



# UDVIKLINGSPLAN FOR AMTSSYGEHUSET

December 2021

**TEKNIK OG MILJØ**  
Aarhus Kommune





PORTBYGNINGEN, AMTSSYGEHUSET



PORTBYGNINGEN, AMTSSYGEHUSET

## FORORD

Amtssygehuset er et område fyldt med historie og betydning for Aarhus. Gennem de seneste mere end 80 år har området været en del af mange aarhusianeres liv og hverdag, og mange minder knytter sig til stedet.

Amtssygehuset skal udvikles til et nyt bykvarter med respekt for dets kulturhistoriske rødder. Samtidig illustrerer Udviklingsplan for Amtssygehuset, hvordan der kan skabes et velfungerende og attraktivt bykvarter, der søger at finde en balance mellem plads til både byliv, aktive fællesskaber og det rolige hverdagsliv.

Udviklingsplanen skal bygge en solid bro mellem fortiden og de behov, Aarhus skal imødekomme i fremtiden. Planen tager afsæt i de politiske ønsker om at omdanne funktionstømte områder til en blandet by. Samtidig er der et ønske om at sikre de kulturhistoriske værdier, og at disse anvendes som en grundsten i udviklingen af området. Omdannelsen af Amtssygehuset skal bidrage til blandede nabo-skaber. I særdeleshed skal området efterkomme børnefamiliers ønske om en bynær familiebolig.

Området skal åbnes op og bindes sammen med de omkringliggende kvarterer. De bevaringsværdige røde hospitalsbygninger med gule bånd fra 1930'erne bevares og omdannes til boliger, erhverv, Ungdomskulturhuset Aarhus (UKH) og andre bylivsunderstøttende funktioner. De mange tilbygninger og pavilloner rives ned, og der bliver dermed plads til at genskabe strukturen fra det oprindelige hospitalsanlæg, etablere gode byrum og en bydelspark samt nye boliger.

Amtssygehuset skal i fremtiden være et attraktivt og bæredygtigt bykvarter, hvor hverdagsbylivet for op imod 2.000 aarhusianere i alle aldre er i centrum. Et kvarter, som indbyder til fællesskaber på tværs og til ophold, leg og samvær. Et bykvarter, der under hensyntagen til respekten for de kulturhistoriske rammer kan måles på kvaliteten af hverdagslivet i bydelen.

Med venlig hilsen

Bünyamin Simsek  
Rådmand, Teknik og Miljø





SENGBYGNINGEN, AMTSSYGEHUSET (FOTO: OLE BIRK)

# INDHOLD

	<b>FORORD</b>	<b>03</b>
<b>1</b>	<b>INDLEDNING</b>	<b>06</b>
	En udviklingsplan for Amtssygehuset	08
	Kort om processen	10
	Borgerinddragelse og dialog	12
	Aarhus vokser	14
	Vision - fra Amtssygehus til bykvarter	16
	Stedet i byen	20
	Områdets egenart	22
	Introduktion til den fysiske plan	
<b>2</b>	<b>STRATEGISK PLAN</b>	<b>24</b>
	Byliv - Byrum - Bygninger	
	<b>BYLIV</b>	<b>26</b>
	Delstrategi 1 –Vi vil udvikle et kvarter i balance mellem det aktive byliv og det rolige hverdagsliv	28
	Delstrategi 2 –Vi vil udvikle området med respekt for dets egenart	30
	Delstrategi 3 –Vi vil skabe et kvarter med blandede naboskaber og aktive fællesskaber	32
	<b>BYRUM</b>	<b>34</b>
	Delstrategi 4 –Vi vil sikre variation i byrum og grønne rum	36
	Delstrategi 5 –Vi vil skabe plads til et sundt liv med høj livskvalitet	38
	<b>BYGNINGER</b>	<b>40</b>
	Delstrategi 6 –Vi vil sikre, at de bevaringsværdige bygninger omdannes respektfuldt	42
	Delstrategi 7 –Vi vil sikre, at nybyggeri har en stedbunden identitet	44
<b>3</b>	<b>FYSISK PLAN - UDVIKLINGSPRINCIPPER</b>	<b>46</b>
	Bystruktur	48
	Mobilitet	50
	Vejstruktur	54
	Parkering	58
	Byrum og grønne rum	60
	Udendørs opholdsarealer	62
	Træer og beplantning	64
	Regnvandshåndtering	66
	Bygningsomdannelse	68
	Nybyggeri	70
	Boligtyper	74
<b>4</b>	<b>TIDS- OG ETAPEPLAN</b>	<b>80</b>
<b>5</b>	<b>ØKONOMI</b>	<b>82</b>
<b>6</b>	<b>APPENDIKS</b>	<b>84</b>
	Beskrivelse af kulturmiljøet	88
	Bevaringsværdige bygninger	

## INDLEDNING EN UDVIKLINGSPLAN FOR AMTSSYGGEHUSET

### HVAD ER EN UDVIKLINGSPLAN

Aarhus Kommune bruger udviklingsplaner som centrale styringsredskaber i udviklingen af et område. Udviklingsplaner er langsigtede planer, der med afsæt i en vision, omfatter en strategisk plan, en fysisk plan, en økonomisk plan samt en tids- og etapeplan.

På denne måde bliver den fysiske planlægning tænkt sammen med indsatser i forhold til økonomi og realisering. Den strategiske plan udmønter visionen i en række delstrategier. Den fysiske plan omsætter delstrategierne fra den strategiske plan. Den økonomiske plan sikrer, at der er økonomisk balance. Etapeplanen sikrer, at realiseringen kan lade sig gøre – økonomisk og fysisk.

Udviklingsplaner skal afveje og bygge bro mellem de – nogle gange forskellige – hensyn, der er til byudviklingen: De politiske visioner for den gode by, planlægnings- og lovmæssige rammer, ønsker og ideer fra borgerne, markedsmæssige og økonomiske vilkår samt de fysiske bindinger på stedet. Udviklingsplaner skal på én gang kunne sikre en høj kvalitet i udbygningen af byrum og bygninger, men samtidig håndtere fleksibilitet, og sikre en høj grad af økonomisk og praktisk realiserbarhed.

En udviklingsplan er således en retningsgivende ramme for det videre arbejde. Som grundejer vil Aarhus Kommune i forbindelse med salg af bygninger og byggeretter stille krav, der sikrer kvaliteten i forbindelse med omdannelse af de eksisterende bygninger, nybyggeri og udendørs opholdsarealer. Kravene vil blive fulgt op gennem lokalplanlægning for enkeltprojekter eller delområder.



Med afsæt i visionen inderholder en udviklingsplan fire delplaner: en strategisk plan, en fysisk plan, en tids- og etapeplan samt en økonomisk plan.



### UDVIKLINGSPLAN FOR AMTSSYGGEHUSET

Udviklingsplanen er struktureret, så der indledningsvist er en gennemgang af den proces og den dialog og borgerinddragelse, der har været en del af planens tilblivelse. Derefter beskrives **VISIONEN** for omdannelsen af området.

Efterfølgende beskrives den kontekst, som området indgår i, og som derfor er et vigtigt afsæt for Udviklingsplanen. Det drejer sig blandt andet om byens rammesætning af området og stedets egenart.

**DEN STRATEGISKE PLAN** tager afsæt i visionen og Aarhus Kommunes princip om *Byliv - Byrum - Bygninger*. I den strategiske plan fastlægges syv delstrategier, som sætter ord på den karakter, det nye kvarter skal have. Delstrategierne med tilhørende værdier og kvaliteter beskriver den retning, som udviklingen skal ske efter.

**DEN FYSISKE PLAN** fastlægger udviklingsprincipper for den overordnede disponering af området herunder bl.a. byrum og grønne rum, mobilitet, mv. Udviklingsprincipperne er retningsgivende, det er dog vigtigt, at der fortsat er plads til at udvikle det enkelte projekt i dialog med borgere, brugere og fremtidige bygherrer. Med Udviklingsplanen er det et mål at synliggøre og medvirke til, at om-

rådets potentialer og kvaliteter videreudvikles i respekt for områdets kulturhistoriske værdier. Derfor definerer Udviklingsplanen også detaljerede retningslinjer og krav til omdannelse af de bevaringsværdige bygninger og til nybyggeri, så de arkitektoniske kvaliteter i området sikres.

**TIDS- OG ETAPEPLANEN** angiver rækkefølgen for omdannelsen herunder åbningstræk og muligheden for midlertidige aktiviteter.

**DEN ØKONOMISKE PLAN** baseres på en bagvedliggende økonomimodel såvel som på markedsmæssige strategier, overvejelser om etapestørrelser, muligheder for at blande forskellige offentlige og private funktioner mv. Den økonomiske plan sikrer, der er økonomisk balance mellem ønskerne til udviklingen af området og de indtægter, som fremtidigt salg af byggeretter kan og skal indbringe for at sikre en økonomisk bæredygtig byudvikling i området.

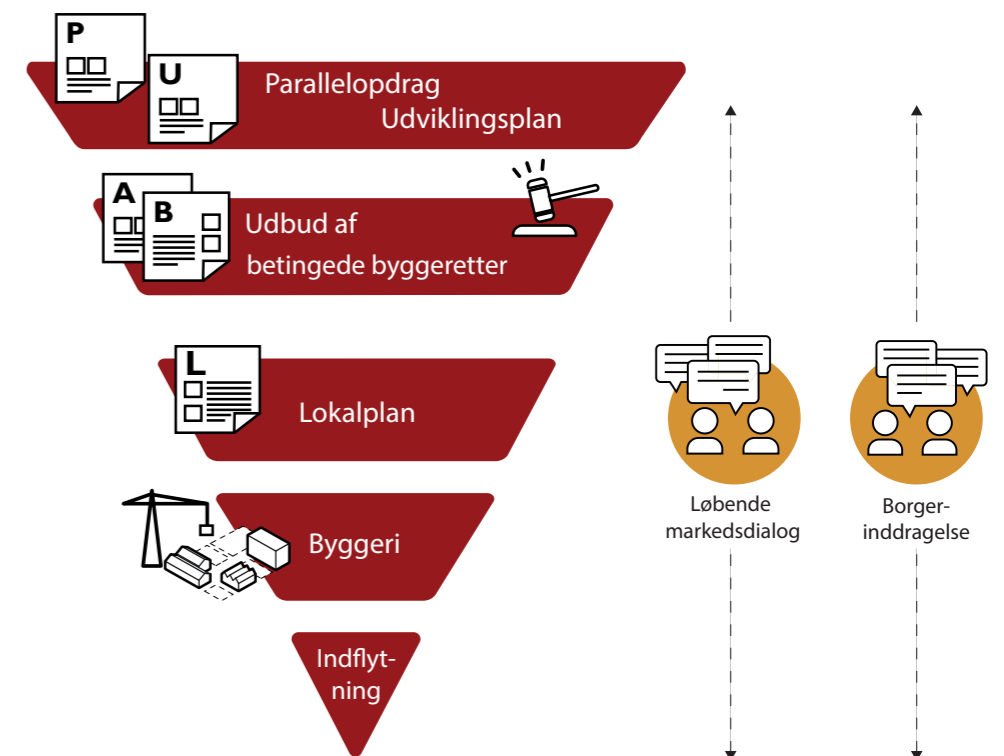
**APPENDIKS** findes bagerst i Udviklingsplanen. Her er en uddybende gennemgang af områdets historie, kulturmiljø og de bevaringsværdige bygninger.

### STYRING AF KVALITET

Udviklingsplanen udgør det overordnede styringsredskab.

I den videre udvikling sikres områdets værdier gennem brug af:

- » Udbudsbetingelser
- » Tekniske bilag som trafikvurderinger, regnvandsdispositionsplan mv.
- » Lokalplaner
- » Aarhus Kommunes 360°'s planlægningsværktøj



# KORT OM PROCESSEN

Udviklingsplanen er resultatet af et mangeårigt arbejde, som har involveret borgere, politikere og øvrige interessenter i byen. Processen er illustreret på modsatte side.

Grundlaget for Udviklingsplanen blev lagt i 2014 med indgåelse af en købsaftale med Region Midtjylland om overtagelse af Aarhus Amtssygehus, hvis funktioner stod overfor at skulle flyttes til Det Nye Universitetshospital i Skejby.

Herefter begyndte en omfattende visionsproces med inddragelse af Teknisk Udvalg og med interviews med en lang række interessenter, uddannelsesaktører, investorer og udviklere samt afholdelse af en række møder for borgere, professionelle aktører og borgerpaneler. Processen omkring borgerinddragelse er uddybet yderligere på næste side.

For at skabe det bedst mulige grundlag for Udviklingsplanen valgte Aarhus Kommune at gennemføre et parallelopdrag, hvor tre tværfaglige teams blev udvalgt til at aflevere hver deres konkurrencefor-

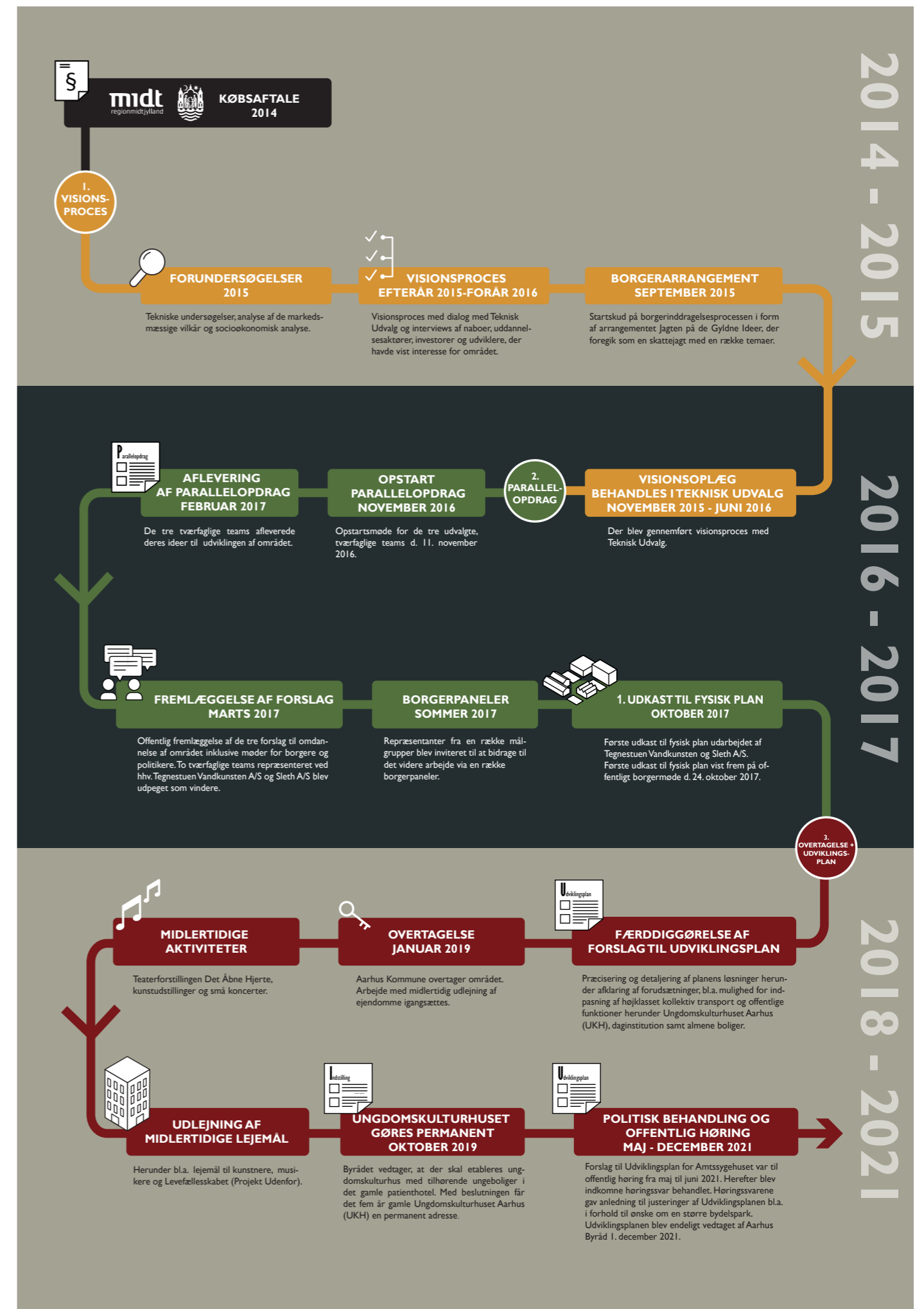
slag med ideer til udviklingen af området. I foråret 2017 blev de tre forslag vist frem for borgere og politikere. Efter en omfattende evalueringsproces med bidrag fra både borgere og fagspecialister blev to tværfaglige teams, repræsenteret af Tegnestuen Vandkunsten og Sleth A/S, udpeget som vindere. De to firmaer blev efterfølgende rådgivere i det videre arbejde med at lave en samlet Udviklingsplan for Amtssygehuset.

Siden 2017 er der arbejdet med færdiggørelse af Udviklingsplanen herunder præcisering og detaljering af planens løsninger for at sikre robustheden i planen. Dette indebærer blandt andet afklaring af forudsætninger for indpasning af højklasset kollektiv transport og offentlige funktioner herunder Ungdomskulturhuset Aarhus (UKH), en daginstitution samt almene boliger.

I januar 2019 overtog Aarhus Kommune området. I den forbindelse blev arbejdet med midlertidig udlejning af ejendommene og aktiviteter igangsat. En del af bygningerne er udlejet til kunstnere, musikere og andre kreative erhverv.



BORGERMØDE OM AMTSSYGEHUSETS FREMTID



# BORGERINDDRAGELSE OG DIALOG

Undervejs i arbejdet med Udviklingsplanen har interesserede borgere kunnet give deres mening til kende vedrørende omdannelsen af Amtssygehuset. Udover særlige arrangementer målrettet rådgivere og investorer, har der været afholdt fire arrangementer, som har haft særligt fokus på at indhente ideer og forslag fra borgerne til udviklingen af Amtssygehuset:

- » Jagten på de Gyldne Ideer (sep. 2015)
- » Præsentation af de tre indkomne konkurrenceforslag fra parallelodraget (marts 2017)
- » Borgerpaneler (juni 2017)
- » Borgermøde - første udkast til samlet fysisk plan (okt. 2017)

På siden overfor er der indsat et udpluk af de mange ideer, der er indkommet i processen. De er tematiseret efter, hvilket arrangement inputtene kommer fra.

## JAGTEN PÅ DE GYLDNE IDEER

Jagten på de Gyldne Ideer blev afholdt som en event på Amtssygehuset. Arrangementet bestod af en skattejagt efter de gode, ”gyldne” ideer til Amtssygehusets fremtidige anvendelse og funktioner. Med teater, udklædning og skattekort var der mulighed for at besøge en række tematiserede stande, hvor borgerne kunne aflevere deres ideer og forslag inden for en række temaer fx beboernes livsfaser, naboområdets behov, byens behov og den enkelte borgers behov. De indkomne bemærkninger blev samlet og udgjorde et bilag til parallelodragets program, som både skulle inspirere de tre bydende hold i deres besvarelse og bidrage med borgernes lokalkendskab til området og dets muligheder.

## INPUT TIL KONKURRENCEFORSLAGENE

Efter afleveringen af de tre forslag i parallelodraget blev forslagene udstillet på Rådhuset, i Bylageret, på DOKK1 og i Amtssygehusets

kantine. Undervejs kunne borgerne give deres vurdering og kommentarer til forslagene til kende på en hjemmeside og i en fysisk gæstebog. Borgernes bemærkninger handlede både om, hvilke forslag de foretrak, og om hvad der var godt ved de enkelte forslag. Bemærkningerne indgik som et bilag i den samlede bedømmelse af de tre forslag.

## BORGERPANELER

Som et supplement til den løbende borgerinddragelse blev der afholdt møder med en række indbudte borgerpaneler. Disse bestod af indbudte repræsentanter fra en række udvalgte målgrupper – eksempelvis lejere, fraflyttere fra kommunen, børnefamilier og seniorer. Grupperne var inviteret med afsæt i centrale temaer, som var kommet frem under gennemførelse af parallelodraget. De havde til formål at belyse målgruppernes ideer og ønsker til programmering og indretning af området. Borgerpanelerne gav vigtige input til det videre arbejde i form af hverdags erfaringer og konkrete bud på, hvad der skal til for at skabe fællesskaber i lokalområdet, og hvordan den nye bydel kan understøtte det gode hverdagsliv for de enkelte målgrupper.

## BORGERMØDE

Resultatet af det første udkast til fysisk plan blev gennemgået på et borgermøde i oktober 2017. På mødet var der mulighed for at stille spørgsmål til Rådmanden for Teknik og Miljø og de involverede medarbejdere, og man kunne her kommentere på planløsningen.

Efterfølgende er Udviklingsplanen blevet bearbejdet med yderligere detaljer. Resultatet heraf er den plan, som vi står med i dag.



# AARHUS VOKSER

Aarhus vokser. Byen er populær, og mange ønsker at bygge og investere i den. I 2020 kom der ca. 3.500 flere borgere til Aarhus. Det er et privilegie, at mange nye borgere ønsker at bosætte sig i Aarhus, men det gør det også nødvendigt at deles om pladsen og skabe løsninger, som giver værdi for mange.

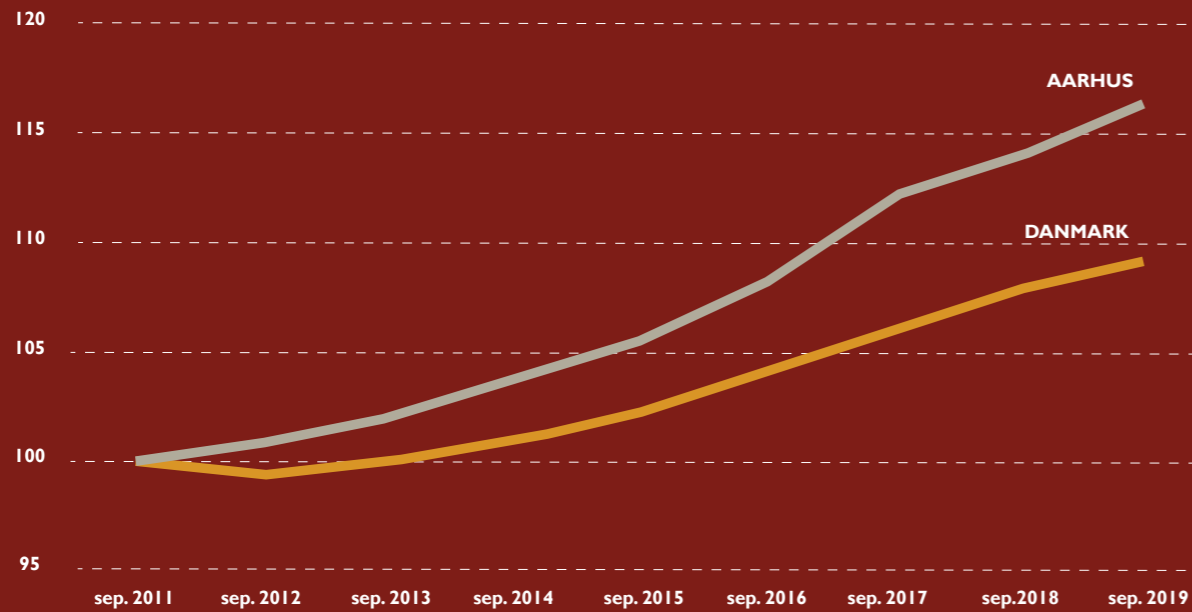
Interessen for at bo i Aarhus har betydet, at efterspørgslen efter boliger er så stor, at nogle flytter fra kommunen, fordi de ikke kan finde den bolig, de ønsker. For at understøtte målsætningen fra Boligpolitik 2016 om, at flere skal have mulighed for at bo i byen, er det et vigtigt afsæt for Udviklingsplanen, at der skabes plads til flere familieegnede boliger i Midtbyen.

For at få plads til de nye boliger, institutioner og virksomheder skal indbyggerne rykke sammen, og byen bygges mere kompakt: Kommuneplan 2017 beskriver, hvordan byen skal udvikle sig bæredygtigt og under hensyntagen til en balance mellem de økonomiske, miljømæssige og sociale hensyn i byudviklingen. De tre bæredygtighedshensyn spiller sammen og er afhængige af hinanden. Ved at bygge byen kompakt minimeres transportbehovet, hvilket samtidig skaber mulighed for at friholde andre steder for byudvikling. Det sikrer, at byens arealressourcer udnyttes bedst muligt. Den kompakte by fremmer mødet mellem mennesker og skaber grundlag for såvel

kulturelle funktioner som et levende handelsliv. Desuden medvirker nærheden mellem forskellige byfunktioner ofte til et mere positivt samspil mellem funktionerne – der opstår en synergi.

Det er en kompleks opgave at udvikle Aarhus, så bæredygtighed og grøn omstilling går hånd i hånd med vækst, arealbehov og forventninger til by- og boligkvalitet samt mobilitet. Livskvalitet og attraktivitet skal være nøgleværdierne og have høj prioritet. Det skylder vi nuværende og kommende aarhusianere og gæster. Som der står i Kommuneplan 2017, skal Aarhus afspejle det levede liv, hvor mennesker og funktioner mødes, blander sig og beriges af variationen.

Vi vil bygge en by for mennesker. En by, som indbyder til menneskers ophold, leg og samvær, og en by, hvis rigdom kan aflæses i kvaliteten af vores byliv, byrum og bygninger. Det betyder, at der skal stilles krav til dem, der ønsker at bygge i vores by. Nye byrum, nye trafikløsninger og ny bebyggelse skal bidrage til, at byen vokser sig bedre, når den vokser. Kvaliteten af vores bydele, kvarterer og boliger – nye såvel som gamle – skal være langtidsholdbar, så kommende generationer også kan være stolte af Aarhus, og af de valg, vi har truffet på byens vegne.

