at byrummet for foden af bygningen opleves i en mindre skala. Samtidig danner den historiske bygning med sin industrielle karakter en stemningsfuld ramme om de udendørs opholdsrum.

Der skal være en taghave med terrasser, væksthuse og træer på taget af den eksisterende bebyggelse hvor der er en god udsigt over området ved Dokk1, Mellemarmen og inderhavnen.

Et så højt hus vil have en markant påvirkning af vind- og skyggeforhold i området. Bygningens base og udearealerne skal derfor indrettes så vinden bliver dæmpet. Bebyggelsen vil om morgenen kaste lange skygger på arealerne omkring Filmbyen, derefter i formiddagstimerne vandre nordpå og ramme Dokk1 og videre til havnearealerne omkring Mellemarmen. Opholdsarealerne omkring Dokk1 vil ikke blive påvirket i sommerhalvåret, hvor der er mest udeliv.



Visualisering fra den rekreative forbindelse.



Visualisering af højhuset set fra syd.

Hvad er en Lokalplan ?

En lokalplan er en detaljeret plan med bindende bestemmelser for et bestemt område i kommunen.

Lokalplanen regulerer udelukkende fremtidige forhold, og eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil.

Se mere på Aarhus Kommunes hjemmeside:

<http://lokalplanenweb.aarhuskommune.dk/HvadErEnLokalplan.aspx>

Hvad er Kommuneplanens rammer ?

Kommuneplanen udstikker rammer for kommunens lokalplanlægning og fungerer også som administrationsgrundlag for kommunens sagsbehandling. Kommunens rammer fastsætter de overordnede byggemuligheder, samt hvad bygninger og arealer må bruges til.

Se mere på den digitale kommuneplan:

www.aarhus.dk/da/borger/bolig-og-byggeri/Kommuneplanlaegning.aspx

KOMMUNEPLAN 2017

I Kommuneplan 2017 ligger højhuset i rammeområde 060201ER med følgende rammebestemmelser:

Rammeområde 060201ER

Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål (Kategori 31)

I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 1-2

Max. etageantal: 6

Max. bygningshøjde: 25m

Max. bebyggelsesprocent: 120 for området under et

Området er udpeget som byomdannelsesområde. Anvendelsen er fastlagt til erhvervsvirksomheder.

* Kategorien henviser til kommuneplanens generelle rammebestemmelser fordelt efter anvendelseskategori.

DE FREMTIDIGE KOMMUNEPLAN?

Hvis det ønskede højhusbyggeri skal kunne realiseres, skal der udtages en del af rammeområde 060201ER med følgende forslag til ændringer:

- Bygningshøjden hæves til 144 m
- Etageantallet øges til 36
- Det samlede bruttoetageareal angives til max. 35.500m².



Kommuneplan 2017 - planområdet er vist med blåt
Den del af planområdet der ligger i rammeområde 060201ER overføres til et nyt rammeområde

Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanens mål om, at fortætte bymidten og at etablere attraktive erhvervsarealer.

I en videre proces skal højhusprojektet imødekomme retningslinjerne i det nye tillæg til højhuspolitik for Midtbyen. Tillæg 1 til Kommuneplan 2017.

Den rekreative forbindelse er en del af projektet og vil ligeledes i et videre forløb blive koordineret med fortsættelsen ned igennem Sydhavns kvarteret.

De nye rammebestemmelser for rammeområdet vil blive udarbejdet som et kommuneplantillæg, når høringsperioden om indhentning af idéer og forslag er afsluttet. Kommuneplantillægget vil følge lokalplanen.

DEN VIDERE PROCES

Aarhus Kommune hører gerne dine synspunkter og idéer vedrørende den foreslåede ændring af kommuneplanen. Synspunkter og idéer, der fremsendes i den offentlige høringsperiode, vil indgå i det videre planlægningsarbejde.

Aarhus Kommune forventer efterfølgende at udarbejde et forslag til lokalplan og et forslag til kommuneplantillæg. De fremsendte idéer og synspunkter vil blive forelagt Aarhus Byråd i forbindelse med byrådets behandling af disse planforslag.

Derefter vil I igen blive hørt, når lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

VI HØRER GERNE DIN MENING

ORIENTERINGEN ER OFFENTLIGT FREMLAGT FRA
DEN 2. MAJ 2018 TIL DEN 23. MAJ 2018

EVENTUELLE SPØRGSMÅL TIL FORSLAGET KAN RETTES TIL:

ARKITEKT CARSTEN LÜTZEN
CENTER FOR BYUDVIKLING OG MOBILITET,
PLANAFDELINGEN
KALKVÆRKSVEJ 10, 8100 AARHUS C,
TLF.: 30562801

SYNSPUNKTER OG IDEER, DER INDSENDES UNDER DENNE HØRING, VIL BLIVE FORELAGT AARHUS BYRÅD.

HØRINGSSVAR SENDES
SENEST DEN 23. MAJ 2018 TIL:

CENTER FOR BYUDVIKLING OG MOBILITET,
PLANAFDELINGEN
KALKVÆRKSVEJ 10, 8100 AARHUS C
E-MAIL: BYUDVIKLINGOGMOBILITET@AARHUS.DK