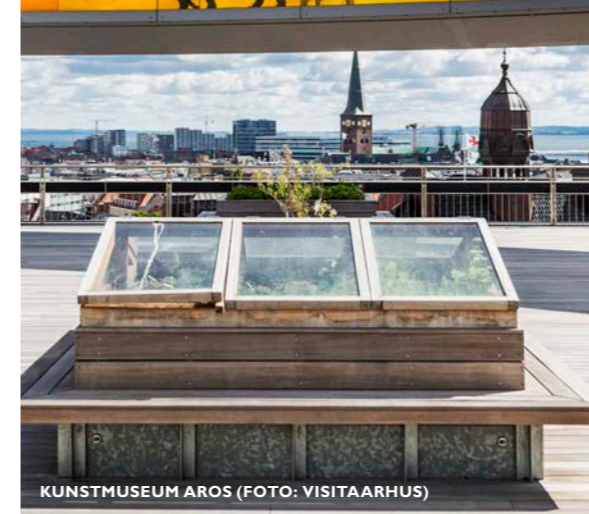


INDEKSTAL FOR UDVIKLINGEN I ANTAL ARBEJDSPLADSER I DANMARK OG AARHUS (SEPT. 2011=INDEKS 100)

KILDE: AARHUS KOMMUNES LEDELSESINFORMATION



LUFTFOTO, AARHUS MIDTBY



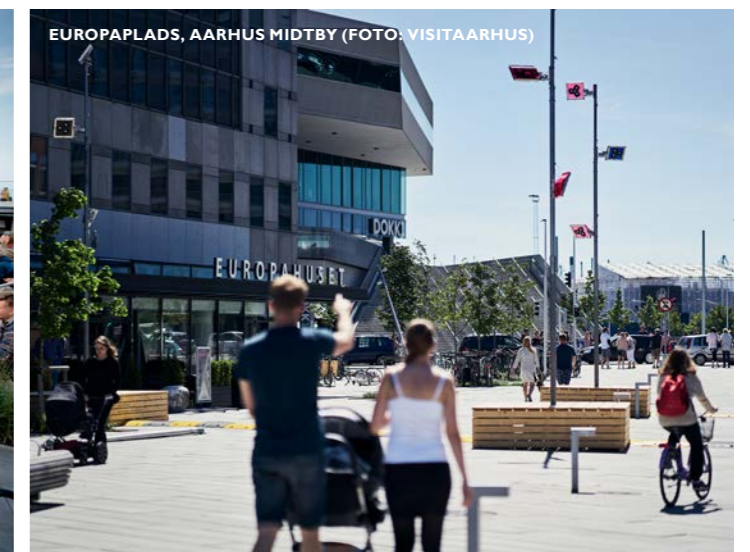
KUNSTMUSEUM AROS (FOTO: VISITAARHUS)



APARKEN, CERES BYEN



SALLING ROOFTOP (FOTO: VISITAARHUS)



EUROPA PLADS, AARHUS MIDTBY (FOTO: VISITAARHUS)



AARHUS VOLUME, GODSBANEARALERNE



BASSIN 7, AARHUS Ø

# VISION

Den politisk behandlede vision for området lyder:

## ”fra Amtssygehus til bykvarter”

Området skal være det samlende bykvarter, der understøtter fællesskabet mellem borgerne. Det skal være et kompakt bykvarter med høj boligkvalitet for mennesker i alle generationer, der vil bo i byen og nyde godt af livet i byrummene og nærheden til andre mennesker.

Nærområdet savner mangfoldighed. Det savner i særdeleshed familier med børn. Derfor skal området tilbyde noget aktivt til børn og deres familier, så området samlet understøtter en tæt sameksistens mellem børn, unge, voksne og ældre, både i boligerne og i byrummene.

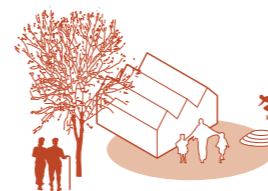
Det fremtidige kvarter på Amtssygehuset skal viderebringe sin historie i stedets nye identitet. Det vil sige, at fysiske træk og de sundhedsfremmende idealer om lys, luft og dufte, som Amtssygehuset blev bygget på i 1935, bliver mærkbare i området.

Området skal tænkes som et forbindelsesled mellem de omkransende boligområder. Dermed skal området tænkes ind i en større sammenhæng, sådan at der sikres en bedre sammenhæng i hele kvarteret, så mangfoldigheden i beboernes alder og livsform bliver større.

## VISIONEN UDFOLDES I FEM FUNDAMENTER

Fundamentene sætter retning for, hvordan visionen skal udfoldes i Udviklingsplanen. De tre første fundament har med områdets identitet og fremtid at gøre. De to sidste relaterer sig til processen.

### 1. By- og livskvalitet for beboere i alle aldre



Byudviklingen skal medvirke til, at Aarhus' rivende udvikling og vækst bidrager til stadig bedre livskvalitet for aarhusianerne.

Der skal skabes en velfungerende bydel, hvor tæt by opleves som en særlig kvalitet og som resultatet af en godt tilrettelagt udviklings- og inddragelsesproces, hvor mikroklima, miljø, arkitektur, byliv, fritidsaktiviteter, udeophold, mobilitet osv. spiller sammen som ramme for det gode liv.

Området skal være en del af løsningen i forhold til Aarhus Kommunes boligpolitik og være attraktivt for mennesker i alle aldre, med særlig fokus på børnefamilier.

Det nye boligområde skal medvirke til at skabe en bedre social balance i beboersammensætningen for hele nærområdet.

### 2. Historien, moderne byudvikling og arkitektur skaber identitet og nytænkning



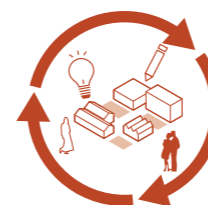
Amtssygehusets kulturmiljøer indgår og anvendes som et element i at skabe en særlig identitet for det nye kvarter.

De vigtigste af Amtssygehusets bygninger, det vil sige de bevaringsværdige bygninger, skal tænkes ind i, hvordan den nye bydel planlægges og udformes. Det drejer sig for eksempel om portbygningen, der skal bevares, og den gamle sengebygning, som også har stor værdi, der kan bygges videre på.

Der skal tænkes i at skabe en opsigtsvækkende god sammenhæng mellem nyt og gammelt.

De sundhedsfremmende idealer skal være mærkbare i området. Bydelen skal planlægges, så den opfordrer til bevægelse i dagligdagen, som det er beskrevet i Aarhus Kommunes sundhedspolitik.

### 3. Bæredygtighed mht. økonomi, klima, social sammenhængskraft, sundhed og miljø indgår i planlægning og løsninger



Udviklingen af området skal hænge sammen økonomisk og samtidig leve op til et ufravigeligt krav om kvalitet i alle aspekter i byudviklingen.

Der skal tænkes i bæredygtige løsninger med henblik på at understøtte Aarhus Kommunes mål og strategier på energi-, klima- og ressourceområderne.

Det nye kvarter skal ligeledes understøtte Aarhus Kommunes mål og strategier på områderne indenfor medborgerskab, mangfoldighed, sammenhængskraft og sundhed.

### 4. Aarhusianerne som aktive deltagere i byudviklingen



Aarhusianerne har allerede spillet en aktiv rolle i omdannelsen med et væld af idéer til, hvad området skal kunne tilbyde. Den involvering skal fortsætte. Derfor skal borgerne inviteres til løbende dialog om bydelens fremtid og medvirke til at omsætte programmet for bydelens udvikling til fysiske og sociale løsninger i bydelen.

### 5. Midlertidighed i byudviklingen viser vejen for permanente løsninger



Amtssygehuset skal hurtigt indtages af midlertidige anvendelser ud fra en innovationstænkning. Der skal afprøves forskellige tiltag og løsninger i mindre skala – for at skabe hurtige og billige erfaringer med, hvad der kan blive langsigtede gode løsninger både anvendelsesmæssigt, fysisk og socialt.



# STEDET I BYEN

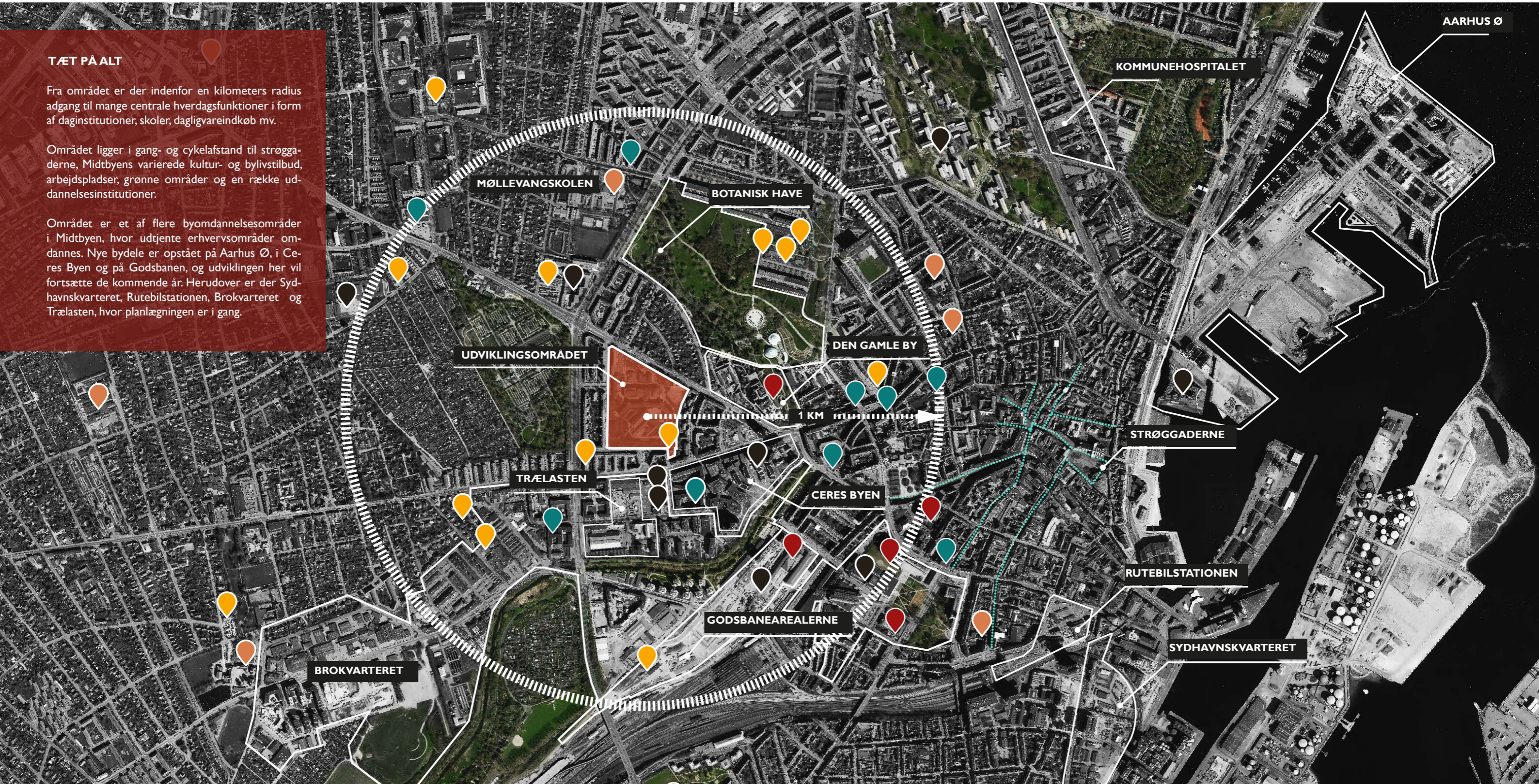
- KULTUR 
- DAGLIGVARE 
- DAGINSTITUTION 
- SKOLE 
- UDDANNELSE 

## TÆT PÅ ALT

Fra området er der indenfor en kilometers radius adgang til mange centrale hverdagsfunktioner i form af daginstitutioner, skoler, dagligvareindkøb mv.

Området ligger i gang- og cykelafstand til strøggaderne, Midtbyens varierede kultur- og bylivstilbud, arbejdspladser, grønne områder og en række uddannelsesinstitutioner.

Området er et af flere byomdannelsesområder i Midtbyen, hvor udtjente erhvervsområder omdannes. Nye bydele er opstået på Aarhus Ø, i Ceres Byen og på Godsbanen, og udviklingen her vil fortsætte de kommende år. Herudover er der Sydhavnskvarteret, Rutebilstationen, Brokvarteret og Trælasten, hvor planlægningen er i gang.



# STEDET I BYEN

## UDVIKLINGSOMRÅDET

Udviklingsområdet afgrænses af Viborgvej, Tage-Hansens Gade, Regenborgsgade og Rosenstien. Foruden amtssygehusgrunden er det areal, hvor Vuggestuen Gårdhaven i dag ligger, medtaget i Udviklingsplanen. Det skyldes, at planen skal sikre mulighed for, at institutionen på sigt kan udvides. Området er på ca. 6,9 hektar.

Udviklingsområdet ligger på et plateau, der er hævet op til 7 meter over de omkringliggende gader. Fra de højeste bygninger er der udsigt over både byen og bugten. Placeringen på det høje plateau med betydelige terrænfald til alle sider er både en stor kvalitet og en udfordring. Området ligger i dag gemt bag tæt, ufremkommelig bevoksning. Det er derfor et ønske for udviklingen af området, at det i højere grad åbnes op og forbindes med de omkringliggende boligområder. Det nye kvarter skal være en integreret del af bydelen, og de nye byrum og bydelsparken skal kunne benyttes af alle.

## BYDELEN

Udviklingsområdet ligger i den vestlige del af Midtbyen lige inden for Ringgaden. Området ligger omgivet af grønne områder og boligområder. Øst og vest for området består bebyggelsen af boligkarréer ud til hhv. Ringkøbingvej og Vestre Ringgade. På den anden side af Viborgvej ligger et sammensat byområde med boligkarréer, Aarhus BSS, et villaområde og Den Gamle By.

Mod syd ligger boligkarréerne ved Regenborgsgade og Rosenstien. Mellem Silkeborgvej og Aarhus Å ligger Ceres Byen – et tidligere industriområde, der er omdannet til et nyt byområde med boliger, arbejdspladser, butikker og restauranter samt et uddannelsesmiljø

med 5.500 studiepladser. Syd for området ligger desuden byudviklingsområdet kaldet Trælåsten.

I nærområdet findes overvejende små og mellemstore boliger. Der er kun et lille antal boliger på over 90 m<sup>2</sup> og relativt mange lejeboliger og almene boliger.

## GRØNNE OMRÅDER

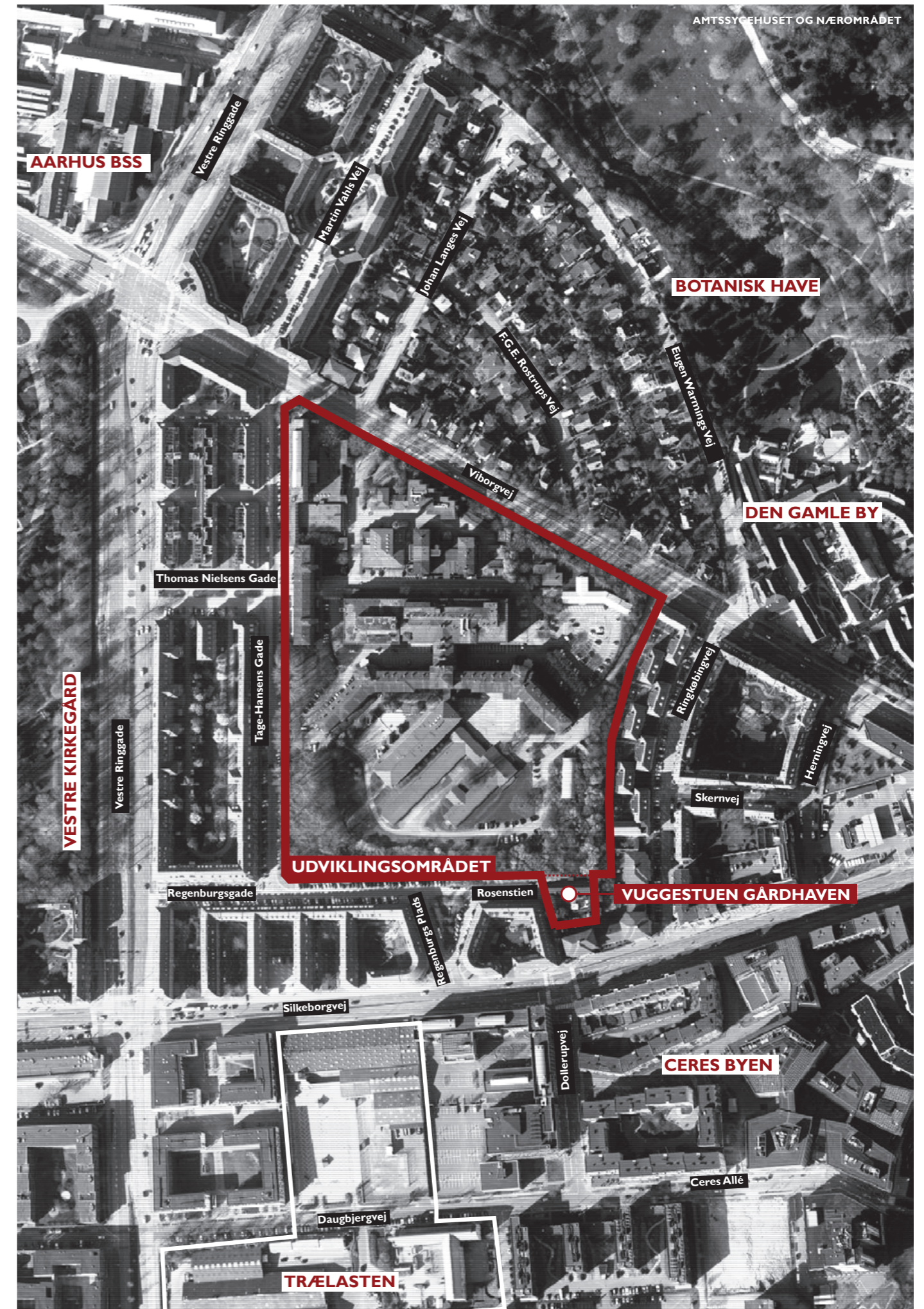
Området ligger i et smørhul tæt på flere af Midtbyens store, grønne områder. På den anden side af Ringgaden ligger Vestre Kirkegård. Mod nordøst ligger Botanisk Have, hvor Væksthusene og Rosenhaven er et yndet besøgsål. Mod syd ligger Ceres Byens parkområde ned mod Aarhus Å. Herfra er der en rekreativ forbindelse ad Brabrandstien til de bynære landskaber omkring Brabrand Sø.

## HANDEL OG KULTUR

Fra området er der cykelafstand til strøggaderne og Midtbyens varierede kultur- og bylivstilbud, arbejdspladser og en række uddannelsesinstitutioner. I krydset Ringgaden/Silkeborgvej findes en række butikker, herunder en dagligvarebutik, udvalgsvarer, fitnesscenter mv. Området ligger i Møllevangskolens skoledistrikt.

## KOLLEKTIV TRANSPORT

I dag findes der busforbindelser på Ringgaden, Viborgvej og Silkeborgvej. De to sidstnævnte er indfaldsveje til centrum. Viborgvej er udlagt til fremtidig højklasset kollektiv trafikbetjening enten via letbane eller BRT.



# OMRÅDETS EGENART

Egenart er det særpræg, der gør et område til noget særligt. Det er en kombination af historisk identitet, kulturhistorisk fortælling, arkitektur og fornemmelse af stedet.

Træder man ind i området gennem porten fra Tage-Hansens Gade, kan man se mange af de oprindelige røde hospitalsbygninger, der er tegnet og opført af arkitekt Axel Høeg-Hansen i 1930'erne. Bygningerne – som alle er bevarede i dag – har en markant arkitektonisk karakter med deres røde murværk med de vandrette gule bånd, de markante, smukke indgangspartier og en – set med moderne briller – usædvanlig høj grad af detaljerigdom.

Mange aarhusianere har minder knyttet til stedet. Det gælder ansatte, patienter og pårørende. På hjemmesiden <http://amtssygehusarkivet.dk> har Aarhus Stadsarkiv samlet minder og erindringer om stedets historie og betydning sammen med fotografier og fortællinger. De mange personlige bidrag vidner om stedets store betydning for aarhusianerne.

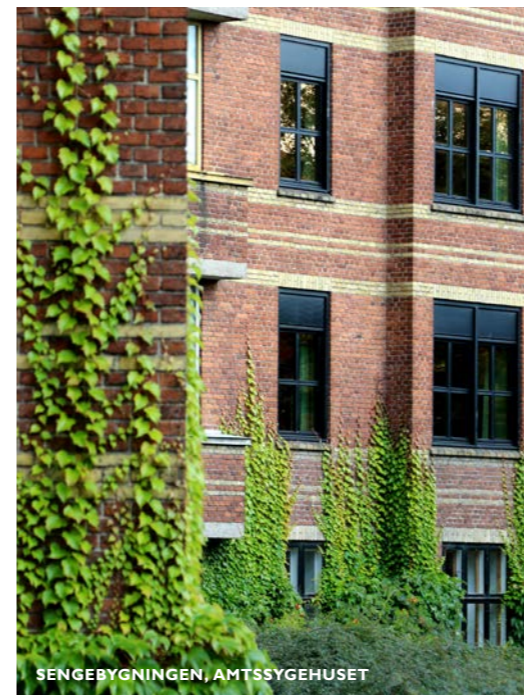
Et blik tilbage på et luftfoto fra 1954 viser det oprindelige anlægs kvaliteter. Der er tale om et stramt symmetrisk projekt. Bygningerne er stringent placeret langs en øst-vestgående allegade og et åbent parkanlæg med klassiske træer. De symmetriske akser skaber en klar struktur. Det oprindelige anlæg havde en klar funktionel adskillelse mellem patientfløjen og sygehusparken mod syd og de funktioner, der skulle understøtte den daglige drift af hospitalet i form af kontorer, kapel, køkken, vaskeri og værksted mv. mod nord. For at fremme helbredelsesprocessen skulle den ca. 200 meter lange sengebygning gennemstråles af solskin på alle tider af da-

gen. Kontrasten mellem det åbne parkanlæg og den tættere, mere bymæssige struktur skaber afvekslende rumlige oplevelser og en klar relation mellem bygninger og park. Parkanlægget på det hævede terræn fremstår som et bærende greb med det åbne rum og udsigten over byen og åen, beplantningsbælterne omkring området, den træplantede allé og mindre haver omkring de enkelte bygninger mod nord og sygehusparken mod syd.

Hospitalet blev bygget med visionen om det plejende og sunde element i et nærmiljø med lys og luft, og sygehusparken blev anlagt med helsebringende planter, der med blomsterdufte, frugttræer og frisk luft skulle bidrage til patienternes rekreation.

Senere er der sket en gradvis udbygning, der har sløret det oprindelige anlægs struktur. Særligt det store parkrum er sløret af byggerier, der ikke respekterer den oprindelige struktur. De to markante akser i det oprindelige hospitalsanlæg har også lidt under de senere udbygninger: Adgangen gennem portbygningen (øst-vest) og den nord-sydgående adgang fra sengebygningens midte mod Regenburggade.

Det oprindelige hospitalsanlægs kvalitet er slående, og med Kommuneplan 2017 blev det udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Kulturmiljøet skal udgøre grundstenen i det nye bykvarters identitet. Transformationen fra Amtssygehus til bykvarter er funderet i tanken om at bygge videre på de mest karaktergivende bygninger og strukturer i området. Du kan læse mere om historien, kulturmiljøet og de bevaringsværdige bygninger bagerst i Udviklingsplanen.



**Arkitekt Axel Høeg-Hansen** blev født den 27. juni 1877 på Frederiksberg. Han blev uddannet murersvend i 1897 og efterfølgende optaget på Kunstakademiet i København i 1907. Axel Høeg-Hansen kom til Aarhus i 1908, hvor han blev ansat ved Anton Rosens Tegnestue som konstruktør. Her fik han ansvaret for opførelsen af en række bygninger til brug for Landsudstillingen i 1909. I 1909 blev han selvstændig med egen tegnestue, og han blev hurtigt en dominerende arkitekt i Aarhus. Hans bygningsværker tæller blandt andet Aarhus Kunstbygning (1917), Aarhus Stadion (1920), Regina-bygningen (1921), husrækken på østsiden af Park Allé og omkring Banegårdspladsen (1931) og Aarhus Amtssygehus (1935). I 1937 solgte han sin tegnestue til sin daværende kompagnon Harald Salling-Mortensen og forlod Aarhus. Axel Høeg-Hansen døde den 30. august 1947. (kilde: Amtssygehusarkivet.dk)



# INTRODUKTION TIL DEN FYSISKE PLAN

Udviklingsplanen skaber mulighed for at udvikle området til et kvarter med en markant identitet og stærk historisk forankring, hvor målet er at finde en balance mellem byliv, aktive fællesskaber og det rolige hverdagsliv.

Udviklingsplanen giver mulighed for at realisere ca. 101.500 etagemeter bebyggelse i en til seks etager. Heraf er de ca. 94.000 etagemeter til boliger og 7.500 etagemeter til detailhandel, daginstitution, kultur og erhverv. Området vil rumme ca. 20% almene boliger.

Den fysiske plan for omdannelsen af området er helt overordnet struktureret som beskrevet nedenfor. Planen beskrives mere detaljeret fra side 46 og frem. Illustrationsplanen kan ses på side 47.

## HOVEDGREB

Planen skabes omkring to hovedakser: Den historiske øst-vestgående akse gennem portbygningen, der oprindeligt var det primære strøg i anlægget, genetableres. Hovedparten af de oprindelige bygninger knytter sig til denne akse.

Den anden akse går nord-syd og er et sammenhængende grønt parkrum, der skabes ved en ny portåbning i sengebygningen. Et motiv, der kendes fra portbygningen. Der etableres desuden et nyt trappeanlæg, der styrker forbindelsen til Regenbørgs Plads og videre til Ceres Byen.

## BEVARINGSSTRATEGI

Området opdeles af den centralt placerede og markante sengebygning, der omdannes til boliger. Nord for sengebygningen bevares alle de bevaringsværdige bygninger inklusive skorstenen og kapelmuren. De øvrige bygninger nedrives.

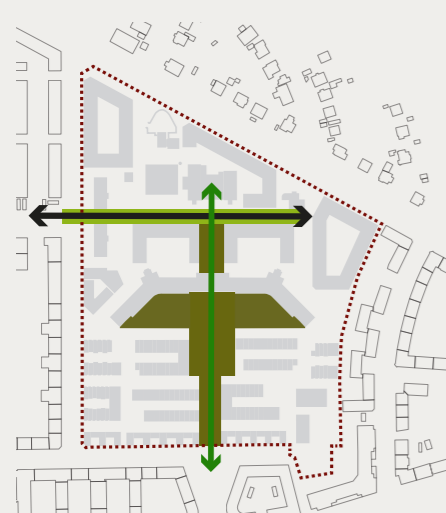
De bevaringsværdige bygninger er placeret omkring den genetablerede allégade, en række nye kvarterspladser og grønne rum. I de bevaringsværdige bygninger langs den nye allégade gives plads til erhverv, Ungdomskulturhuset Aarhus (UKH) og andre bylivsunderstøttende funktioner.

Syd for sengebygningen nedrives de bygninger, der over tid er opført i den gamle hospitalspark. Området struktureres omkring en ny bydelspark. Heromkring etableres forskellige former for byrækkehuse organiseret omkring små lokalpladser og boliggyder.

## MANGFOLDIGE BOLIGTYPER

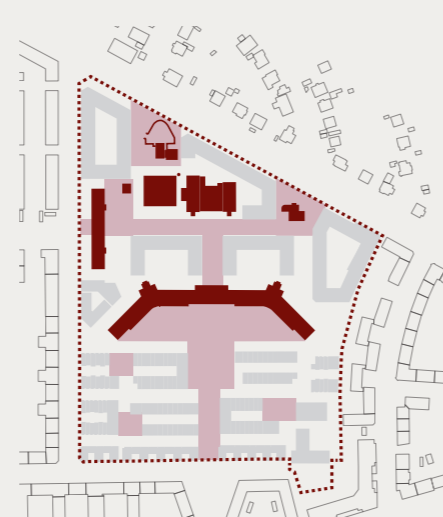
Området skal bidrage til, at bydelen fremstår, som et blandet boligområde med mange boligtyper, blandede ejerformer og befolkningsgrupper. Nord for sengebygningen suppleres området med nye karrébebyggelser med etageboliger i fem til seks etager. Her opføres desuden handicapboliger og ungeboliger. Syd for sengebygningen opføres forskellige former for byrækkehuse i to til fire etager. På grund af de store terrænspring vil det være muligt at lave stor variation i boligtyperne.

### HOVEDGREB

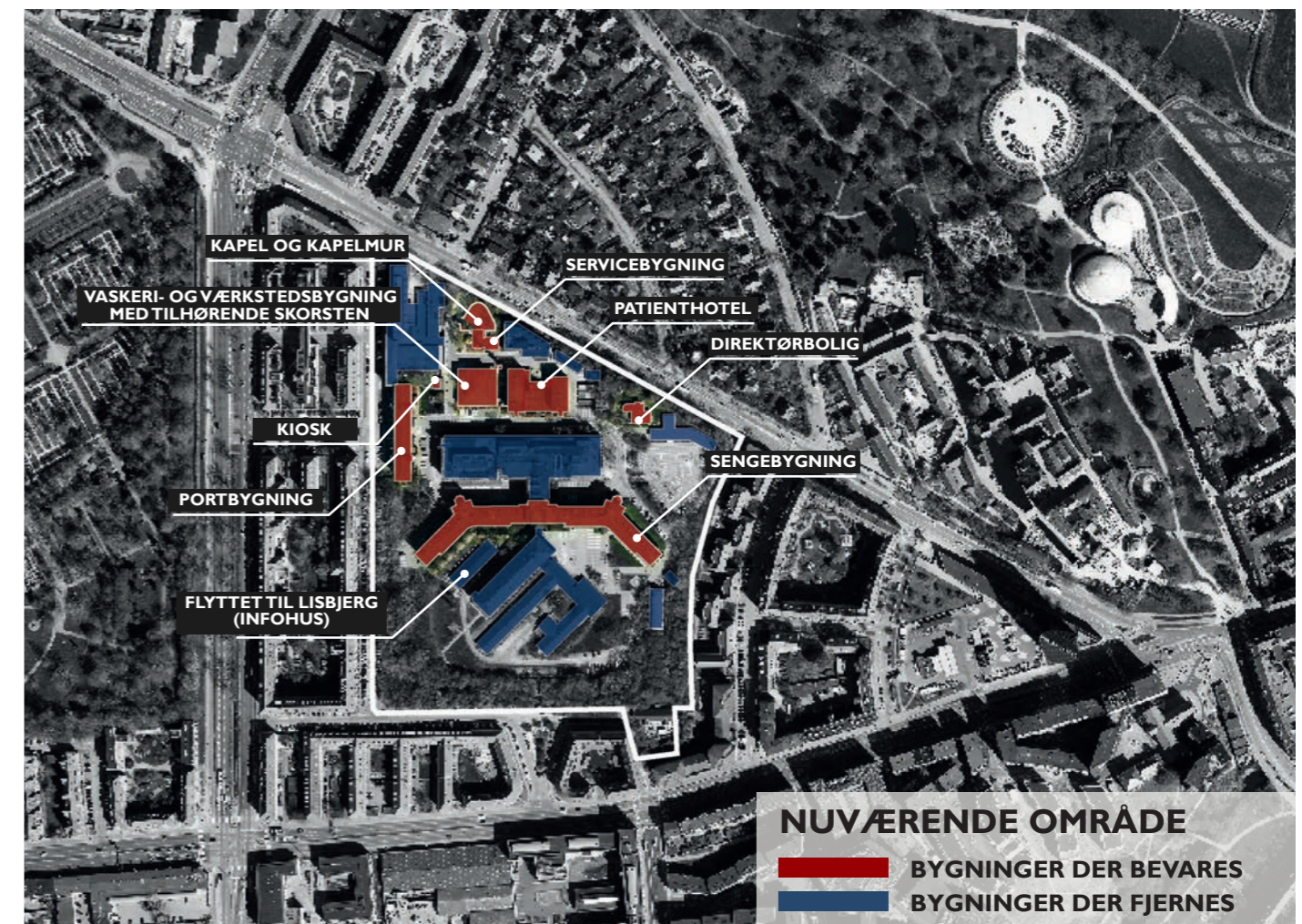


- ↔ Historisk øst-vest akse
- ↕ Genetableret allégade
- ↕ Historisk nord-syd akse
- Grønne rum

### BEVARINGSSTRATEGI

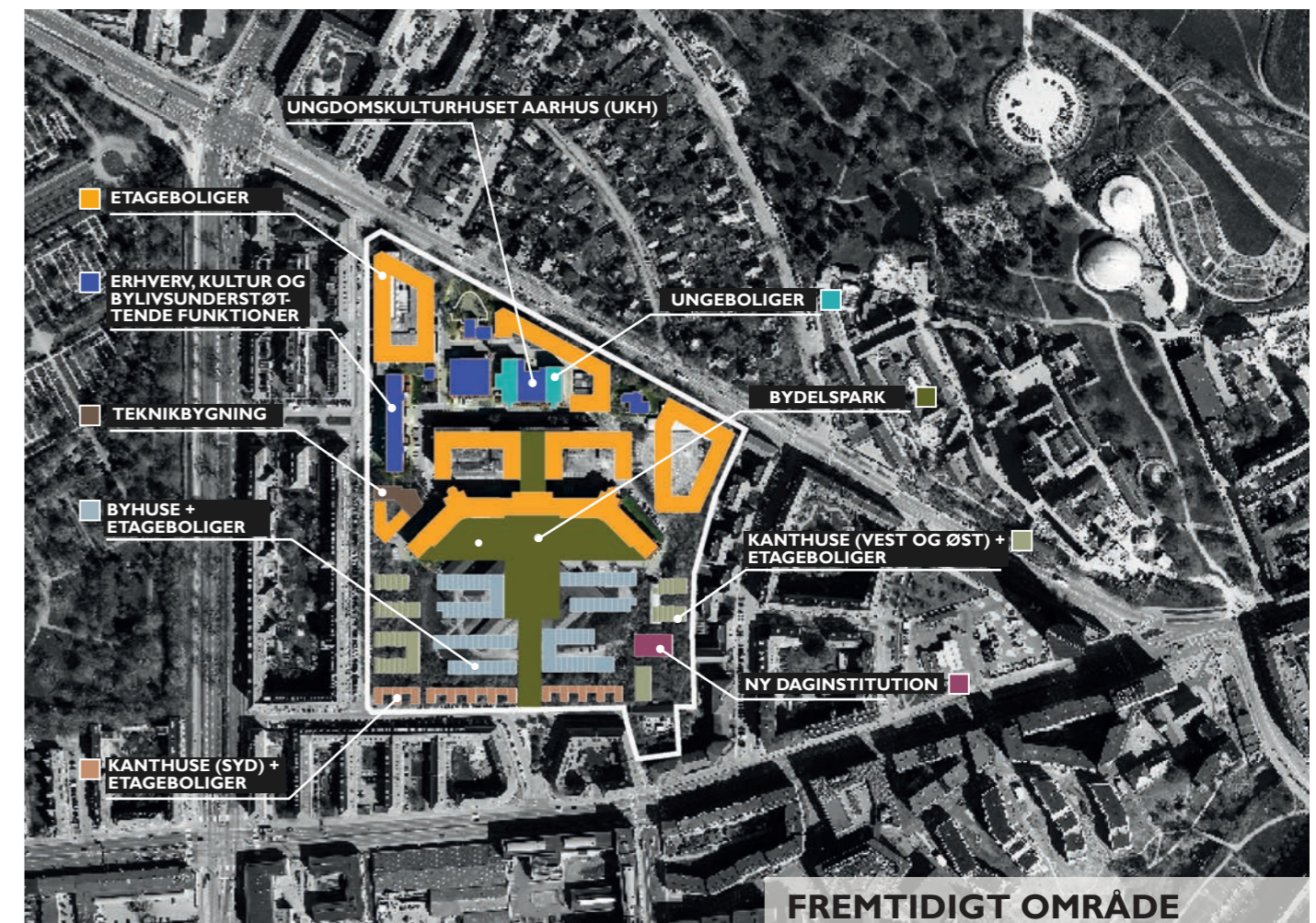


- Bevaringsværdige bygninger
- Nye byrum og grønne rum



### NUVÆRENDE OMRÅDE

- BYGNINGER DER BEVARES
- BYGNINGER DER FJERNES



### FREMTIDIGT OMRÅDE

# 2

## STRATEGISK PLAN BYLIV - BYRUM - BYGNINGER

Aarhus Kommune arbejder med afsæt i princippet om Byliv - Byrum - Bygninger. Princippet tager udgangspunkt i mennesker og et fokus på, hvilket byliv der giver mening på det enkelte sted, og hvilke funktioner der kan understøtte dette. Først herefter kan der gives et bud på, hvordan byrum og bygninger udformes.

For at tydeliggøre, hvordan visionen skal omsættes til et levende bykvarter, er der formuleret syv delstrategier for Udviklingsplanen. Delstrategierne rummer en række værdier og kvaliteter, der beskriver mål og retningslinjer for den ønskede udvikling.

### BYLIV

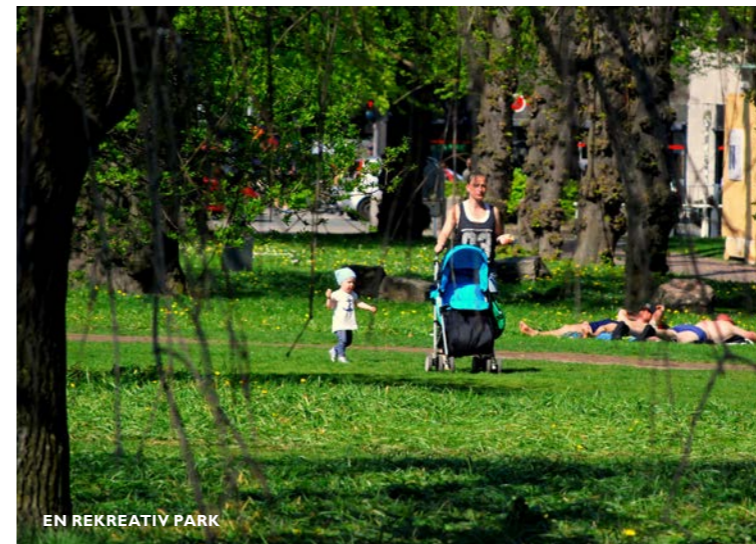
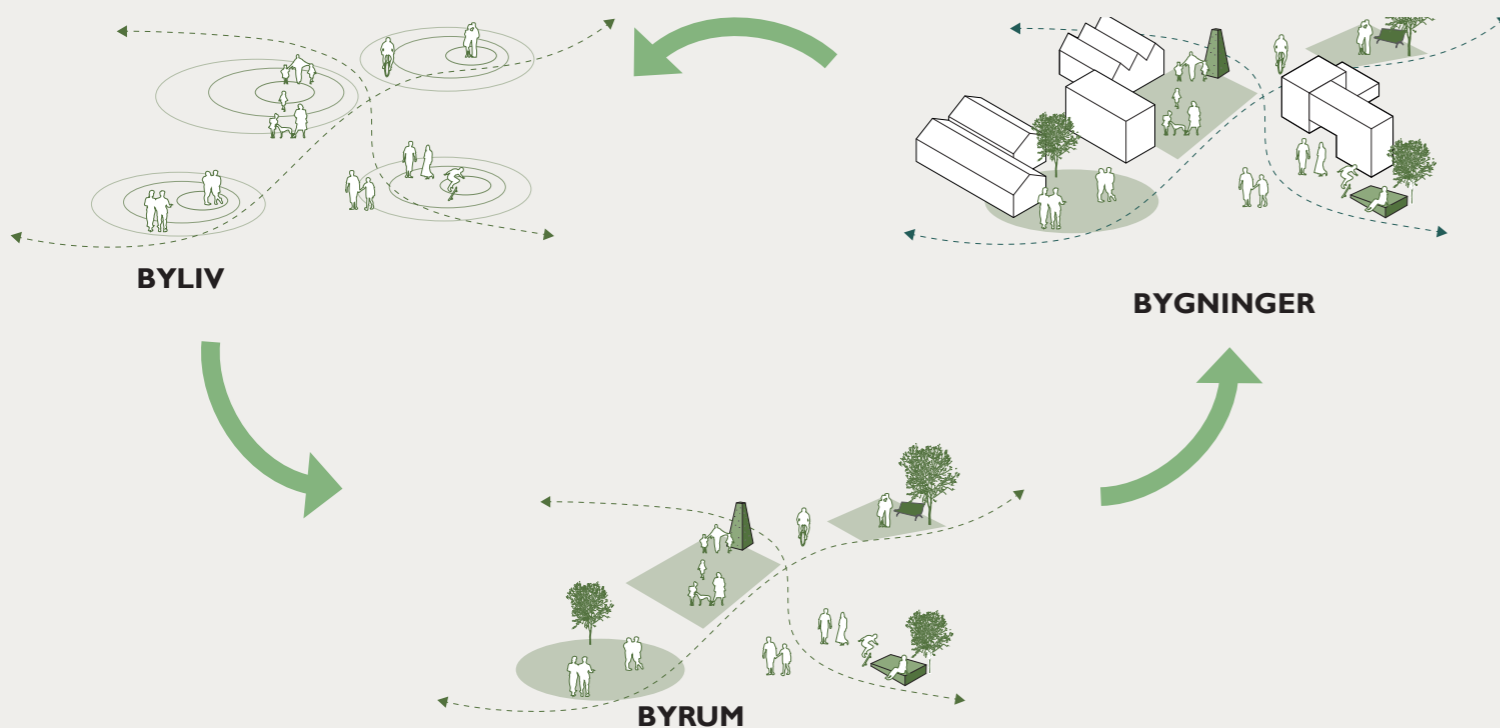
- Delstrategi 1: Vi vil udvikle et kvarter i balance mellem det aktive byliv og det rolige hverdagsliv
- Delstrategi 2: Vi vil udvikle området med respekt for dets egenart
- Delstrategi 3: Vi vil skabe et kvarter med blandede naboskaber og aktive fællesskaber

### BYRUM

- Delstrategi 4: Vi vil sikre variation i byrum og grønne rum
- Delstrategi 5: Vi vil skabe plads til et sundt liv med høj livskvalitet

### BYGNINGER

- Delstrategi 6: Vi vil sikre, at de bevaringsværdige bygninger omdannes respektfuldt
- Delstrategi 7: Vi vil sikre, at nybyggeri har en stedbunden identitet



# BYLIV

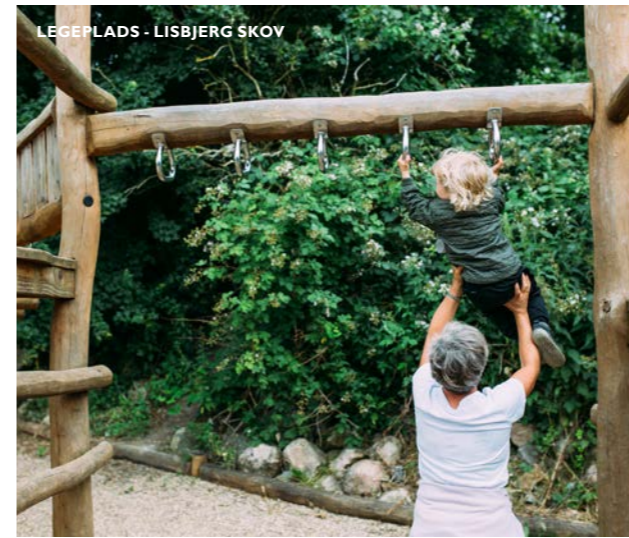
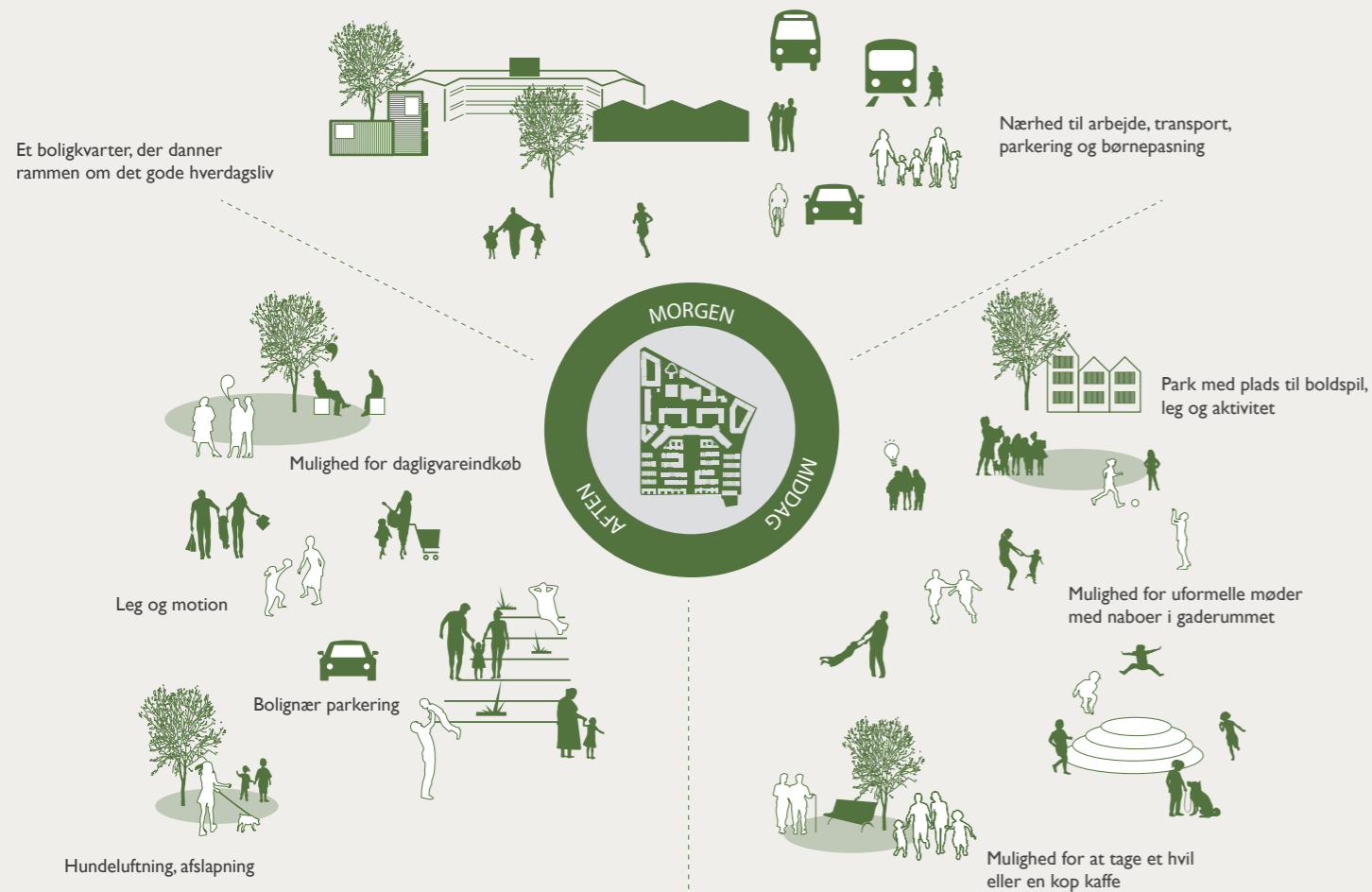
Omdannelsen af området skal tage afsæt i dets unikke egenart. De kulturhistoriske rammer ses som et værdiskabende element, der er med til at gøre området attraktivt og til noget særligt.

Vi vil arbejde med at omdanne Amtssygehuset til et kvarter, der søger at finde balancen mellem det aktive byliv og fællesskaber overfor plads til privatliv og ro.

Som boligområde skal kvarteret danne rammen om det gode hverdagsliv for beboere i alle aldre. Der skal i særdeleshed være fokus på det gode familie- og børneliv. Kvarteret vil være karakteriseret ved at være fodgængervenligt og med hverdagsfunktioner som arbejde, skole, daginstitution samt indkøbsmuligheder tæt på.

Gennem en kombination af mangfoldige boligformer, vedkommende omgivelser og offentlige funktioner sikres plads til fællesskaber på tværs af generationer og kulturer.

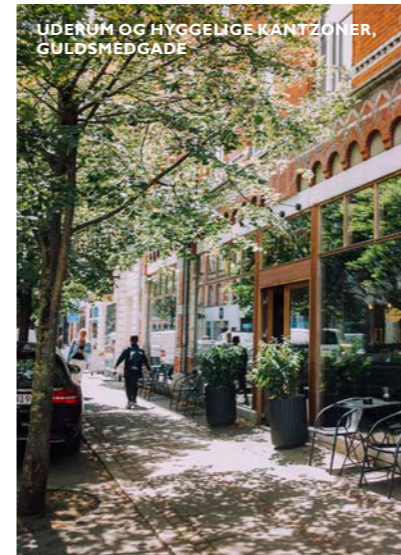
Det aktive byliv skabes gennem en blanding af offentlige og private funktioner. Planen giver mulighed for etablering af erhverv, detailhandel, Ungdomskulturhuset Aarhus (UKH) samt andre bylivsunderstøttende funktioner. Bylivsaktiviteterne bidrager til, at området åbner sig mod de omkringliggende boligområder, og at kvarteret bindes sammen med den omkringliggende by.



LEGEPLADS - LISBJERG SKOV



UDENDØRS FITNESSPARK, RIIS SKOV



LIDERUM OG HYGGELEGE KANTZONER, GULDSMEDGADE



FOTO: MIKKEL ØSTERGAARD



SMAG PÅ AARHUS ARRANGEMENT



SALLING ROOFTOP (FOTO: VISITAARHUS)



HVERDAGSLIV, HAVNEVIGEN, KØBENHAVN (FOTO: TEGNESTUEN VANDKUNSTEN)



FOTO: COLOURBOX

# DELSTRATEGI 1: VIVIL UDVIKLE ET KVARTER I BALANCE MELLEM DET AKTIVE BYLIV OG DET ROLIGE HVERDAGSLIV

Udviklingen af kvarteret skal tage afsæt i at skabe et område i balance mellem at være tæt på bylivet og aktive fællesskaber og samtidig tilgodese behov for det private, rolige hverdagsliv. I disponeringen af området er der fokus på at sikre nærhed til 'hverdagsfunktioner', der betjener lokalområdets beboere og naboer – det gælder for eksempel dagligvarebutik, grønne rum og daginstitution. Der skal også være fokus på at skabe et trygt og fodgængervenligt kvarter, hvor gadernes udformning og indretning understøtter plads til hverdagsbylivet.

Vi vil arbejde for, at der i de bevaringsværdige bygninger og nybyggerier, der ligger langs den genetablerede allégade indrettes funktioner, der skal understøtte hverdagsbylivet i både bydelen og kvarteret. Det kan være enten via kultur eller udadvendte erhvervsformål, fælleshuse og lignende.

Området skal også tilbyde bylivsfunktioner, der inviterer byens borgere indenfor. Ungdomskulturhuset Aarhus (UKH) med tilhørende ungeboliger er allerede etableret i det tidligere patienthotel. UKH kan bruges af byens unge og rummer faciliteter som dansesal, mørkekammer, sy- og grafikværksteder, øvelokale og køkken. Huset danner rammen om både fællesspisninger, vejledning, uformelle møder og en lang række events og aktiviteter, som de unge selv er medarrangører af.



BYDELSPARKEN (VISUALISERING AF TEGNESTUEN VANDKUNSTEN)

## VÆRDIER OG KVALITETER

- » Kvarterets struktur og funktioner skal understøtte det gode hverdagsbyliv for folk i alle aldre
- » Der skal skabes et trygt og fodgængervenligt kvarter
- » Bygningerne langs allégaden skal så vidt muligt danne rammen om udadvendte funktioner, der understøtter hverdagsbylivet i bydelen og kvarteret
- » Købere af byggeretter opfordres til at bidrage til at skabe bylivsunderstøttende funktioner som rammen for lokale fællesskaber for fremtidige beboere og naboer, specielt langs allégaden



MADCAFÉ I UNGDOMSKULTURHUSET AARHUS (UKH)  
(FOTO: UKH)



BAKKEHUSENE, LISBJERG (FOTO: IB SØRENSEN)



STIFORBINDELSE, LISBJERG



FOTO: COLOURBOX

## DELSTRATEGI 2: VIVIL UDVIKLE OMRÅDET MED RESPEKT FOR DETS EGENART

Udviklingsplanen afspejler en holdning til kultur- og bygningsarven som et element, der udgør en særlig værdiskabende identitet for området. Med afsæt i historien oversættes, bearbejdes og gentænkes den historiske ramme, så den reflekteres i en nutidig kontekst. Bygninger, funktioner, grønne rum og stemninger fortolkes og genbruges. Områdets stringente, rumlige, bymæssige struktur og skala respekteres.

Planen sikrer, at alle de bevaringsværdige bygninger bevares. Bygningerne omdannes til erhverv, boliger, Ungdomskulturhuset Aarhus (UKH) og øvrige bylivsunderstøttende aktiviteter. De oprindelige akser i området genskabes, underbygges og transformeres i form af en nytænkning af parkanlægget med gennembruddet af sengebygningen, og styrkelsen af den bymæssige akse via portbygningen fra Tage-Hansens Gade.

Sengebygningen skal fortsat være områdets "hovedbygning" rumligt og visuelt. Direktørboligen og kapellet med kapelmuren vil fungere som historiske "markører" mod Viborgvej. Området omkring kapelgården bevares, som det er i dag. Direktørboligen, der i dag ligger godt gemt bag tæt beplantning, vil blive en del af en mindre plads, hvor der arbejdes med at åbne mere op og sikre en bedre gangforbindelse ned til Viborgvej.

Topografien er også en del af områdets særlige karakteristika. Beliggenheden på plateauet har historisk medvirket til at opføre hospitalet og parken – helt fysisk – fra omgivelserne. Topografien udnyttes til at skabe en særlig kvalitet og variation i de nye bebyggelser.

### Værdien af kulturarven

I 2020 gennemførte Realdania en "Kulturarvsundersøgelse" af, hvad kulturarven betyder for danskerne, deres livskvalitet og fællesskaber. Undersøgelsen viste overordnet, at vores kulturarv og bygningskultur er vigtig for rigtig mange danskere. For eksempel mener flertallet, at historiske steder giver dem en bedre forståelse af, hvem de selv er. Omkring hver tredje dansker mener, at historiske steder har betydning for deres livskvalitet og fællesskab med andre. Samtidig svarer omkring hver fjerde dansker, at kulturarven har væsentlig betydning for deres valg af bopæl.

(Kilde: Kulturarvsundersøgelse, Realdania, 2020)

### Værdien af bygningsarven

Realdania har i 2015 fået udarbejdet rapporten "Værdien af bygningsarven", som viser, at bygningsarven bidrager til positiv udvikling i bosætning, turisme og erhvervsliv. Den viser bl.a. også, at ejerlejligheder i bygninger med høj bevaringsværdi i gennemsnit sælges for 18% højere kvadratmeterpriser sammenlignet med andre ejerlejligheder i de samme kommuner.

(Kilde: Værdien af bygningsarven, Realdania, 2015)



DEN GENETABLEREDE ALLÉGADE (VISUALISERING AF SLETH)

## VÆRDIER OG KVALITETER

- » Stedets egenart skal indgå i og anvendes som et bærende element i at skabe en særlig identitet for kvarteret
- » Områdets fremtidige struktur skal afspejle og respektere den stringente, rumlige og bymæssige struktur og skala, der er i dag
- » De bevaringsværdige hospitalsbygninger af Axel Høeg-Hansen skal bevares
- » Eventuel navngivning af kommende byggerier og gader bør understøtte den kulturhistoriske fortælling om området
- » De arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter fra det historiske byggeri skal fastholdes ved omdannelse
- » Topografien udnyttes til at skabe en særlig kvalitet og variation i de nye bebyggelser



KAPELLET, AMTSSYGGEHUSET



VASKERI- OG VÆRKSTEDSBYGNINGEN MED PATIENTHOTELLET I BAGGRUNDEN (FOTO: AMTSSYGGEHUSARKIVET.DK)



INDGANGSPARTI SENGEBYGNINGEN, AMTSSYGGEHUSET



DIREKTØRBOLIGEN, AMTSSYGGEHUSET



## DELSTRATEGI 3: VIVIL SKABE ET KVARTER MED BLENDEDE NABOSKABER OG AKTIVE FÆLLESSKABER

Kvarteret skal understøtte målene i Boligpolitikken om, at "Alle aarhusianere skal have mulighed for at bo i en god bolig i en by med social balance." Bydelen har i dag mange mindre boliger.

De blandede naboskaber understøttes gennem en variation i boligtyper og boligstørrelser samt ved etablering af daginstitution, legepladser, private gårdum og rekreative by- og gaderum. Det gælder både i forhold til etablering af private og almene boliger.

Særligt ventes byrækkehusene i den sydlige del af området at appellere til børnefamilier, idet de introducerer en boligtype, der kun findes få steder i Aarhus Midtby. Det vurderes dog også, at området kan være attraktivt for seniorer, som værdsætter de kulturhistoriske rammer og ønsker at bo tæt på Midtbyen.

Når området er færdigudbygget, vil lokalområdet være kendetegnet ved et mangfoldigt udbud af boligtyper til et bredt udvalg af livs-faser, husstandstyper og indkomstgrupper. Der kommer også 20% almene boliger samt kommunale handicapboliger. I det tidligere patienthotel er Ungdomskulturhuset Aarhus (UKH) med tilknyttede ungeboliger allerede etableret. Ungeboligerne består af en boligenhed på 24 boliger, hvor både unge studerende og unge uden bolig eller socialt netværk kan komme i betragtning til en bolig. Boligenhedens fokus er at afhjælpe hjemløshed blandt unge i Aarhus og at få vendt en negativ livssituation til en positiv.

Som sådan kan man tale om, at udvalget af boligtyper udgør en samlet "boligfamilie", hvis forskellige medlemmer spiller hver deres rolle i at sikre mangfoldighed: etageboliger, byhuse, kanthuse, ungeboliger, handicapboliger samt nyindrettede boliger i sengebygningen. Disse har alle særlige karakteristika og kvaliteter. De enkelte boligtyper beskrives yderligere på side 74.

Varierede boligtyper er ikke nok til at sikre et velfungerende bykvarter. Blandede naboskaber handler også om, at kunne indgå i velfungerende fællesskaber, som sikrer en stærk social sammenhængskraft. Det skal de fysiske rammer også invitere til på tværs af boligtyper, ejerformer og aldersgrupper. I området skal der arbejdes med at give mulighed for alternative boligformer – for eksempel seniorbofællesskaber eller to-generationshuse og mere organisatoriske fællesskaber som lokale foreninger, træningsklubber eller delearbejdspladser. Fællesskabet opstår også i de mere uformelle møder mellem mennesker. Her spiller udformning af byrum og grønne rum en vigtig rolle.

Der er ingen garanti for, at fællesskaberne opstår. Det er i høj grad fremtidens beboere, der skal skabe dem. Men ved at sørge for rammer, der muliggør fællesskaber, er forudsætningerne for at etablere disse til stede. Købere af byggeretter opfordres derfor til at bidrage til at skabe lokale fællesskaber for fremtidige beboere og naboer.



BOLIGGÅDE MED BYHUSE (VISUALISERING AF TEGNESTUEN VANDKUNSTEN)

### VÆRDIER OG KVALITETER

- » Det nye kvarter skal understøtte et blandet boligudbud i hele bydelen
- » Området skal fremstå som et blandet kvarter ved at sikre et varieret boligudbud ift. boligtyper, boligstørrelser og ejerformer
- » Området skal være attraktivt for mennesker i alle aldre, men med særligt fokus på børnefamilier

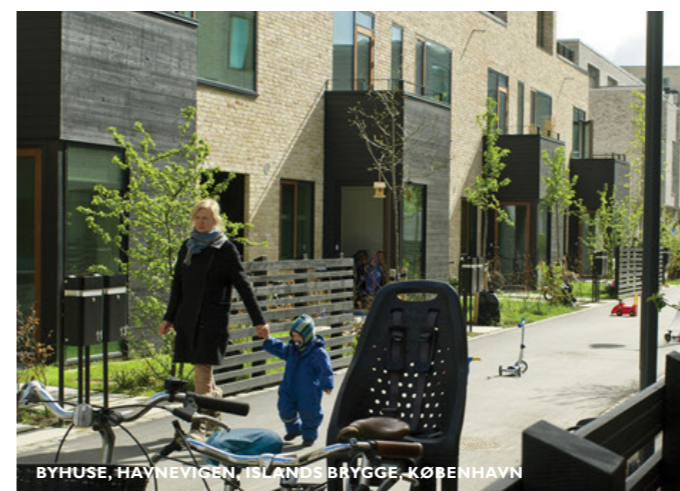
- » De blandede naboskaber skal understøttes af muligheder for at indgå i fællesskaber både i organiseret og uorganiseret form
- » I realiseringsfasen etableres et infohus, hvor interesserede borgere og kommende beboere kan få information om omdannelsen af området og igangværende projekter



VEBELØEN, SALTHOLMSGÅDE AARHUS MIDTBY



ROSENHØJ, VIBY



BYHUSE, HAVNEVIGEN, ISLANDS BÅYGE, KØBENHAVN



# BYRUM

Ambitionen om at skabe et kvarter, der søger at finde en balance mellem det aktive byliv og det rolige hverdagsliv har også betydning for kvarterets byrum og grønne rum.

Byrum og grønne rum udgør rammen om livet mellem husene. Kvarteret lever i kraft af sine uderum – og derfor er kvaliteten af dem altafgørende. Vi vil arbejde strategisk med at sikre variation mellem de offentlige by- og gaderum samt bydelsparken, semi-offentlige kantzoner og de private gård- og haverum.

Gennem en kombination af byrum og grønne rum i varierende størrelser, kvarters- og lokalpladser, gadeforløb med lav hastighed, kantzoner og stiforbindelser etableres et kvarter, der inviterer til samvær, aktivitet og ophold.

Kvarterets byrum skal understøtte sundhed og livskvalitet for beboere i alle aldre, herunder specielt børnefamilierne. Områdets byrum skal sikre rum til leg, ophold, løbeture og en snak mellem naboer.

Byrummene skal bidrage til oplevelser i dagligdagens faste bevægelsesmønstre, sådan at turene til og fra arbejde samt skoler og institutioner også rummer mulighed for udfoldelse, oplevelser og afstresning i hverdagen. Her findes en ro, der tillader beboerne at lade op og finde ny energi. Her gives der mulighed for at dufte til blomsterne, finde biller med børnene og spise bær på vejen hjem fra arbejde.

KIG MOD BYDELSPARKEN FRA DEN NYE PORTÅBNING I SENGEBYGNINGEN (VISUALISERING AF TEGNESTUEN VANDKUNSTEN)



VEBELØEN, SALTHOLMSGADE, AARHUS MIDTBY



PLADS VED CHRISTIANSGADE, AARHUS MIDTBY



MINDEBRO TORV, AARHUS MIDTBY



LEGEPLADS, LISBJERG (FOTO: IB SØRENSEN)



KAPEL- OG KAPELGÅRD, AMTSSYGEHUSET



MATHILDE FIBIGERS HAVE, AARHUS MIDTBY

# DELSTRATEGI 4

## VIVIL SIKRE VARIATION I BYRUM OG GRØNNE RUM

I Udviklingsplanen arbejdes der strategisk med en differentiering mellem de offentlige by- og gaderum samt bydelsparken overfor de semi-offentlige kantzoner og de private gård- og haverum.

Uderummenes placering tager afsæt i de oprindelige principper for helhedsplanen for området. Arkitekt Axel Høeg-Hansen har i den oprindelige dispositionsplan for området arbejdet bevidst med de rumlige og byrumsmæssige virkemidler. Det gælder både de stramt placerede bygninger og byrummene omkring allégaden og det åbne parkanlæg. Der er arbejdet med skift i skala og bymæssighed og med variation mellem lange kig, som giver perspektiv, og intime rum til fordybelse.

I dag er en stor del af parken bebygget, og meget af randbeplantningen er ufremkommelig med lille mulighed for ophold. Områdets grønne struktur skal derfor omdisponeres, så der fremover kan etableres de nødvendige opholdsarealer til leg, ophold og rekreation.

### OFFENTLIGE BYRUM OG GRØNNE RUM

Den fysiske plan er struktureret omkring en række offentlige byrum og grønne rum, der overvejende er placeret omkring de bevaringsværdige bygninger, hvorved disse iscenesættes.

Den historiske øst-vestgående akse genetableres i en ny allégade. I tilknytning til allégaden placeres en serie af mindre kvarterspladser, der alle lægger sig omkring og iscenesætter de oprindelige bygninger. Området omkring allégaden vil få en mere bymæssig stemning i kraft af den højere bebyggelse, der planlægges her.

Planens nord-sydgående akse forstærkes ved etablering af en grøn akse, der udgør en ny bydelspark. Det nye parkrum starter i Ungdomskulturhuset Aarhus (UKH) og slutter med et trapeanlæg

mod Regenburs Plads. Udsigten mod syd udover byen og ådalen sikres via det brede trapeanlæg mod syd.

I den sydlige del af området indrettes en række lokalpladser, der har potentiale til at blive lege-idræts-opholdsrum for beboerne i denne del af kvarteret.

Hvor det er muligt, bibeholdes områdets bevaringsværdige træer, der er med til at give området karakter. Hvor dette ikke er muligt, indtænkes der plads til nye karaktergivende træer, der med tiden kan vokse sig store og udvikle fuld krone. Alléen bidrager, ligesom nyplantning af træer i resten af området, til at opfylde Byrådets målsætning om at plante 10.000 nye træer frem mod 2025. For at holde fast i historien også gennem det grønne, kan der anvendes træsorter med reference til historien for hospitalsområdet. Træsarter som seljærøn, kastanje, lind, eg og platan samt frugttræer findes alle i området.

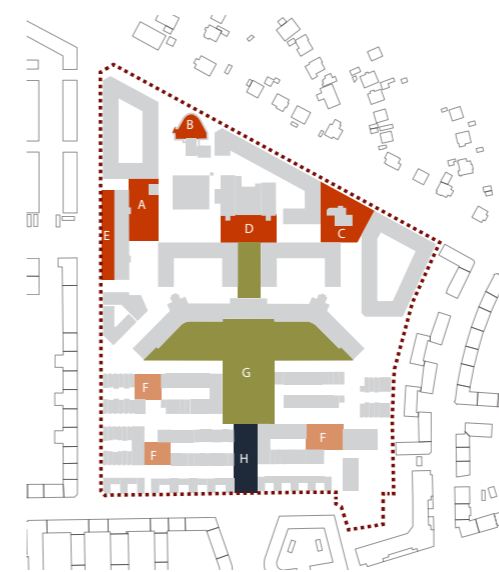
Mulighederne for at genanvende eksisterende belægningsmaterialer (granitkantsten, chaussésten mv.) i forbindelse med etablering af de nye byrum og grønne rum samt infrastruktur vil blive undersøgt både i forhold til at sikre bæredygtighed og den historiske autenticitet.

### PRIVATE GÅRDRUM, GÅRDHAVER OG KANTZONER

Området skal rumme semi-private og private bolignære opholdsarealer i umiddelbar forbindelse med alle boliger i form af eksempelvis altaner, forhaver, tagterasser, gårdrum og gårdhaver.

Der skal i det videre arbejde med udviklingen af planen være fokus på at sikre kvaliteten af de private gårdrum og gårdhaver samt kantzoner, ligesom købere af byggeretter opfordres til at bidrage til at skabe kvalitet i de udendørs opholdsarealer.

### FÆLLES BYRUM OG GRØNNE RUM



- Kvartersplads
- Lokalplads
- Bydelspark
- Trapeanlæg (opholdstrappe)

### PRIVATE GÅRDRUM OG GÅRDHAVER



- Private gårdrum
- Private gårdhaver

## VÆRDIER OG KVALITETER

» Der skal sikres både offentlige, semi-private og private byrum og grønne rum i kvarteret

» Den gamle hospitalspark genfortolkes og indskrives i en ny kontekst som en offentligt tilgængelig bydelspark

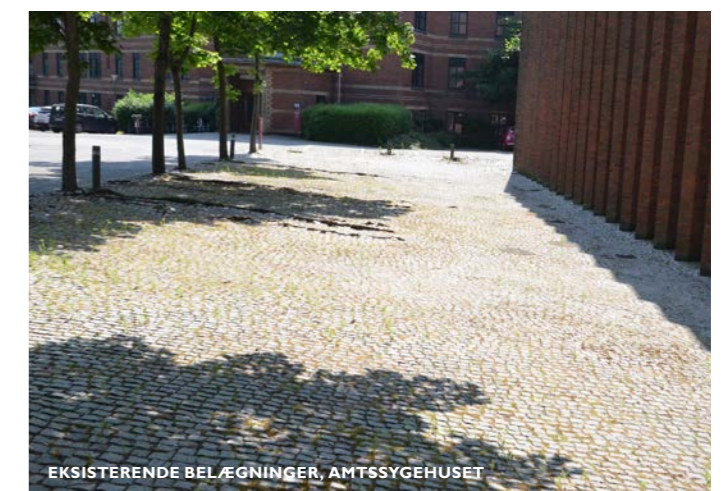
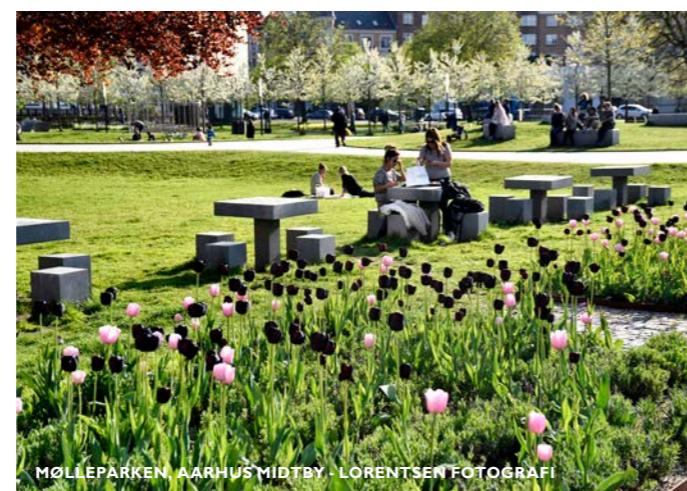
» Området skal rumme private og semi-private bolignære opholdsarealer i umiddelbar forbindelse med alle boliger i form af eksempelvis altaner, forhaver, taghaver, gårdrum og gårdhaver

» Lokalpladser i den sydlige del har potentiale til at blive lege-idræts-opholds-byrum for beboerne i denne del af området

» Hvor det er muligt, skal gader og opholdsarealer beplantes med nye træer, der bidrager til opfyldelsen af målet om 10.000 nye træer inden 2025. Træsarter vælges med reference til områdets historie

» I bygge- og anlægsfasen skal der tages hensyn til de bevaringsværdige træer, som kan bevares, og som dermed kan indgå i den fremtidige grønne struktur i området

» Mulighederne for at genanvende eksisterende belægningsmaterialer (granitkantsten, chaussésten mv.) i forbindelse med etablering af den nye infrastruktur og byrum vil blive undersøgt både i forhold til at sikre bæredygtighed og den historiske autenticitet



# DELSTRATEGI 5

## VIVIL SKABE PLADSTIL ET SUNDT LIV MED HØJ LIVSKVALITET

Det nye kvarter skal gøre det nemt at træffe sunde valg i hverdagen. Det er ambitionen, at området skal understøtte Aarhus Kommunes sundhedspolitik og hermed den enkelte borgers motivation til en sund livsstil – forstået som fysisk, social og mental sundhed.

Planen afspejler også et genfortolket sundhedssyn fra 'helbrede-lindre-trøste' (som tidligere stod på skiltet over porten), nemlig at forebygge gennem en sund og aktiv livsstil.

Ved at sikre udendørs opholdsarealer af høj kvalitet inviteres til transport til fods eller på cykel, rekreation i kvarterets grønne områder og møder mellem nabolagets beboere.

På tværs af hele området integreres funktioner, der motiverer til udendørs ophold. Det gælder både til leg og aktivitet, men også stille eftertænksomhed. Der skal således både være rum for fællesskab og rum for tilbagetrækning, for uadvendte aktiviteter og for dæmpede samtaler.

I området omkring allégaden danner kvarterspladserne og de uadvendte bylivsunderstøttende funktioner rammen for et levende hverdagsliv. De rummer samtidig naturlige mødesteder i form af indkøbsmuligheder, erhverv og Ungdomskulturhuset Aarhus (UKH).

Den historiske park var baseret på tanken om et helende landskab med en mangfoldighed af duftende og blomstrende planter, frugttræer og plantebede. Parkanlægget havde til formål at levere rekreation og helsebringende elementer for øje, sind og krop.

I den nye bydelspark ønskes disse værdier bragt ind i en ny kontekst. Bydelsparken skal i fremtiden igen rumme blomster, urter og frugttræer. Der skal arbejdes strategisk med regnvandshåndtering, så vandet bidrager til bæredygtighed og livskvalitet i kvarteret. Det kunne være i form af regnvandsbede, spejlbassiner og vandkanaler eller små springvand. Parken fortolkes således ind i en nutidig kontekst og ændrer karakter fra sygehusets tidligere "se-på-landskab"-funktion til en aktiverende, multifunktionel bynatur. Bydelsparken vil være offentlig tilgængelig.

Trappeanlægget mod syd giver mulighed for ophold i solen og skaber samtidig en ny sammenhæng med Regenburs Plads og Ceres Byen og herfra videre til de rekreative områder langs Aarhus Å og Brabrandssøen.

Legepladsen omkring daginstitutionen vil være åben for kvarterets børnefamilier efter lukketid.



TRAPPEANLÆGGET MOD REGENBURGS PLADS (VISUALISERING AF TEGNESTUEN VANDKUNSTEN)

### VÆRDIER OG KVALITETER

» De sundhedsfremmende idealer skal understøttes i udviklingen af området.

» Ved indretning af grønne områder og plantevalg skal der arbejdes med at aktivere sanserne – farve, lyd, duft, smag, taktilitet mv.

» Byrum og grønne rum skal være varierede og oplevelsesrige. Der skal både være plads til bevægelse, leg og aktivitet – og til ro og refleksion

» De enkelte byggerier og byrum planlægges, så de motiverer til færdsel via gang eller cykel fremfor bil



SKANSEPARKEN, AARHUS MIDTBY



Ø-LINJEN, AARHUS Ø



LEGEPLADS

# BYGNINGER

Bygningernes skala og karakter definerer de rum, der skabes mellem bygningerne. Bygningerne danner samtidig ramme omkring de kommende beboeres hjem og liv og har som sådan en central betydning. Bygningernes arkitektur fortæller en historie om den tid, de er opført i, de bymæssige idealer og de samfundsmæssige værdier, der er væsentlige i tiden.

Hver enkelt bygning har sit eget særegne udtryk, men tilsammen danner bygningerne strukturer, rum, sekvenser – ja, en by.

De bevaringsværdige bygninger skal omdannes og udvikles til at kunne rumme boliger, erhverv, kultur og bylivsunderstøttende formål. I omdannelsen er det afgørende at

udvikle bygningerne med respekt for historien og den oprindelige arkitektur.

Udgangspunktet for nybyggeri er, at nyt og gammelt skal berige hinanden. Bygningerne skal reflektere de stedbundne kvaliteter og have en høj arkitektonisk kvalitet, der i formsprog og materialevalg, skriver sig ind i stedets egenart uden at blive historiske kopier.



CARLSBERGBYEN, KØBENHAVN



DIAKONISSESTIFTTELSEN, FREDERIKSBERG  
(FOTO: TEGNESTUEN VANDKUNSTEN)



ÆGGEPAKKERIE, GODSBANEAREALERNE



DIAKONISSESTIFTTELSEN, FREDERIKSBERG  
(FOTO: TEGNESTUEN VANDKUNSTEN)



GODSBANENS TAG, GODSBANEAREALERNE



AARHUS STIFTSTIDENDE



CARLSBERGBYEN, KØBENHAVN

# DELSTRATEGI 6

## VIVIL SIKRE, AT DE BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER OMDANNES RESPEKTFULDT

Udviklingsplanen bevarer de oprindelige hospitalsbygninger – portbygningen, sengebygningen, patienthotellet, kapellet med kapelmur, direktørboligen, vaskeri- og værkstedsbygningen med tilhørende skorsten, servicebygningen og kiosken. Bygningerne er tegnet og bygget i årene 1932-1935 og er alle klassificerede som bevaringsværdige. På side 88 findes en gennemgang af de enkelte bevaringsværdige bygninger.

De oprindelige hospitalsbygninger har haft vidt forskellige funktioner, men der er skabt arkitektonisk sammenhæng mellem dem ved hjælp af en række virkemidler. Dette omfatter den gennemgående brug af røde tegl med detaljering med vandrette delinger af bygningskroppe ved brug af gule teglforskydninger i voluminet (både i højden og i facaden). Der er arbejdet med tydelig markering af indgangspartier via tårnmotiver og afrunding af hjørner samt mange fine tegldetaljer. Der er også arbejdet med repetition. Den primære er den enkle og stringente vinduessætning.

For at kunne skabe moderne, attraktive bolig- og erhvervsmuligheder i de oprindelige bygninger, skal bygningerne transformeres. Når bygningerne skal omdannes skal de oprindelige kvaliteter fastholdes, og bygningerne skal respektfuldt bringes ind i fremtiden. Omdannelsen skal foregå med tanke på den oprindelige arkitektur, proportioner, materialer, farver, stofflighed og detaljer. Det er ikke ensbetydende med, at der ikke kan ske forandringer.

Et andet karakteristisk træk i oplevelsen af de historiske bygninger er de mange hække, buske og klatreplanter, der begrønner arealerne foran og op ad murværket. Nogle steder danner hække afskærmning om cykelparkering, andre steder sørger beplantningen for at skabe afstand til bygningerne, så indbliksgener minimeres. Beplantningerne bidrager til det grønne indtryk af området og pakker bygningerne nænsomt ind. Klatreplanter skal søges bibeholdt eller reetableret.

På trods af at der er mange arkitektoniske sammenhænge mellem bygningerne, er de samtidig forskellige. Deres bevaringsværdier spænder fra 2 til 4. Arealmæssigt spænder de fra omkring 50 m<sup>2</sup> op til ca. 10.000 m<sup>2</sup>. I det videre arbejde vil der blive udarbejdet en mere detaljeret "Kvalitetshåndbog for omdannelse af Amtssygehusets bevaringsværdige bygninger," der beskriver de enkelte ejendomme, herunder hvilke kvaliteter og muligheder, der skal være gældende for omdannelse af disse. Kvalitetshåndbogen vil indgå i dialogen med kommende bygherrer i området.

Læs mere om principperne for omdannelsen af de eksisterende bygninger på side 68.



MURDETALJE, AMTSSYGEHUSET



SKORSTEN, AMTSSYGEHUSET



TÅRNMOTIV VED INDGANGSPARTI, AMTSSYGEHUSET



VINDUESPARTI, AMTSSYGEHUSET



INDGANGSPARTI, AMTSSYGEHUSET



KLATREPLANTER, SENGEBYGNINGEN, AMTSSYGEHUSET

### VÆRDIER OG KVALITETER

» Vi vil sikre de bevaringsværdige hospitalsbygningers kulturhistoriske fortælling og identitet i det nye kvarter

» Omdannelsen af de oprindelige bygninger skal ske med respekt for den oprindelige arkitektur, proportioner, materialer, farver, stofflighed og detaljer

» Vedbend, rådhusvin og andre klatreplanter på de oprindelige bygninger søges enten bibeholdt eller genetableret

» Vi vil lave en "Kvalitetshåndbog for omdannelse af Amtssygehusets bevaringsværdige bygninger." Håndbogen vil indgå i dialogen med kommende bygherrer om udviklingen af området



BISPEGÅRDEN, AARHUS MIDTBY



CENTRALVÆRKSTEDET, AARHUS MIDTBY



HEJMDAL KRÆFTPATIENTERNES HUS, TRØJBORG



DE GAMLE PAKHUS, HACK KAMPMANSS PLADS

# DELSTRATEGI 7

## VIVIL SIKRE, AT NYBYGGERI HAR EN STEDBUNDEN IDENTITET

Omdannelsen af området til et nyt bykvarter medfører også en del nybyggeri. Nybyggeri skal reflektere de stedbundne kvaliteter, have en høj arkitektonisk kvalitet og indpasse sig med respekt for de historiske værdier.

Nybyggerier skal viderebringe fortællingen om det kulturhistoriske hierarki. De skal være et "nyt lag" i kvarteret, hvor den oprindelige bebyggelse samtidig udgør de centrale og bærende elementer.

Ved nybyggeri vil der blive stillet krav til kommende bygherrer om at hente inspiration til udformning, detaljering og indpasning lokalt i området. Det kan ske ved at tage afsæt i detaljer eller motiver fra nogle af de historiske bygninger eller ved at anvende materialer med reference til de oprindelige bygninger.

Kvarteret skal som hovedindtryk fremstå som en "teglby" i røde tegl, der indpasser sig både i kvarteret og bydelen, som er karakteriseret ved røde karréer.

I den enkelte bebyggelse skal brugen af materialer og detaljering i form af karnapper, adgange, porte, altaner, tagterrasser, indrykninger og fremspring mv. medvirke til at opdele bebyggelsen. Ned- og opkørselsramper til parkeringskældre skal integreres i bygningernes facader, så de ikke forstyrrer gade- og byrum.

Det er et ønske, at fremtidige bygherrer opfordres til at arbejde med genanvendelse af bygningsdele og materialer fra nedbrydning, hvis det ud fra et arkitektonisk og bæredygtighedsprincip giver mening.

Læs mere om principper og retningslinjer for nybyggeri på side 70.



### VÆRDIER OG KVALITETER

- » Nybyggeri skal reflektere de stedbundne kvaliteter og have en høj arkitektonisk kvalitet
- » Der skal skabes en god sammenhæng mellem nyt og gammelt. Dette møde skal give kvarteret sin helt særlige identitet
- » Området skal overvejende fremstå som en "teglby" i røde tegl, med sammenhæng mellem bygninger og belægninger
- » Nybyggeri skal leve op til og danne et samspil med de gældende materialer og den høje håndværksmæssige standard i de bevaringsværdige bygninger
- » Fremtidige bygherrer skal ved nedrivning opfordres til at arbejde med genanvendelse af bygningsdele og materialer fra nedbrydning i det omfang, det giver mening ud fra et arkitektonisk og bæredygtigheds perspektiv.



# 3

## FYSISK PLAN UDVIKLINGSPRINCIPPER

### SAMMENBINDE OG ÅBNE OP

Planen søger at binde kvarteret stærkere sammen med nærområdet og skabe forbindelser til den omgivende bydel ved at "bygge byen sammen" hen over terrænforskellene og de eksisterende beplantninger, der historisk har omgivet området. Området skal gå fra at være indadvendt til at væve sig sammen med og være en integreret del af bydelen.

### HOVEDGREB

Kvarteret skabes omkring to historiske akser: Den ene består af den genetablerede øst-vestgående allégade, der binder bykvarteret sammen og skaber forbindelse mellem området og bebyggelserne mod vest gennem den ikoniske indgang i portbygningen. Den anden er en grøn nord-sydgående akse, som via parkanlæg, en ny portåbning i sengebygningen og trappeanlægget mod syd binder Amtssygehuset sammen med Regenburgs Plads. Herfra er der forbindelse mod Ceres Byen, Aarhus Å og Midtbyen.

### PLANENS OMFANG

Udviklingsplanen giver mulighed for at realisere ca. 101.500 etagemeter bebyggelse i en til seks etager. Heraf vil ca. 19.500 etagemeter skulle etableres ved omdannelse af de bevaringsværdige bygninger.

Planen rummer ca. 94.000 etagemeter til boliger og 7.500 etagemeter til detailhandel, daginstitution, kultur og erhverv.

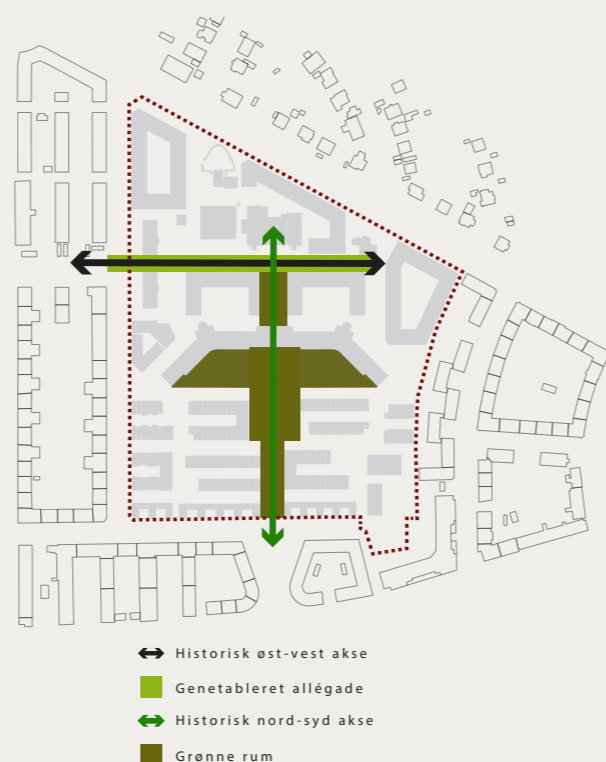
Med Udviklingsplanen er det intentionen, at 20% af boligerne på området skal være almene.

Planen rummer i alt ca. 900 nye boliger, der fordeles som private og almene boliger, handicapboliger og ungeboliger.

### SAMMENBINDE OG ÅBNE OP



### HOVEDGREB



ILLUSTRATIONSPLAN



# UDVIKLINGSPRINCIPPER

## BYSTRUKTUR

### BEVARING OG NEDRIVNING

Alle de bevaringsværdige bygninger fra det oprindelige hospitalsanlæg bevares. Bygningerne er registeret med bevaringsværdier mellem 2 og 4. De enkelte bygningers bevaringsværdi er beskrevet på side 88.

Planen forudsætter nedrivning af en række senere opførte bygninger. Muligheden for genanvendelse af materialer vil blive undersøgt.

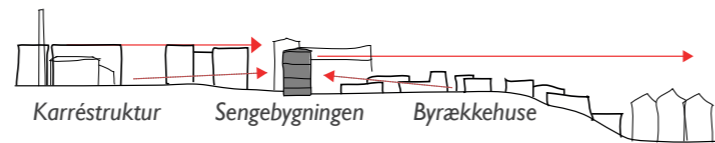
En del af den bebyggelse, der skal fjernes, består af mobile pavilloner. Det vil blive undersøgt, om pavillonerne kan flyttes og finde anvendelse andre steder. Der er allerede flyttet pavilloner til et midlertidigt infohus i Lisbjerg.

### BEVAR UDSIGTEN

De nye bygninger placeres, så sengebygningen bevarer sin profil i kvarteret og bydelene.

Fra sengebygningen er der panoramaudsigt ud over Aarhus og Marselisborgskovene.

Ved at bygge lavt syd for sengebygningen og højere mod nord, understøttes det eksisterende terræn gennem området, og der sikres udsigt fra så mange boliger som muligt. Samtidig bevares det karakteristiske kig til sengebygningen fra den omkringliggende by (mod syd).



### BEBYGGELSESHØJDER

Bygningshøjderne vil variere mellem en og seks etager.

Sengebygningen deler området op i en nordlig og en sydlig del. Nord for sengebygningen består byggeriet af en kombination af bevaringsværdige bygninger og ny bebyggelse. De bevaringsværdige bygninger er mellem en og fire etager. Nybyggerierne vil være etageboliger i variationer over den klassiske karrébebyggelse. De nye bebyggelser vil være fem til seks etager.

Syd for sengebygningen bebygges området med byrækkehuse og enkelte etageboliger, der følger og indpasses i terrænet. Bebyggelserne vil variere mellem en og fire etager.

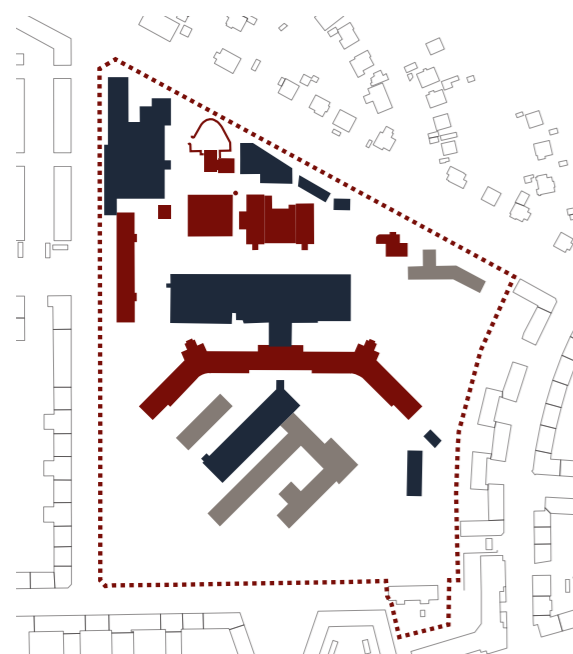
### FUNKTIONER

Området skal fremstå som et blandet bykvarter, dog overvejende præget af boliger. De almene boliger fordeles i hele området, så intentionen om blandede naboskaber og varierede boligformer underbygges. Der reserveres desuden plads til handicapboliger.

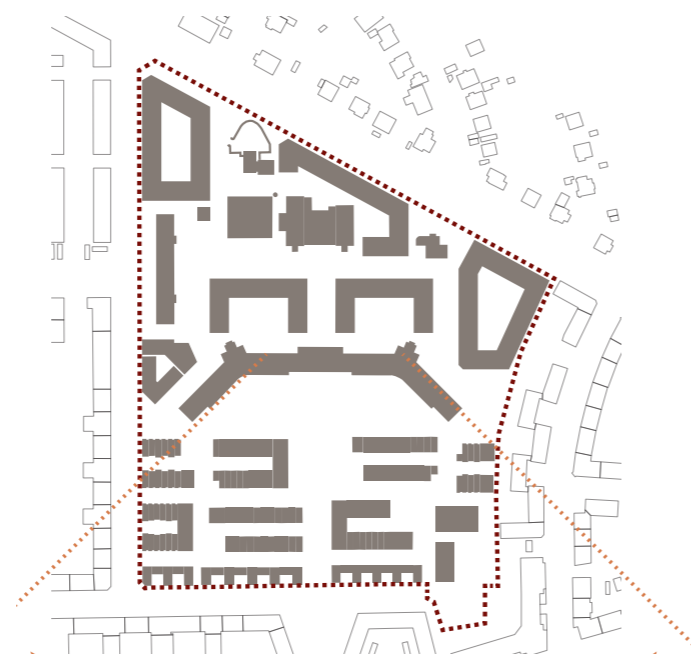
Herudover giver planen mulighed for at etablere erhverv, en dagligvarebutik samt en mindre detailhandel/café. Der sikres desuden plads til en daginstitution og Ungdomskulturhuset Aarhus (UKH) med tilhørende ungeboliger. Sidstnævnte er allerede ibrugtaget.

I de mindre bevaringsværdige bygninger (kiosk, kapel, servicebygning, direktørbolig og vaskeri- og værkstedsbygning) planlægges der for, at de kan indrettes til erhverv, kultur eller andre bylivsunderstøttende funktioner.

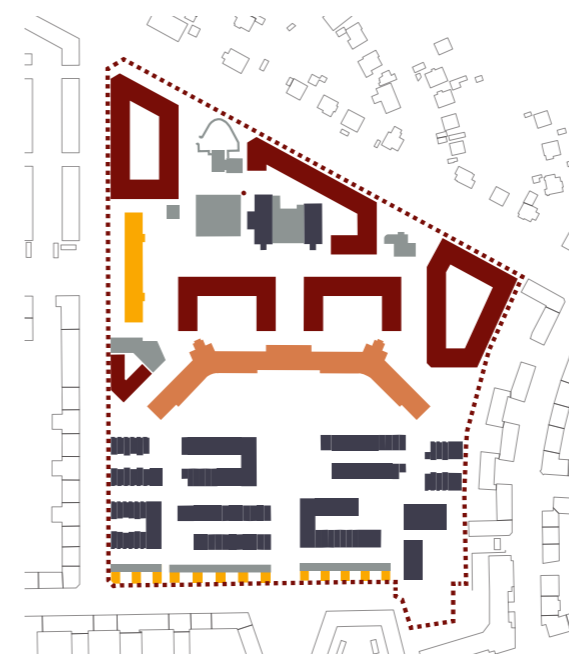
Der sikres desuden plads til en større teknikbygning i form af en varmevekslerstation.



- Bygninger, der bevares
- Bygninger, der forventes nedrivet
- Pavillionbygninger, der nedrives/flyttes



Panoramaudsigt over byen



- 1-2 etager
- 3 etager + tagterasse
- 4 etager
- 4-5 etager, sengebygningen
- 5-6 etager



- Dagligvarebutik
- Erhverv + cafe
- Erhverv, kultur eller bylivsunderstøttende funktioner
- Ungdomskulturhuset Aarhus (UKH) og ungeboliger
- Daginstitution
- Boliger
- Almene boliger
- Teknikbygning

# UDVIKLINGSPRINCIPPER

## MOBILITET

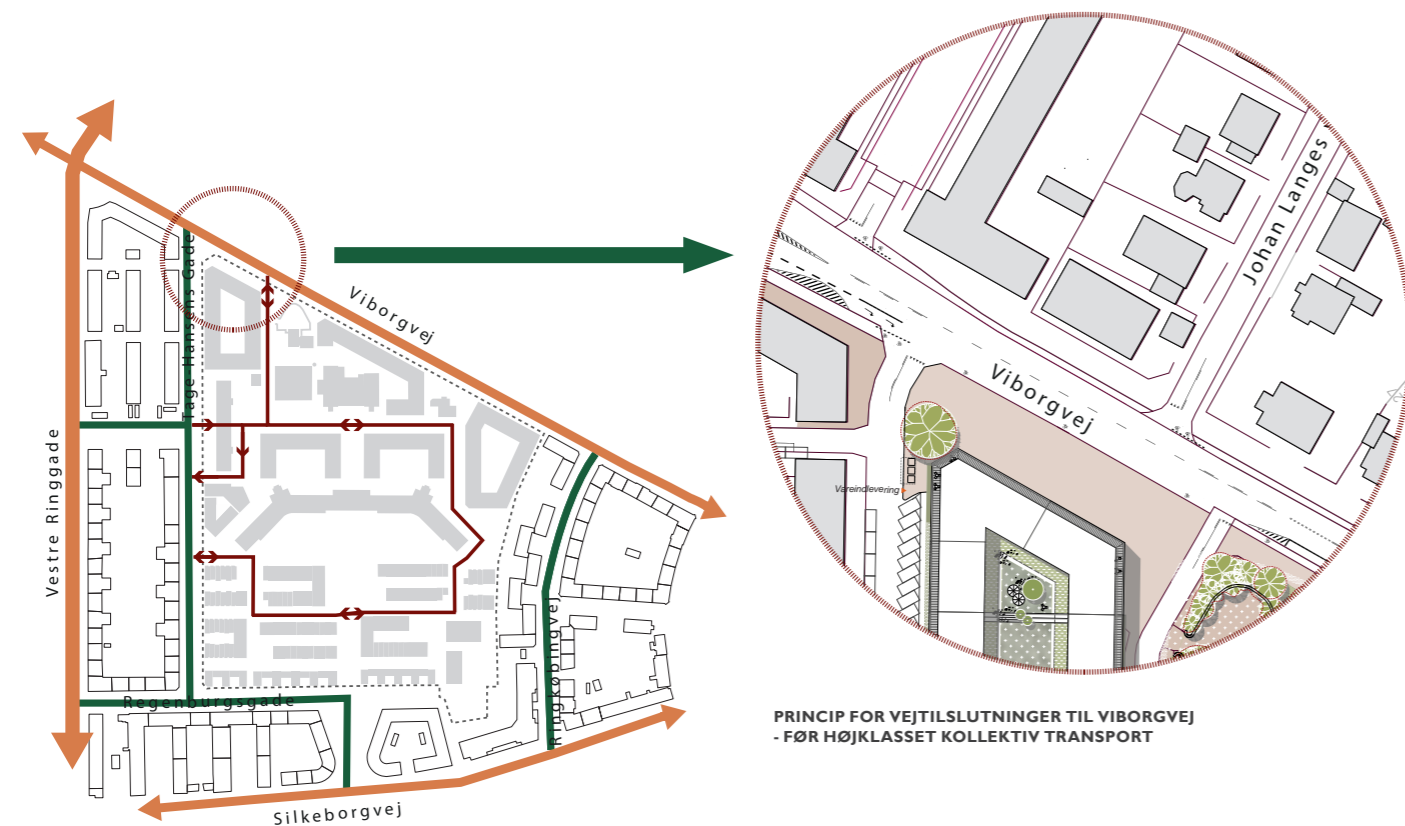
### VEJBETJENING – FØR HØJKLASSET KOLLEKTIV TRANSPORT

Området vejbetjenes fra to sider – Viborgvej og Tage-Hansens Gade. Hovedadgangen til området vil være fra Viborgvej. Fra Tage-Hansens Gade er der adgang til området via eksisterende åbning i portbygningen. Udkørsel til Tage-Hansens Gade sker via ny vej syd for portbygningen. Begge veje ensrettes.

Der er udført kapacitetsberegninger, som viser, at trafikken fra det fremtidige kvarter kan afvikles uden etablering af et signalreguleret kryds. Det betyder, at den nuværende udformning af vejanlægget på Viborgvej vil kunne bibeholdes.

Internt i området sikrer en række fordelings- og bolig-gader god adgang til boliger, parkeringskældre, p-pladser mv. Hele området planlægges hastighedsbegrænset til 30 km/t.

Vareindlevering til den kommende dagligvarebutik, der ligger på hjørnet mellem Tage-Hansens Gade og Viborgvej planlægges at ske via Tage-Hansens Gade, der er offentlig vej.



PRINCIP FOR VEJTILSLUTNINGER TIL VIBORGVEJ  
- FØR HØJKLASSET KOLLEKTIV TRANSPORT

- Trafikvej
- Lokalvej
- Interne fordelingsveje

### FORBEREDELSE TIL HØJKLASSET KOLLEKTIV TRANSPORT

Viborgvej er udlagt til fremtidig højklasset kollektiv trafikbetjening enten via letbane eller BRT. Der planlægges et stoppested ved Ringgadekrydset.

I planlægningen af området er der taget højde for at sikre mulighed for etablering af højklasset kollektiv transport, der planlægges placeret midt i Viborgvej. Der planlægges opretholdt et kørespor i hver retning til biltrafik og busser, ligesom der etableres cykelstier og fortove.

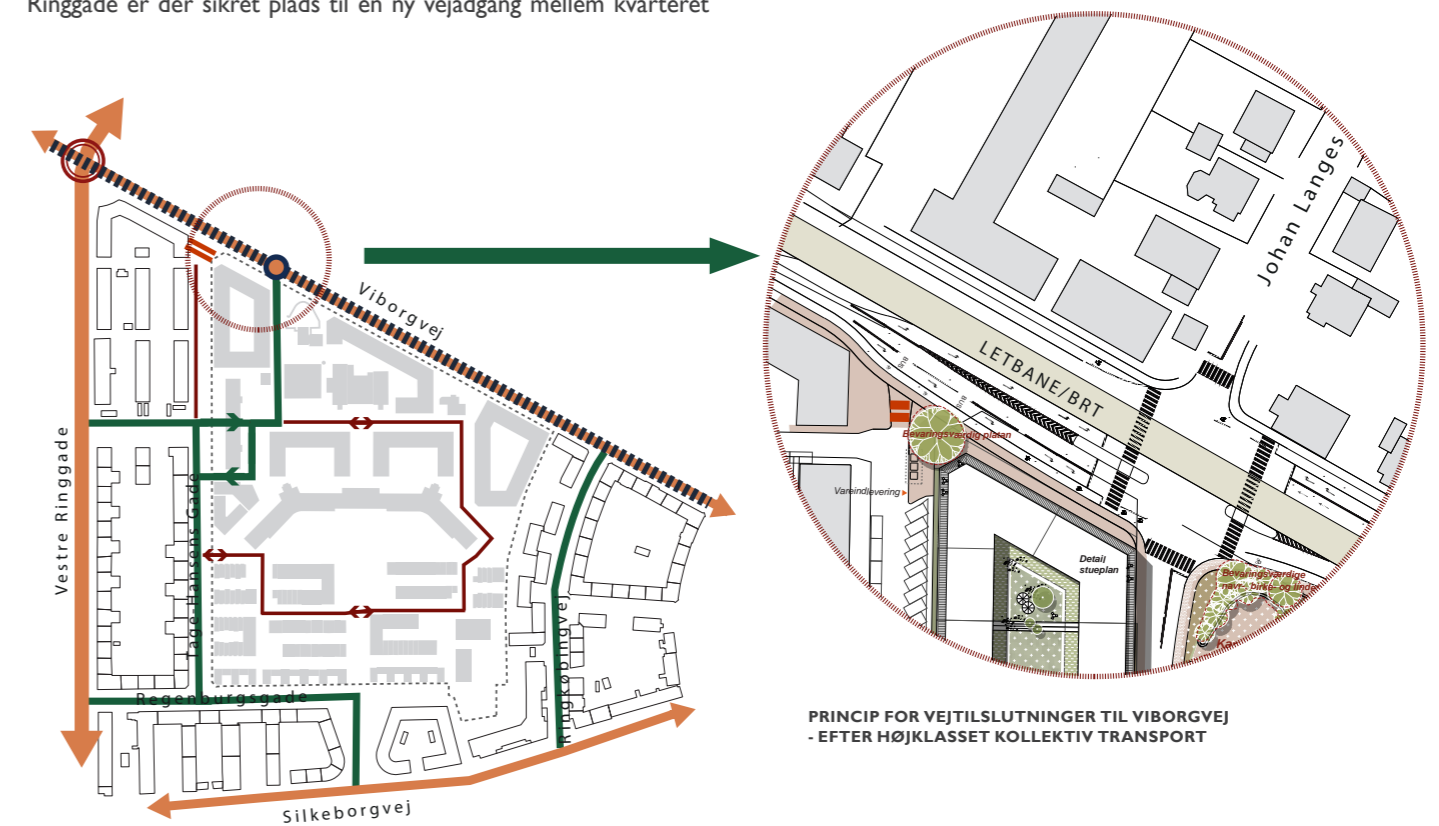
Etablering af højklasset kollektiv transport forventes at medføre, at Tage-Hansens Gade lukkes mod Viborgvej. For at sikre en acceptabel trafikafvikling af kvarteret mellem Tage-Hansens Gade og Vestre Ringgade er der sikret plads til en ny vejadgang mellem kvarteret

og Tage-Hansens Gade (ensrettet ud af området) som supplement til vejadgangen gennem portbygningen (ensrettet ind i området).

For at lave en acceptabel afvikling af trafikken i bydelen forventes det, at vejtilslutningen fra kvarteret til Viborgvej skal omlægges, så der kan etableres et signalreguleret kryds ved Johan Langes Vej.

Vareindlevering til den kommende dagligvarebutik vil fortsat ske via Tage-Hansens Gade, der er offentlig vej.

Det fremtidige vejprojekt for Viborgvej herunder krydsudformning vil blive detaljeret yderligere i forbindelse med udarbejdelse af beslutningsgrundlag for højklasset kollektiv transport.



PRINCIP FOR VEJTILSLUTNINGER TIL VIBORGVEJ  
- EFTER HØJKLASSET KOLLEKTIV TRANSPORT

- Højklasset kollektiv transport (letbane/BRT)
- Letbane/BRT stop
- Trafikvej
- Lokalvej
- Interne fordelingsveje
- Vejlukning
- Signalreguleret kryds

### GANG- OG CYKELFORBINDELSER

Områdets bynære beliggenhed giver gode muligheder for at lade en stor del af transporten ske på cykel eller til fods rundt i lokalområdet - og det skal være nemt.

Der etableres stiforbindelse for gående via et rampe- og trappeanlæg fra pladsen ved direktørboligen til Viborgvej. Der etableres desuden stiforbindelser gennem bydelsparken via det store trappeanlæg i syd.

Alle de sydlige boligkoder er forbundet via trapper til det omgivende vejnet.

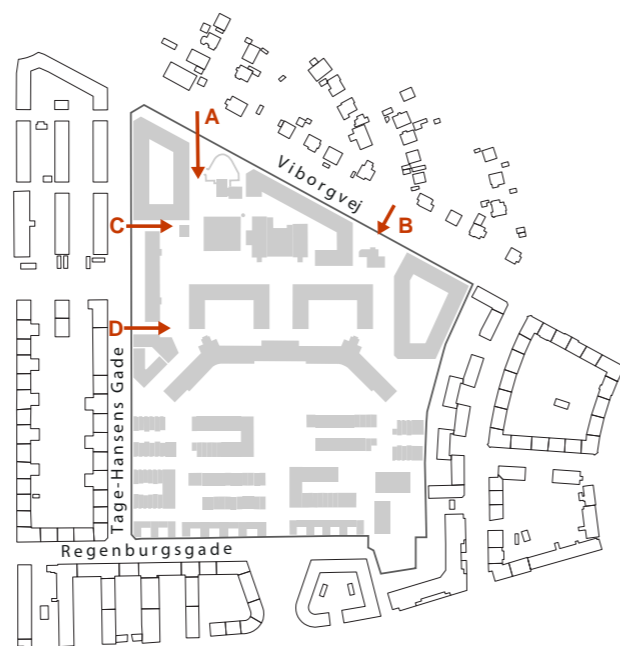
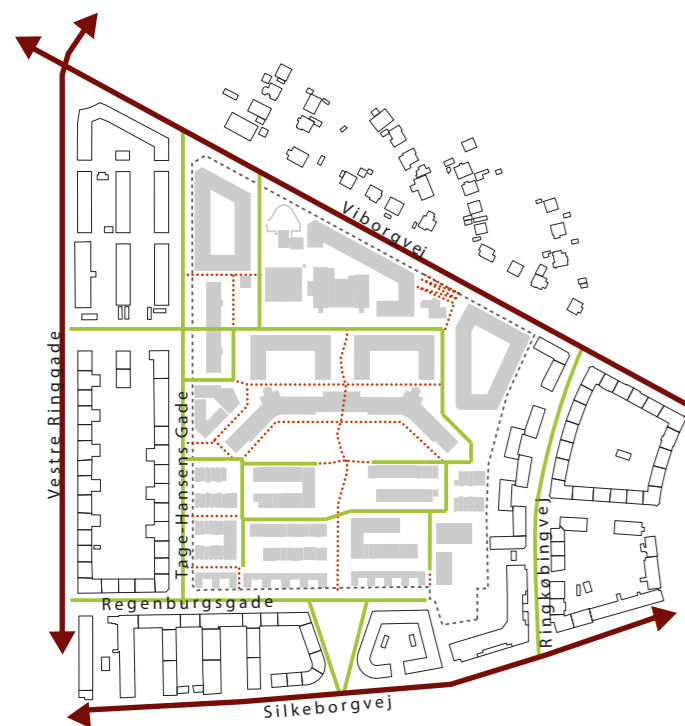
Der er cykelforbindelse fra Silkeborgvej til Viborgvej via eksisterende veje.

### TILGÆNGELIGHED

Kvarterets beliggenhed på et plateau kræver nøje tilrettelæggelse af adgangsveje og -stier, så der sikres adgang til området for alle. Det vil sige stier med hældninger, der gør det muligt at passere med cykel, barnevogn, kørestol mv. Terrænspringene klares ved etablering af ramper.

De store terrænspring fra Regenburgsgade op til området (ca. 6-7 meter) gør det svært at etablere rampeanlæg, der overholder tilgængelighedskravene i den sydlige del af området. Tilgængelighed til og fra området sikres via adgangsvejen til Viborgvej (A) og trappe- og rampeanlægget ved direktørpladsen (B). Fra Tage-Hansens Gade planlægges der en adgang nord for portbygningen (C) og via adgangsvej Tage-Hansens Gade syd om portbygningen (D).

Internt i området vil der blive arbejdet med at sikre tilgængelige ruter rundt i kvarteret. Der kan dog være fysiske forhold og terrænspring, som gør det uhensigtsmæssigt/umuligt visse steder.



- Overordnet cykelrute
- Gade med fortov og cykel på vejen
- ⋯ Bilfri gangforbindelse

- Niveaufri adgang



CYKELPARKERING I GARDRUM, AARHUS Ø



GADEPARKERING, FREDERIKSBJERG



CYKELPARKERING I PORT, AARHUS Ø



CYKELPARKING LANGS GADE (UNDER ANLÆG), ÆGGEPAKKERIET



CYKELPARKERING I SIDEGADE, AMSTERDAM



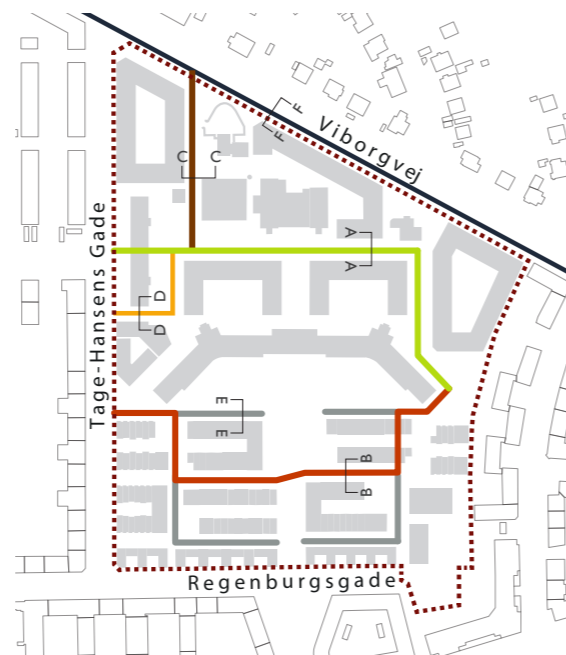
CYKELPARKERING I PORT, SALTHOLMSGADE

# UDVIKLINGS-PRINCIPPER

## VEJSTRUKTUR

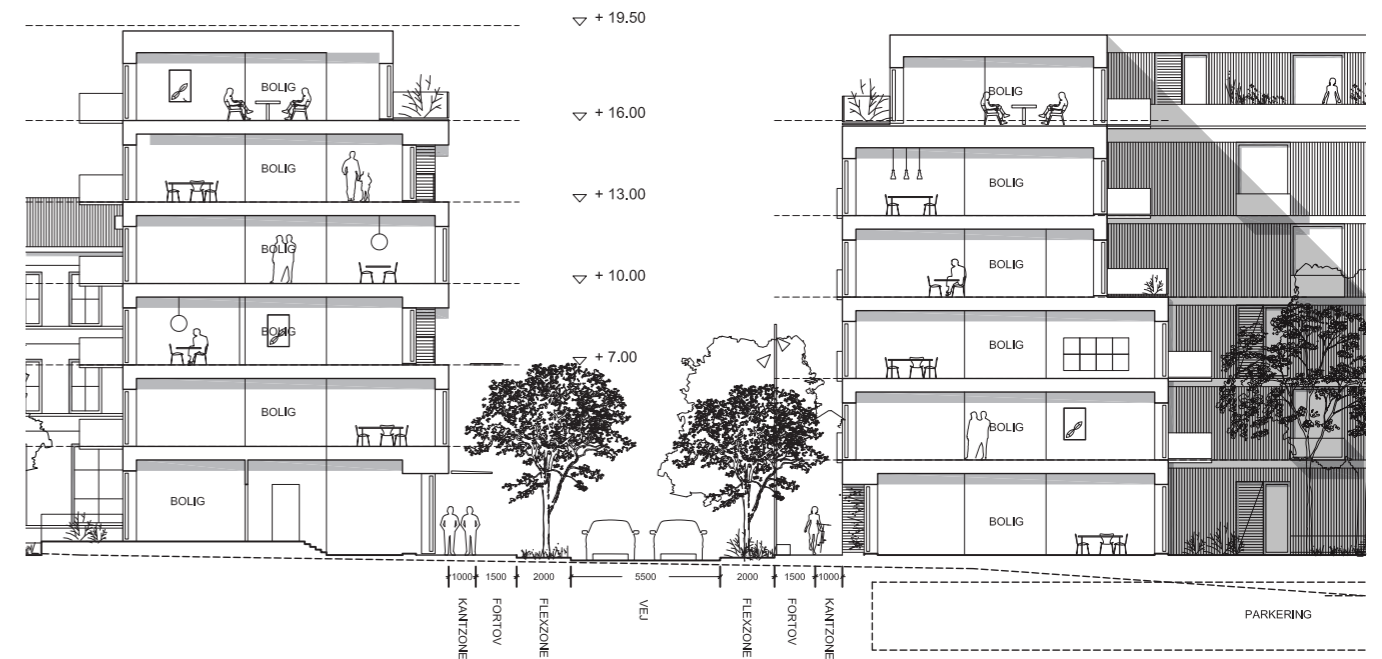
Områdets vejstruktur opbygges omkring en række forskellige vejprofiler med varierende udformning, som hver især bidrager til at skabe identitet og genkendelighed i området. Allégaden og fordelingsgaden udgør en ringforbindelse, som fordeler trafikken rundt i området. Der arbejdes med følgende vejprofiler:

- Allégade
- Fordelingsgade
- Adgangsvej Viborgvej
- Adgangsvej Tage-Hansens Gade
- Boliggade
- Viborgvej



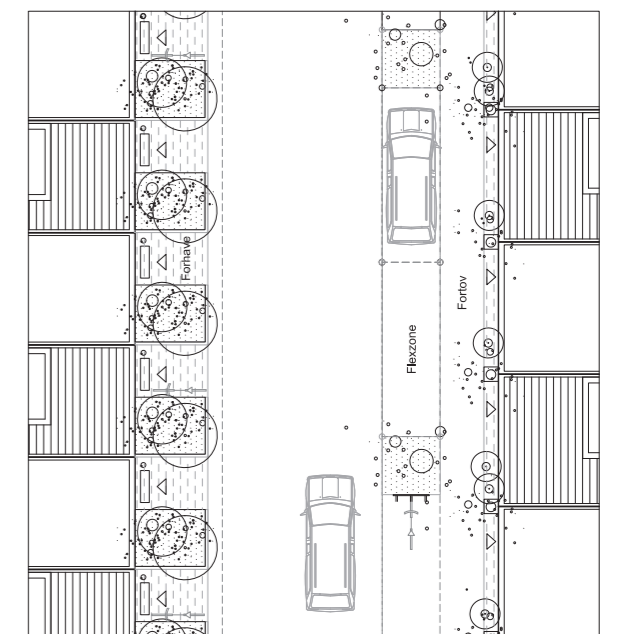
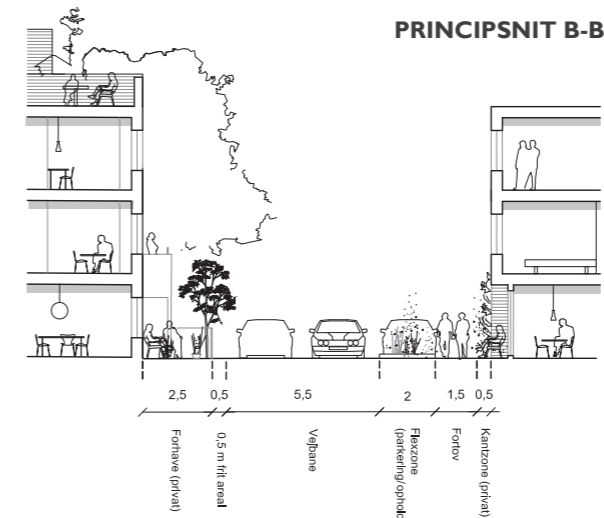
### ALLÉGADE

Den oprindelige allé med afsæt i portbygningen retableres. Allégaden bliver et væsentligt strukturgivende element i det nye bykvarter. Allégaden er dobbeltrettet. Langs allégaden vil der være fortove og en flexzone med mulighed for kantstensparkering, vejtræer, beplantning, regnvandsbede og affaldshåndtering. Vejstykket gennem portbygningen er ensrettet.



### FORDELINGSGADEN

Gaden er en forlængelse af allégaden. Den går syd om sengebygningen og har forbindelse til Tage-Hansens Gade. Fordelingsgaden er dobbeltrettet og fordeler trafikken rundt i området og lokalpladserne, hvorfra der er adgang til parkeringskældre. Langs fordelingsgaden vil der være fortove og en flexzone med mulighed for kantstensparkering samt beplantning, regnvandsbede og affaldshåndtering. Forhaver afskærmes fra vejen enten via lavt hegn eller hæk.



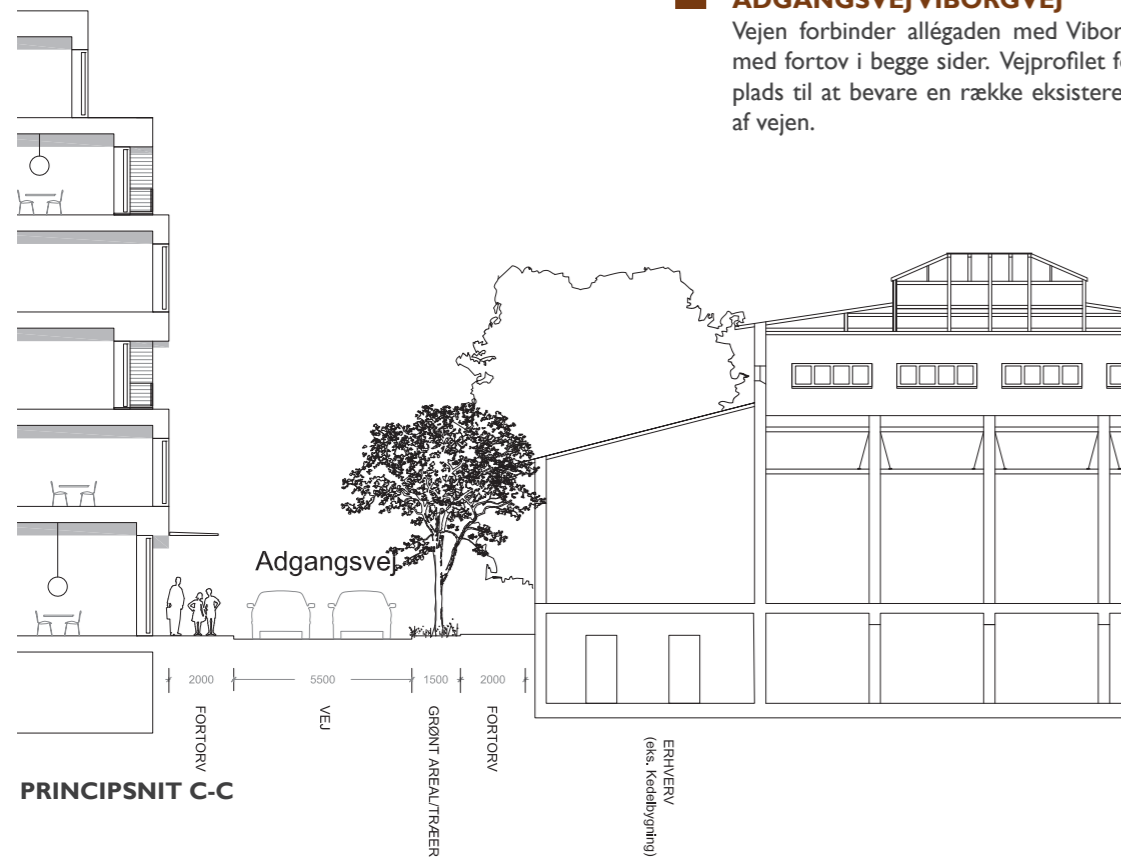
PRINCIP FOR UDFORMNING AF FORDELINGSGADEN

PRINCIPSNIT A-A

PRINCIPSNIT B-B

# UDVIKLINGSPRINCIPPER

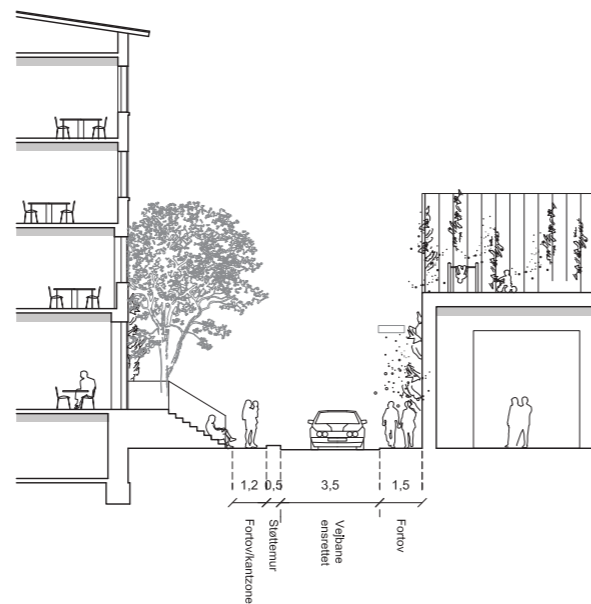
## VEJSTRUKTUR



PRINCIPSNIT C-C

### ADGANGSVEJ VIBORGVEJ

Vejen forbinder allégaden med Viborgvej. Vejen er dobbeltrettet med fortov i begge sider. Vejprofilen forventes indrettet, så der er plads til at bevare en række eksisterende træer i den østlige side af vejen.



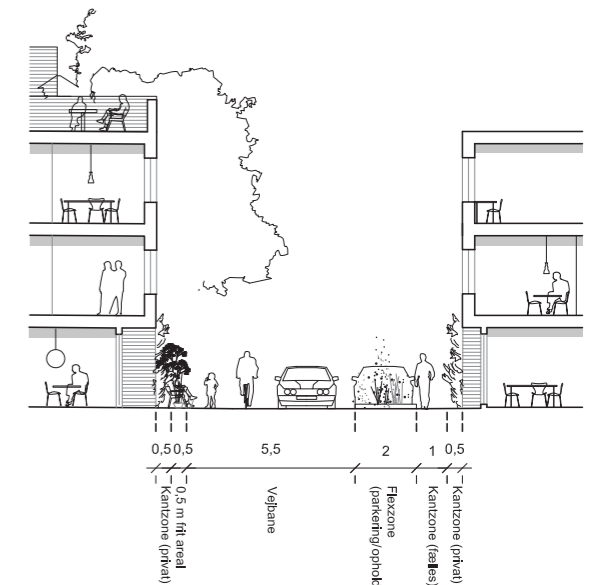
PRINCIPSNIT D-D

### ADGANGSVEJ TAGE-HANSENS GADE

Vejen er den ensrettede udkørsel, der går syd om portbygningen allégaden til Tage-Hansens Gade. Der etableres fortov mod syd.

### BOLIGGADERNE

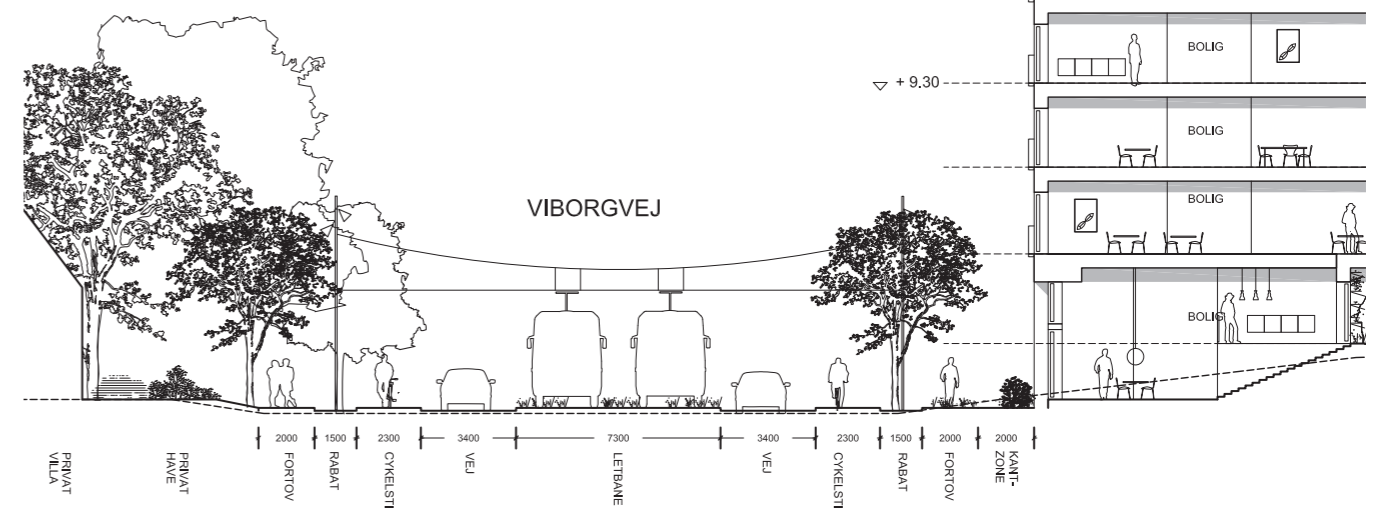
Boliggaderne er de mindste veje i kvarteret. De er udformet med små private kantzoner, hvor overgangen mellem fælles vej og privat kantzone markeres med et belægningsskifte. En flexzone giver plads til parkering, begrønning, affaldshåndtering, cykelparkering mv.



PRINCIPSNIT E-E

### VIBORGVEJ

Bebyggelserne ligger en smule trukket tilbage fra Viborgvej i forhold til de eksisterende karrébebyggelser omkring Ringgaden/Tage-Hansens Gade og Ringkøbingvej/Herningvej. Det sker for at sikre mulighed for etablering af højklasset kollektiv transport. Her planlægges for en grøn kantzone mellem boligerne og vejen. Tværprofilen for Viborgvej fastlægges i forbindelse med projektafklaring af højklasset kollektiv transport.



PRINCIPSNIT F-F

# UDVIKLINGSPRINCIPPER

## PARKERING

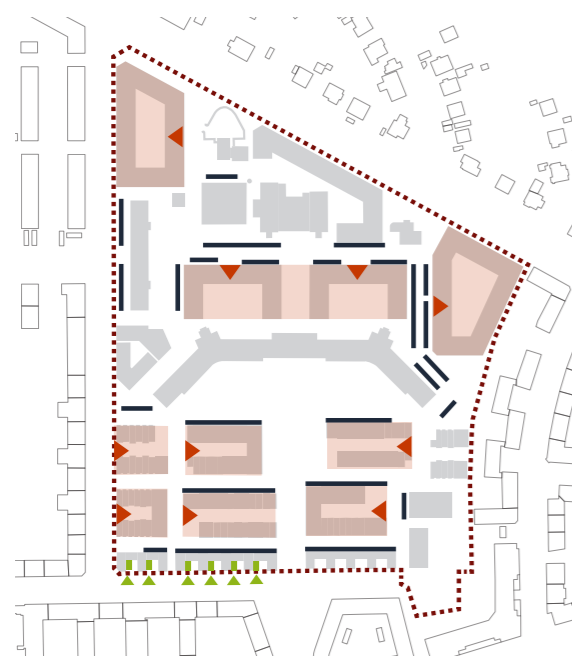
### PARKERINGSPLADSER OG PARKERINGSKÆLDRE

Kvarteret hører ikke til beboerparkeringsområdet omkring Tage-Hansens Gade og Regenburgsgade. Kommende beboere i området kan derfor ikke erhverve beboerparkeringslicens til ordningen.

Der skal etableres parkering i overensstemmelse med den gældende parkeringsnorm for zone I. Hovedparten af parkeringspladserne etableres i parkeringskældre under nybyggerier. Der er tale om decentrale parkeringskældre, der etableres af den enkelte bygherre i takt med, at området udbygges. Parkeringskældre skal opføres, så de fremstår venlige og imødekomende. Parkering i den sydlige del kan etableres som helt eller halvt nedgravede kældre.

Adgang til parkeringskældre sker fra allégaden, Tage-Hansens Gade, lokalpladserne samt fra adgangsvejen til Viborgvej. Adgang til parkering under terræn skal anlægges med tilkørselsramper eller elevatorer indarbejdet i bygningernes facader og ikke som fritstående rampeanlæg i byrum eller gader.

Det er ikke muligt at etablere kældre under de bevaringsværdige bygninger. Parkeringsbehovet hertil dækkes ved en kombination af parkeringspladser på terræn og parkering i kældre under tilstødende nybyggerier. Parkering på terræn skal indtænkes i områderne som en integreret del af helheden.



- Parkering i kældre
- ▶ Adgang til parkeringskældre
- Parkering på terræn
- Parkering på egen grund
- ▶ Adgang til parkering på egen grund

Der skal etableres de tilstrækkelige og nødvendige ladestationer til elbiler i kvarteret. I parkeringskældre skal der etableres ladestander til elbiler.

Enkelte byrækkehuse vil have parkering på egen grund med adgang fra Regenburgsgade.

I overensstemmelse med Aarhus Kommunes Mobilitetsplan skal der arbejdes for fælles løsninger på mobilitetsudfordringer, herunder muligheden for etablering af delebil- og delecycloordninger.

### CYKELPARKERING

Der skal etableres cykelparkering i henhold til gældende cykelparkeringsnorm. Der planlægges efter, at parkering til cykler vil blive en kombination af cykelparkering i kældre og på terræn.

For cykelparkering på terræn gælder, at de skal indtænkes som en integreret del af helheden og placeres brugervenligt og nær indgangene til boliger, institution og andre offentlige funktioner samt dagligvarebutik.

Behov for parkering af delecycler, ladcykler og ladestationer til el-cycloer i forbindelse med boligerne skal overvejes.



CYKELPARKERING, CERES BYEN

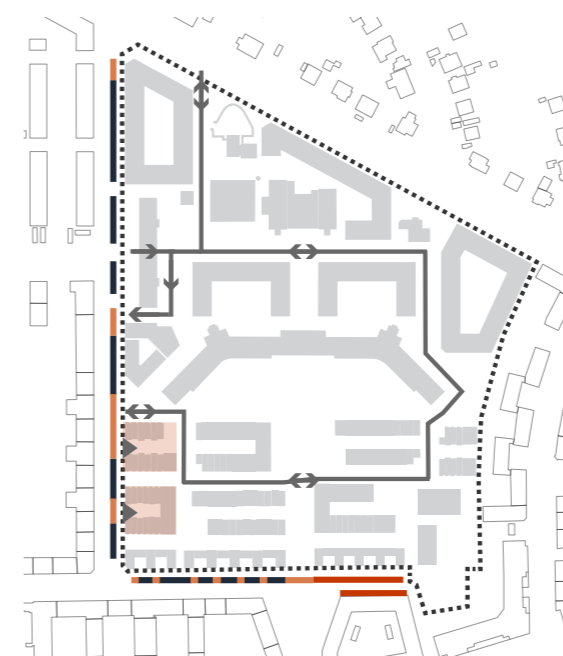
### PARKERING I TILSTØDENDE GADER

I forbindelse med etableringen af nye adgangsveje til området og vareindlevering til den nye dagligvarebutik er der behov for at nedlægge en række offentlige parkeringspladser langs Regenburgsgade og Tage-Hansens Gade.

Planen inderholder også mulighed for at etablere nye offentlige parkeringspladser langs Rosenstien både i nord og sydsiden af vejen. Det nye vejprofil vil medvirke til, at gaden får et funktionelt løft og en bedre visuel sammenhæng med Regenburgsgade. Der planlægges desuden etablering af vejtræer.

Det endelige antal parkeringspladser, som vil være nødvendige at nedlægge, fastlægges i forbindelse med godkendelse af vejprojektet for området. Der vil blive arbejdet med at få godkendt modeller, hvor så få parkeringspladser som muligt skal nedlægges.

Efter indførelse af beboer- og betalingsparkering oplever beboerne i området, at der nu er væsentlig flere ledige pladser i gaderne omkring Tage-Hansens Gade. Dette skyldes nok i høj grad, at for eksempel beboere og besøgende til Ceres Byen er flyttet væk. Det vurderes, at nedlæggelse af parkeringspladser vil medføre et større pres på de resterende pladser. Afhængig af det endelige antal vil situationen minde om det pres, der tidligere har været i området.



- Parkering, der bibeholdes
- Parkering, der nedlægges
- Ny parkering, der etableres

### BELÆGNINGER

Belægninger i by- og gaderum og omkring bygninger bidrager til at skabe stemning og identitet og skal derfor vælges med omhu.

Materialevalget bør understøtte kulturhistorien og bidrage til helhedsoplevelsen af området, som det sker i blandt andet Universitetsparken.

Der skal arbejdes med materialer af høj kvalitet og gerne med genanvendelse af materialer fra området i form af eksempelvis chaussen og granitkantsten.



SAMSPIL TEGLBELÆGNING OG BYGNINGER, AARHUS UNIVERSITETSPARK



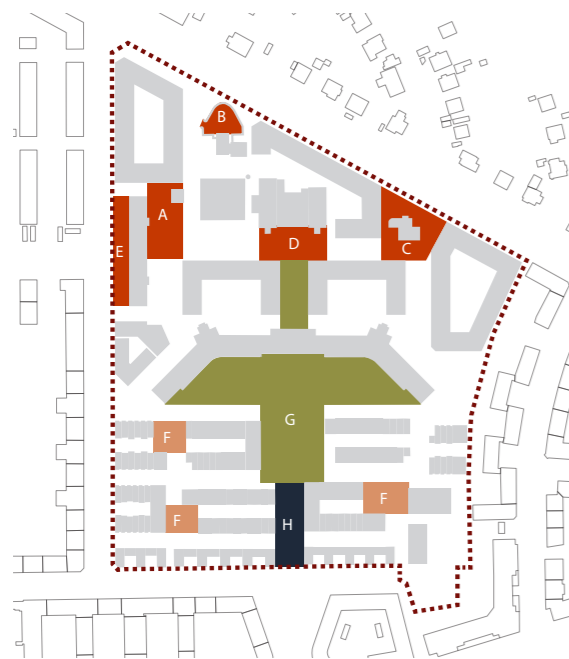
KAPELGÅRDEN, AMTSSYGEHUSET

# UDVIKLINGSPRINCIPPER

## BYRUM OG GRØNNE RUM

Den fysiske plan er struktureret ud fra et rumligt og funktionelt hierarki, der understøtter områdets oprindelige hovedstruktur. Omkring allégaden indrettes en række kvarterspladser. Alle er placeret i forbindelse med historiske bygninger, som bidrager til og sætter tonen for deres fremtidige design. Herudover er der en ny bydelspark med tilhørende trappeanlæg og en række mindre lokalpladser.

Kvaliteterne ved de enkelte byrum og grønne rum beskrives efterfølgende.



- Kvartersplads
- Lokalplads
- Bydelspark
- Trappeanlæg (opholdstrappe)

### A. PLADSVED PORTBYGNINGEN

Når man ankommer til området gennem portbygningen og bevæger sig ad den historiske akse, møder man som det første et grønt byrum med beplantning og den oprindelige kioskbygning. Pladsen inden for portbygningen er den oprindelige ankomst til området, og den er omgivet af flere historiske bygninger. I den nordlige del af pladsen findes en række seljerøn, som søges bevaret. Den oprindelige kiosk på pladsen kan bidrage til bylivet. Terrænspringet i den nordlige del af pladsen kan optages i et trappeforløb, som indbyder til ophold i solen.

### B. KAPELGÅRDEN

Kapelgården er et mindre, intimt rum, der har sammenhæng med kapellet. Den røde teglmur, der omkranser den påfuglemønstrede chausséstensgård, giver ro for omverdenen. Denne kvalitet søges bibeholdt. Kapellet og kapelmuren bevares. Træerne, der omkranser kapelmuren og de store lindetræer i kapelgården søges ligeledes bevaret.

### C. PLADSEN VED DIREKTØRBOLIGEN

Kvarterspladsen ved direktørboligen udformes, så en del af dens nuværende havekarakter, søges bevaret. Mod Viborgvej etableres et rampe- og trappeanlæg, der sikrer en ny forbindelse for gående og cyklister.

### D. OMRÅDET FORAN PATIENTHOTELLET

Arealet foran Ungdomskulturhuset Aarhus (UKH) udgør krydsningspunktet mellem de to historiske akser i planen. Området skal markeres rumligt og arkitektonisk gennem fx belægning eller markeres med beplantning.

### E. FORPLADSVED PORTBYGNINGEN

Området vest for portbygningen vil som i dag fungere som parkering. Pladsen kan dog strammes op og udformes, så den fremstår mere tydelig.

### F. LOKALPLADSER

I området omkring parken etableres tre mindre lokalpladser, der skal fungere som samlingssteder i de enkelte boligområder. Alle lokalpladserne skal rumme et eller flere identitetsskabende træer, der kan vokse sig store. På en af pladserne står allerede et bevaringsværdigt egetræ, der søges bevaret. Pladserne rummer desuden nedkørsler til parkeringskældre. Lokalpladserne har potentiale til at blive lege-idræts-opholds-byrum for beboerne i den sydlige del af området og udformes som pladser, hvor man kan sidde og nyde en mere fredelig stund. Det er også her, de lokale beboere kan holde mindre sammenkomster, fællesspisning eller vejfester.

### G. BYDELSPARKEN

Bydelsparken udgør det centrale grønne rum i kvarteret, der strækker sig fra allégaden i nord til Regenburgs Plads i syd. Parken består af en række grønne rum. Fra allégaden åbner parken sig op mellem to nye etagebyggerier. En ny portåbning i sengebygningen skaber en naturlig overgang til den sydlige del af parken. Syd for sengebygningen udvider parken sig, så den strækker sig i hele bygningens bredde. Det udstrakte parkrum er med til at understøtte oplevelsen af bygningens storslåede skala og arkitektur. Forløbet gennem parken skaber mulighed for kig mod byen og Ådalen. Bydelsparken skal være offentlig tilgængelig.

Bydelsparken er i alt ca. 7.000 m<sup>2</sup>, fordelt med ca. 700 m<sup>2</sup> nord for sengebygningen og ca. 6.300 m<sup>2</sup> syd for sengebygningen (inkl. arealer til vandhåndtering). Hertil kommer et trappeanlæg på ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

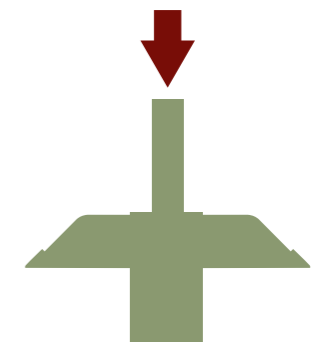
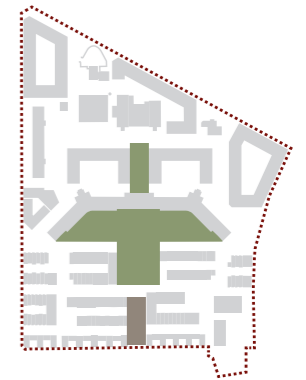
Ved udformning af parken skal der tages udgangspunkt i at fortolke den oprindelige hospitalshave ind i en nutidig kontekst. Bydelsparken skal tilbyde mulighed for rekreation, aktiviteter og fællesskaber, men også ro.

Bydelsparken skal rumme både planter, træer og blomster med reference til den historiske have. I parken står to bevaringsværdige lindetræer, som søges bevaret. I designet af parken skal også indgå elementer til håndtering af regnvand.

Den endelige udformning af bydelsparken og regnvandshåndtering afklares i den videre planlægning.

### H. TRAPPEANLÆG

Mod Regenburgs Plads åbnes området mod den omkringliggende bydel med et skulpturelt trappeanlæg. Det er ambitionen, at trappeanlægget vil invitere til ophold i solen samt løb og styrketræning og dermed give inspiration til sundhed og bevægelse i hverdagen.



Bydelsparken  
ca. 7.000 m<sup>2</sup>



Sct. Olufs Kirkepark  
ca. 1.450 m<sup>2</sup>



Skanseparken  
ca. 9.700 m<sup>2</sup>



Ingerslevs Boulevard  
ca. 3.900 m<sup>2</sup>



Tietgens Plads  
ca. 2.500 m<sup>2</sup>

# UDVIKLINGSPRINCIPPER

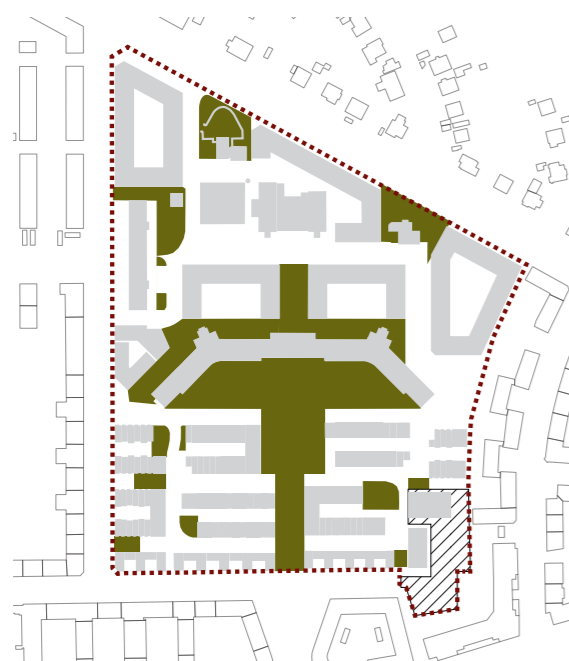
## UDENDØRS OPHOLDSAREALER

Udendørs opholdsarealer er den helhed, der sammen med bebyggelse, ankomstarealer og parkering indrammer beboernes hverdagsliv. Gode opholdsarealer er med til at øge beboernes trivsel, og de gør byen mere grøn og oplevelsesrig.

Med Kommuneplan 2017 stilles der krav til omfanget, alsidigheden og kvaliteten af de udendørs opholdsarealer. Det gælder både ved nye boliger og erhverv, at der skal sikres gode opholdsarealer inden for ejendommen eller den geografiske afgrænsning. Det fremgår af Kommuneplan 2017, at der ved etablering af nye boliger i Midtbyen skal udlægges udendørs opholdsareal svarende til 30% af boligeta-gearealet. Ved indretning af nye boliger i eksisterende bygninger dog 20%. Ved erhverv skal der udlægges 5%. Arealer, der er støjbelaste-de, kan ikke indgå i opgørelsen af opholdsarealer.

De udendørs opholdsarealer skal etableres som en kombination af fælles opholdsarealer, hvor man har mulighed for at møde sine na-boer, og private opholdsarealer forbeholdt de enkelte bebyggelser (altaner/haver som man selv råder over).

### FÆLLES OPHOLDSAREALER



- Fælles opholdsarealer
- ▨ Udeareal til daginstitution (tilgængelig for alle uden for institutionens åbningstid)

### FÆLLES OPHOLDSAREALER

En del af de udendørs opholdsarealer findes i form af fællesarealer udenfor de enkelte byggefelter. Disse opholdsarealer er tilgængelige for alle – både for beboerne i området, i de nærliggende bebyggel-ser og for byens borgere i almindelighed. De fælles opholdsarealer omfatter blandt andet bydelsparken samt kvarters- og lokalpladser.

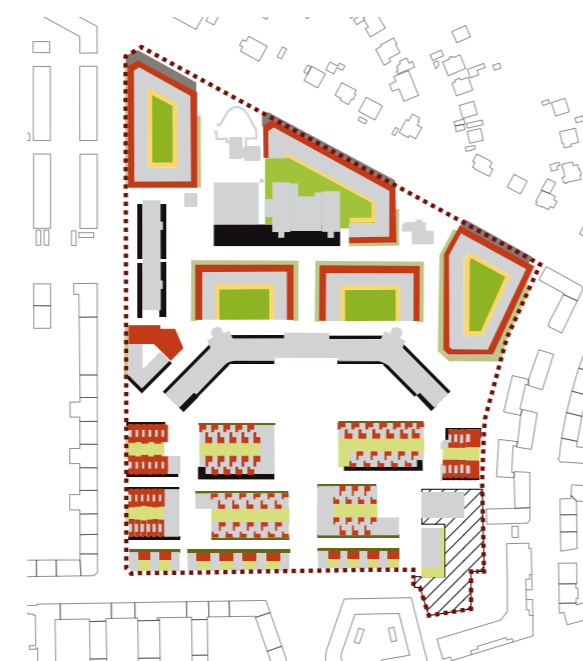
### UDEAREAL TIL DAGINSTITUTION

Legepladsen er åben for offentligheden uden for institutionens åbningstid. Det kan evt. reducere behovet for legeplads på øvrige arealer, der i stedet kan indrettes til andre former for ophold.

### PRIVATE OPHOLDSAREALER

Indenfor de enkelte byggefelter findes opholdsarealer forbeholdt de enkelte bebyggelser. De private opholdsarealer udformes med forskellig karakter. Nogle er private fællesarealer for beboerne i den enkelte karré. Andre er mere private i form af gårdhaver, altaner, kantzoner, terrasser og små "baghaver", som er en del af de private opholdsarealer i tilknytning til de enkelte boliger. Der arbejdes

### PRIVATE OPHOLDSAREALER



- 1. Private gårdrum
- 2. Private gårdhaver
- 3. Tagterasse
- 4. Kantzoner:
  - Bred privat kantzone mod gaden/parken
  - Bred privat kantzone mod gårdrum (baghave)
  - Smal privat kantzone ved rækkehuse
  - Smal privat kantzone ved etageboliger
  - Kantzone mod Viborgvej (støjbelastet)

desuden med kantzoner som et vigtigt element i at definere bebyg-gelsernes møde med det offentlige rum.

De enkelte typer af private opholdsarealer gennemgås i det efter-følgende:

**1. PRIVATE GÅRDRUM:** Gårdrummene indrettes som fælles opholdsarealer for beboerne i den enkelte karré. Gårdrummene kan for eksempel indrettes med opholdsmuligheder, grill- og lege-pladser samt varierende beplantninger.

**2. PRIVATE GÅRDHAYER:** Kan etableres som private indre gårdhaver. De private gårdhaver er primært placeret i forbindelse med de forskellige byrækkehustypologier.

**3. TAGTERRASSER:** Tagterrasserne kan bidrage med mange re-kreative muligheder nær ved boligen. Tagterrasser kan være både private for den enkelte bolig eller fælles for en opgang eller karré-bebyggelse. Tagterrasser kan indrettes med plantekasser og vækst-huse, som giver mulighed for begrønning og mulighed for ophold i en længere periode af året.

### 4. KANTZONER

Kantzoner markerer bebyggelsernes møde med det offentlige rum. Kantzonen er privat og placeret inde på egen grund. De kan med-virke til at give et vigtigt tilskud af byliv og grønt islæt til gaden/gårdrummene. I Udviklingsplanen er der planlagt en række private kantzoner. Disse er:

» Bred privat kantzone mod gaden: Kan enten udformes som be-lagte gårdhaver med udsparringer til beplantning eller som egent-lige små haver med græs.

» Bred privat kantzone mod gårdrum: Placeres mod gårdrum i boligkarréerne. De giver mulighed for at etablere enten små pri-vate baghaver til stuelejlighederne eller for den enkelte opgang.

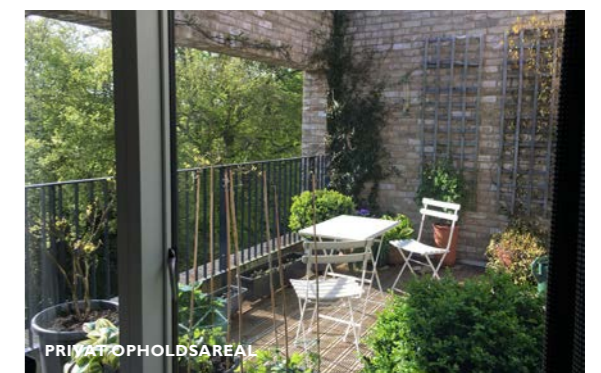
» Smal privat kantzone ved etageboliger: Små kantzoner er med til at give gaden liv og forskellighed, og samtidig giver det beboer-ne i stueetagen mulighed for at gøre ophold udenfor deres bolig.

» Smal privat kantzone ved rækkehuse: Er med til at give gaden liv og forskellighed.

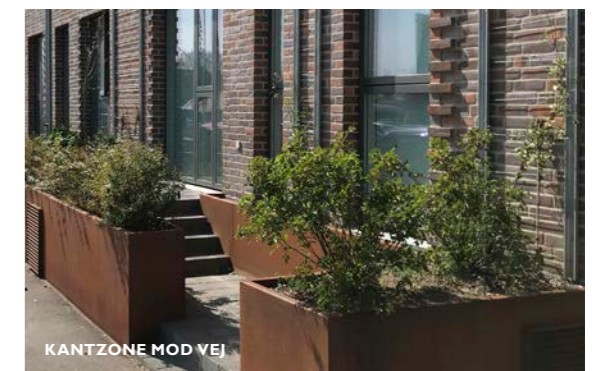
» Kantzone mod Viborgvej: Etableres langs bebyggelsen. Denne kantzone vil være påvirket af trafikstøj og vil derfor ikke kun-ne medregnes i opgørelsen af de krævede opholdsarealer. Den vil dog kunne begrønnes og dermed bidrage til vejstrækningens grønne karakter. Her vil ligeledes være mulighed for cykelparke-ring.



GRØNT GÅRDRUM MED REKREATIVE MULIGHEDER



PRIVAT OPHOLDSAREAL



KANTZONE MOD VEJ



GÅRDHAVE



# UDVIKLINGSPRINCIPPER

## TRÆER OG BEPLANTNING

### EKSISTERENDE FORHOLD

Nogle af områdets træer og beplantninger er vurderet som bevaringsværdige – enten fordi de er karaktergivende for området, eller fordi de i kraft af deres biologiske, æstetiske eller kulturhistoriske værdi tilfører området kvalitet. Planen søger at bevare nogle af de bevaringsværdige træer og beplantninger. Det er dog ikke muligt at bevare dem alle. På nedenstående diagram er de eksisterende bevaringsværdige træer og beplantninger vist. Rådhusvin, vedbend og andre klatreplanter på de oprindelige bygninger vil ligeledes søges bibeholdt. Alternativt skal de genetableres.

### FREMTIDIGE FORHOLD

Området omgrænses i dag af en tæt, markant bevoksning på tre sider. Randbeplantningen bidrager til at skærme området, men lukker også området. I arbejdet med udarbejdelse af forslag til Udviklingsplan for området er der arbejdet med at rydde hovedparten af randbeplantningen for at åbne området og give plads til indpasning af rækkehusbebyggelser og ny daginstitution.

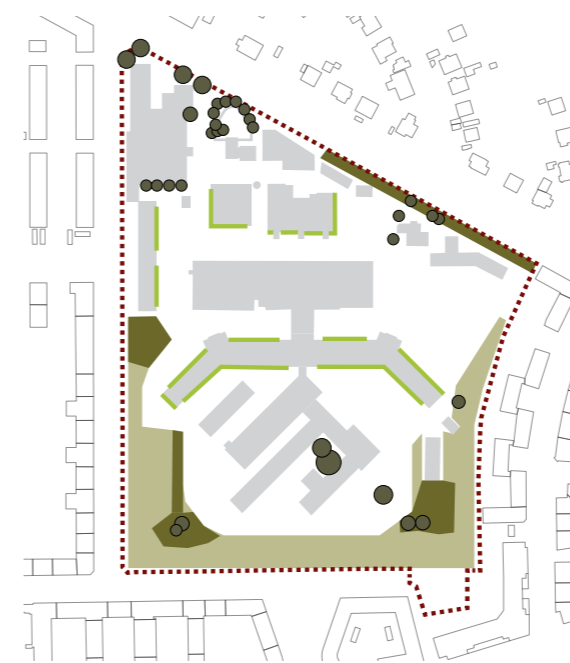
Byrådet har i forbindelse med vedtagelse af den endelige Udviklingsplan vedtaget, at placering af byggefelter syd for sengebygningen skal fastlægges i forbindelse med salg og under hensyntagen til mulighed for at bevare dele af randbeplantningen. En fastlæggelse af mulighed for at bevare dele af randbeplantningen kræver yderligere undersøgelser i forbindelse med den videre udvikling af området. Det skyldes, at denne del af planen er forholdsvist kompliceret at realisere,

da der både er terrænfald og en række tekniske bindinger, herunder der parkeringskældre og infrastruktur. Det er derfor intentionen, at man søger at forenkle denne kompleksitet i forbindelse med udbud, således at indkomne tilbud skal byde ind med den bedste plan i forhold til at sikre den ønskede bykvalitet og bevarelse af dele af randbeplantningen, samtidig med at de tekniske udfordringer begrænses.

Som supplement til de bevarede træer i området, skal der plantes nye træer, som kan vokse sig store og bidrage til områdets fremtidige karakter. Den oprindelige allé genetableres med nye vejtræer, og der plantes nye karaktergivende træer i parken, langs fordelingsgaden, på kvarterspladserne, lokalpladserne mv. Træerne bidrager til at opfylde Byrådets målsætning om at plante 10.000 nye træer frem mod 2025.

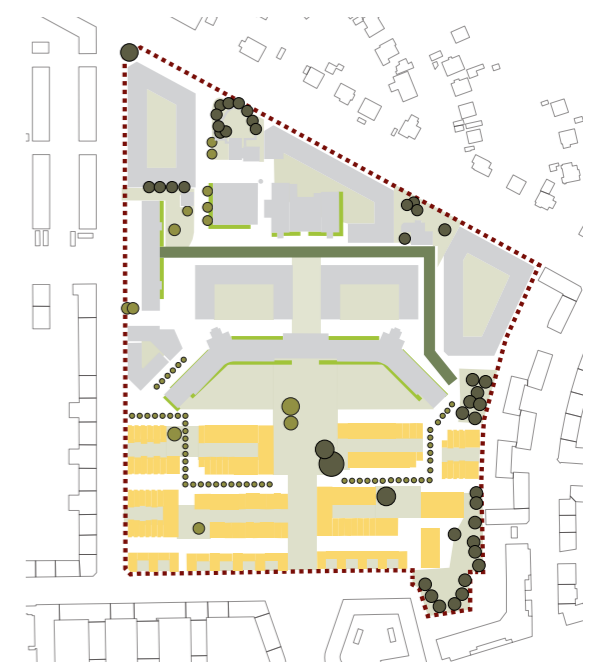
Der skal vælges arter med reference til historien, både træer og øvrig beplantning. Træsarter som seljerøn, kastanje, lind, eg og platan samt frugttræer findes allerede i området. Muligheden for etablering af en frøbank over historiske træer og planter fra den oprindelige park undersøges. Frøbanken vil kunne skabe mulighed for, at træer og planter fra det oprindelige parkanlæg kan videreføres i det fremtidige bykvarter. På nedenstående diagram er vist, hvilke træer der søges bevaret, samt hvordan der planlægges suppleret med nye karaktergivende træer og beplantninger.

### EKSISTERENDE FORHOLD



- Bevaringsværdige træer
- Bevaringsværdige beplantninger
- Klatreplanter på bygninger
- Randbeplantning

### FREMTIDIGE FORHOLD



- Ny allé
- Byrum og grønne rum
- Bevaringsværdige træer samt øvrige træer (bibeholdes hvis muligt)
- Nye karaktergivende træer i byrum og grønne rum
- Nye karaktergivende beplantninger, langs veje
- Klatreplanter på bygninger (eksisterende)
- Placering af byggefelter fastlægges i forbindelse med salg under hensyntagen til randbeplantning



BEVARINGSVÆRDIGT TRÆ, AMTSSYGGEHUSET



PRIVAT GARDHAVE (FOTO: TEGNESTUEN VANDKUNSTEN)



KLATREPLANTER, AMTSSYGGEHUSET



PRIVAT KANTZONE MED OPHOLDSTMULIGHED  
FOTO: TEGNESTUEN VANDKUNSTEN



FOTO: TEGNESTUEN VANDKUNSTEN



BYMILEN, KALVEDE BRYGGE, KØBENHAVN



BEVARINGSVÆRDIGT TRÆ, AMTSSYGGEHUSET

# UDVIKLINGSPRINCIPPER REGNVANDSHÅNDTERING

Det er et krav, at regnvandet i området skal forsinkes, inden det ledes til kloakker i Viborgvej mod nord og Silkeborgvej mod syd.

Som en del af processen med Udviklingsplanen er der udarbejdet en overordnet regnvandsdispositionsplan for området. Planen redegør for de løsninger, der skal implementeres i området for håndteringen af regn og skybrud. Udviklingsplanen sikrer, at de nødvendige arealer friholdes til håndtering af regnvand.

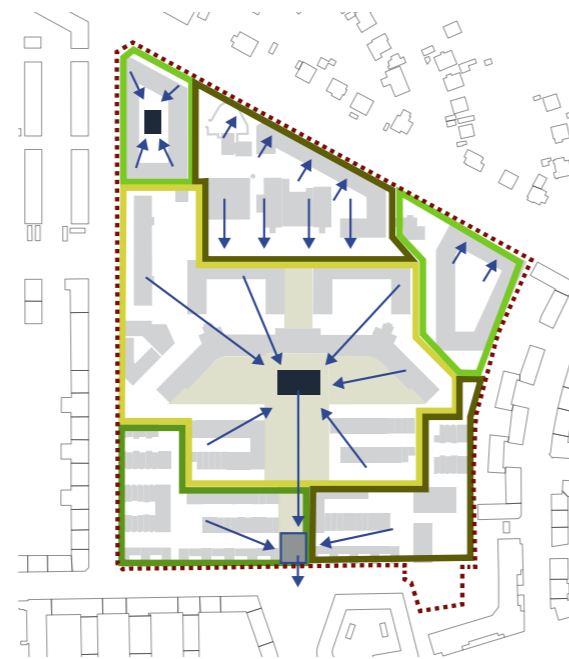
I den nordlige del af området samt i bydelsparken kan der etableres våde regnvandsbassiner i kombination med forskellige LAR-løsninger. En del af regnvandet kan afledes til Viborgvej, mens det resterende afledes mod syd til Silkeborgvej.

Der planlægges for en kombination af forsinkelse af regnvandet på de enkelte byggefelter, i gade- og byrum samt i parken. I det omfang det er muligt, vil der blive arbejdet med at lade regnvandshåndtering indgå som et rekreativt element.

I bydelsparken arbejdes der med en kombination af bassiner med permanente og midlertidige vandspejl. De permanente kan være i form af en regnvandssø eller et spejlbassin. Der kan også arbejdes med lavninger i terrænet, hvor regnvand midlertidigt kan opsamles og blive synligt i forbindelse med skybrud.

Den sydlige del af udviklingsområdet er kritisk i forhold til vandhåndtering på grund af få grønne arealer kombineret med et stejlt terræn. Her forventes det, at der vil blive behov for mindre magasiner under vejtræer samt et underjordisk forsinkelsesbassin under det store trappeanlæg i syd.

Detaljeret af regnvandsløsninger vil indgå i det videre arbejde.



- Regnvandsbassin (permanent vandspejl)
- Regnvandsmagasin under opholdstrappen
- Strømning
- Delområder



REGNBED - SKT. ANNÆ PLADS, KØBENHAVN



REGNBED - KØKKEDAL



SPEJLBASSIN, RØMERHAVEN



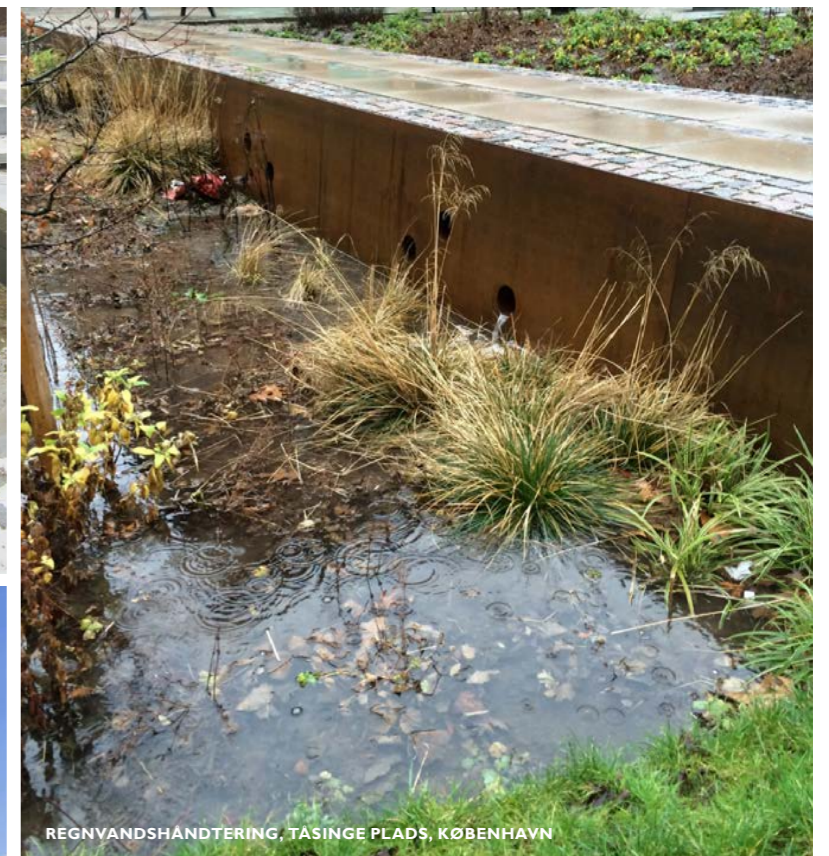
VEJBASSIN, RISVANGEN, AARHUS



FOTO: TEGNESTUEN VANDKUNSTEN



SPEJLBASSIN - MUSIKHUSET, AARHUS



REGNVANDSHÅNTERING, TASINGE PLADS, KØBENHAVN



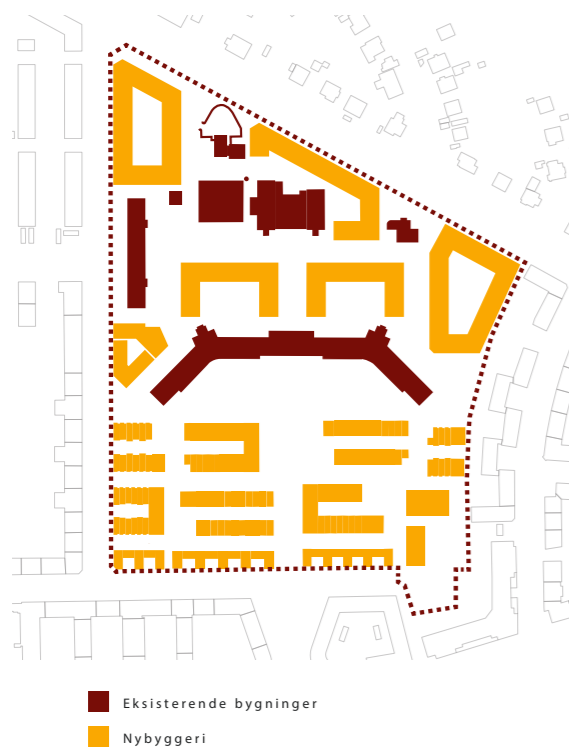
REGNVANDSBED, RISVANGEN, AARHUS

# UDVIKLINGSPRINCIPPER

## BYGNINGSOMDANNELSE

### EKSISTERENDE BYGGERI OG NYBYGGERI

Omdannelsen af Amtssygehuset til et bykvarter indeholder både omdannelse af eksisterende bygninger og indpasning af ny bebyggelse i området. Der vil blive stillet forskellige krav til de kommende bygherrer – alt efter om der er tale om omdannelse af eksisterende bygninger eller nybyggeri.



### BYGNINGSOMDANNELSE

Når man ændrer anvendelsen af de bevaringsværdige bygninger, skal deres oprindelige udtryk respekteres. Der kan godt foretages ændringer i den enkelte bygning, alt afhængig af særlige kendetegn og tilpasning af ny funktion. Den renovering, der overordnet vil være behov for, skal som udgangspunkt ske under hensyntagen til de særlige karaktertræk, der er i alle anlæggets bevaringsværdige bygninger, og som binder dem sammen som anlæg.

### FACADEN

Der kan ske en bearbejdning af facaden i større eller mindre grad i de enkelte bygninger, men det skal foretages med stort fokus på den oprindelige arkitektur, proportioner, spatiering mellem facadens elementer, forholdet mellem tung og let samt materialitet.

Ved istandsættelse eller evt. total udskiftning af vinduer, skal man i hvert tilfælde vurdere, om det er en tilbageføring, til et oprindeligt

udtryk, som materialer, farver og proportioner, eller om det er nye åbninger, der kræver et nyt men tilpasset udtryk.

Eksisterende indgangspartier er for eksempel væsentlige kendetegn for de bevaringsværdige bygninger. Der skal her tages særlige hensyn ved eventuel istandsættelse eller udskiftning af indgangsdøre, herudover ved istandsættelse eller udskiftning af oprindelige vinduesrammer. Det sidste med særligt fokus på portbygningen mod Tage-Hansens Gade.

Rådhusvin, vedbend og andre klatreplanter på de oprindelige bygninger søges enten bibeholdt eller genetableret.

Det er med overvægt i det ydre, at bygningerne har deres kulturhistoriske værdi. Derfor skal for eksempel isolering ske indefra, i den hensigt at det ikke skal påvirke det ydre, hverken i arkitektur eller proportioner eller i helhed og detalje. Der findes dog elementer indenfor, herunder trappe- og hovedforløb, som er væsentlige at bevare i den fremtidige anvendelse. Eventuel udskiftning skal ske med respekt for den oprindelige udformning og fremtoning.

### FACADE/ÆNDRINGER

Hvis facaden gennembrydes, skabes en ændring. Det gælder for eksempel ved gennembruddet i sengebygningen. Herudover skal der måske monteres trapper, etableres nye vindueshuller eller andre nye bygningsændringer, som er nødvendige for at kunne sikre den fremtidige anvendelse. Håndteringen af ændringerne afhænger af, hvilken bygning og hvilken fremtidig funktion der er tale om, samt hvor radikalt et indgreb det er nødvendigt at foretage.

Udgangspunktet er, at løsningerne underordner sig den oprindelige bygning, men hvor fortællingen om forandringen samtidig er til stede. Hvis der er tale om en gavl eller endevæg uden planer om etablering af en ny indgang eller vinduespartier mv., bør tilgangen være ydmyg og diskret.

Ved gennembruddet i sengebygningen bør tilgangen være en anden og mere transformerende: Gennembruddet er et centralt indgreb i bygningen, som er med til at give et nyt lag til historien. Der ses skabt en løsning, der underordner sig den oprindelige bygning, og som er udført med gedigne materialer i et nyt formsprog, der vil give et kvalificeret samspil med den gamle bygning.

Fremtidige bygningsomdannelse kan overordnet beskrives som gående fra at være stilfærdige og genetablerende til at være mere eller mindre transformerende:

- » Genetablering af murværk med samme mønster og forbandt, dog med markering af nyt og reetablering af bygningslementer, som vinduer og døre og andre fortællende detaljer.
- » Nyfortolkning af en oprindelig bygningsdel, hvor nyt skiller sig

ud, men med klar reference til den oprindelige bygning.  
» Transformation med nye bygningsdele og materialer.

Etablering af eventuelle nye indgangspartier og vindueshuller i de bevaringsværdige bygninger skal underordne sig de eksisterende, markerede indgangspartier og være anonyme og helt enkle i udtrykket. På den måde kan der godt ske nyt, uden at de bærende værdier forringes, idet hensigten er, at der sker en rangorden i udtrykket.

### TAGET

Tagudformninger skal fastholdes i det oprindelige udtryk, dog er der mulighed for indpasning af tagterrasser eller penthouselejligheder.

Nye tagkonstruktioner og eventuel efterisolering skal udformes, så det respekterer de oprindelige tagproportioner, særligt ved tagfoden, som er et element, der kan aflæses fra grundplan. Herudover skal tilpasning af nyt ske under forudsætning af, at den oprindelige facade fremstår tung – og at nye tilføjelser fremstår lette og underordner sig det tunge udtryk. På den måde forventes det, at den oprindelige bygning fremtræder klart aflæselig i forhold til nye tilføjelser. Der gøres opmærksom på, at dette forhold kun gælder dele af det gamle anlæg – i andre dele vil det ikke være muligt at opnå samme grad af transformation.

### TILBYGNINGER

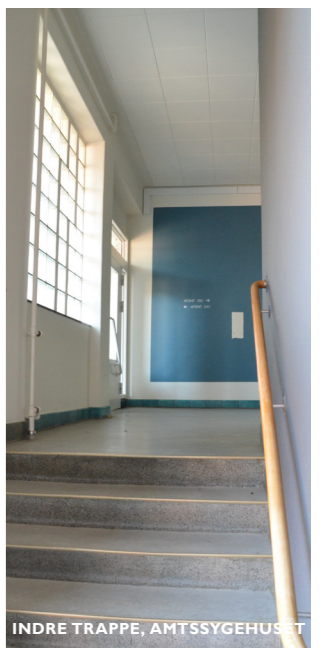
Mange af de historiske bygninger i området har fået tilbygninger undervejs i takt med, at der er blevet behov for mere plads. Tilbygningerne har ofte en anden karakter end den oprindelige bygning og kan skæmpe bygningens udtryk. Der skal i hvert enkelt tilfælde tages stilling til, om de enkelte tilbygninger til de ældste bygningsdele skal fjernes eller bibeholdes.

### KVALITETSHÅNDBOG

Trods variation i de enkelte bygninger i det oprindelige anlæg, som i tråd med tidens udtryk og formsprog er formet efter formål og brug, er der gennemgående træk, vi skal respektere i omdannelsen. Denne skal følge et sæt spilleregler for gængse bygningslementer som facadestenen, farve, form og struktur, fuger, udformning og materialer samt vinduer, indgangspartier, kælderindgange mv.

Det er derfor hensigten, at der udformes en "Kvalitetshåndbog for omdannelse af Amtssygehusets bevaringsværdige bygninger." Denne skal give retning i behandling af de facadelementer, der er gennemgående i anlægget, og som vil skabe eller fastholde en synergi i forhold til de ældste bygninger.

Herudover vil håndbogen indeholde et afsnit om de enkelte bygningers særlige træk og detaljering samt mulighed for ændringer.



# UDVIKLINGSPRINCIPPER

## NYBYGGERI

Nye byggerier skal lade sig inspirere af de arkitektoniske kvaliteter, der findes i Axel Høgh-Hansens arkitektur – men uden at de bliver historisk tilbageskuende eller deciderede kopier. Der skal skabes en opsigtsvækkende god sammenhæng i mødet mellem nyt og gammelt, som skal give kvarteret sin helt særlige identitet.

Nybyggeri skal leve op til og danne et samspil med den høje arkitektoniske kvalitet, de gedigne materialer og den høje håndværksmæssige standard i de bevaringsværdige bygninger.

### BASE, FACADE OG TAG

Bebyggelsen skal hente inspiration i den oprindelige arkitekturens struktur og detaljering og have klart opfattede vandrette skel, der markerer 'base', 'krop' og 'tag' ved hjælp af for eksempel farver, materialer, strukturer eller forskydninger i facaden. Der skal være en gennemgående, tværgående inddeling i det overordnede udtryk som reference til det gamle anlæg. Dette kan for eksempel understøttes af markering i murværket via mindre farveskift og/eller fremspring i selve murværket.

Basen skal fremstå "tung" i tegl, og øvrige materialer kan understøtte en vandret inddeling i arkitekturen – igen med reference til de oprindelige bygninger.

Der skal ske en modulering af facadeudtrykket: Elementer, der er trukket ud af facaden, og elementer, der er trukket ind. Modularingen kan være i den tunge teglbase – som additioner i andet materiale sammen med tegl – eller i samme lette materiale, som dele af facaden eventuelt er beklædt med.

Bygningerne kan udformes med flade tage eller lav taghældning. Der kan arbejdes med integrerede tagterrasser. Vigtigst er en tilpasning til den nære kontekst.

Karréerne nord for sengebygningen har facader mod gaderum og gårdrum. Gadefacaderne er ramme om det offentlige liv og rummer indgange, mens gårdfacaderne danner ramme om mere private aktiviteter.

Altaner, karnapper og tagterrasser skal have en særlig arkitektonisk bearbejdning, så de indgår i bebyggelsen som en del af denne og ikke opleves som påsatte. Det gælder specielt mod gaderum. Mod gårdrum kan der arbejdes mere frit, dog fortsat med tanke for helheden.

### FARVER OG MATERIALER

Variationen i brugen af materialer og farver mellem byggefeltet skal afstemmes, så det samlede udtryk skaber en helhed på tværs af nybyggerier og den historiske egenart.

I forbindelse med de kommende byggerier skal der vælges materialer og metoder med en høj grad af kvalitet og stofflighed.

Området skal overvejende fremstå som en rød "teglby" i blank mur (ikke skærmtegl). Den røde farve skal have klar reference til farve og tekstur i det gamle anlæg. Stenene skal svare til de blødstrøgne sten og fugefarven i det gamle anlæg. Bygningerne ses som et rødt byggeri i sin helhed eller i en kombination med sekundære facadematerialer.

Sekundære facadematerialer skal fremstå lette og underordnet den tunge tegl, og der skal vælges materialer, der patinerer smukt og har en lang levetid.

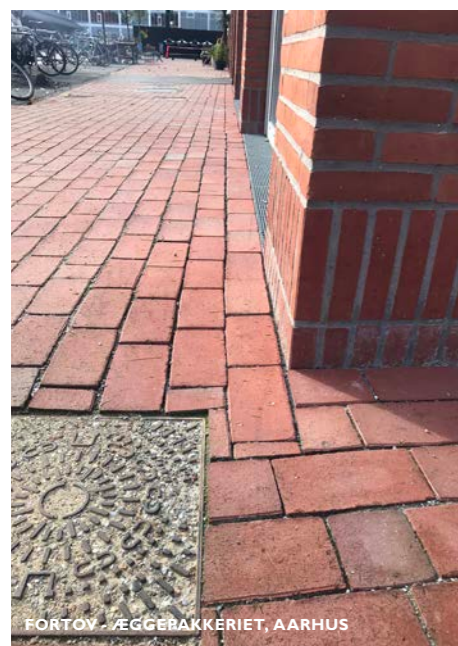
### DETALJERING

Detaljeringen er med til at give værdi til oplevelsen af området og binde kvarterets gamle og nye bygninger sammen. I det oprindelige anlæg er der skabt sammenhæng i kraft af den gennemgående facadebearbejdning i røde tegl med gule sten som udsmykning, der fremhæver bygningsdetaljer og skaber vandrette opdelinger af facaden.

Der skal arbejdes med en høj grad af detaljering i arkitekturen – for eksempel ved opmærksomhed omkring vinduesåbninger og trappeopgange, markering af stueetager og ved valg af materialer af høj kvalitet. Der skal arbejdes arkitektonisk med markering af indgangspartier i nybyggeri som fortolkning af et af de vigtige elementer i det oprindelige anlæg.

Indgange og porte kan markeres med enten en tilbagetrækning i form af en niche eller et fremspring som karnap. Den øvrige detaljering skal også lade sig inspirere af Axel Høeg-Hansens arkitektoniske virkemidler. Det vil sige, at der kan arbejdes med repetitionen som motiv, den vandrette deling og modulering af facaden.

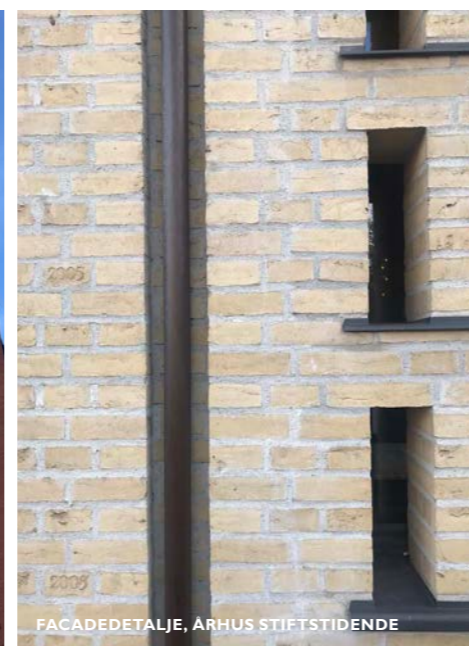
Bygningsdetaljer understøttes af grønne kantzoner med beplantning, belægninger og opholdsmuligheder langs bygningernes facader.



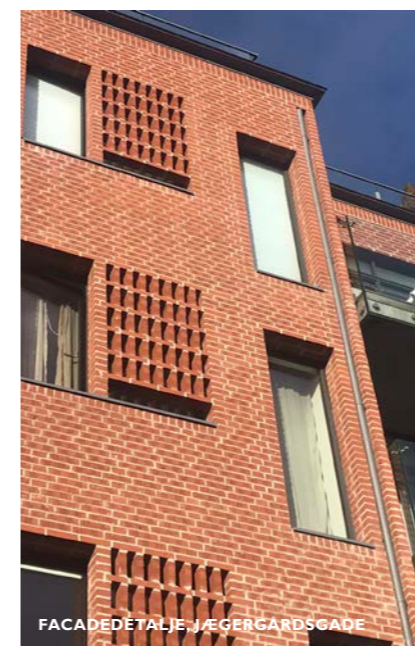
FORTØY - ÆGGERAKKERIET, AARHUS



FACADE - ÆGGERAKKERIET, AARHUS



FACADEDETALJE, ÅRHUS STIFTSTIDENDE



FACADEDETALJE, JÆGERGÅRDSGADE



ACCORDIA BROOKLANDS, CAMBRIDGE



FACADE - ÆGGERAKKERIET, AARHUS

# UDVIKLINGSPRINCIPPER

## NYBYGGERI – DEN RØDE TEGLBYDEL

### BYDELEN

Bydelen fremstår i dag overvejende i røde tegl. Specielt de røde teglstenskarreer bidrager til at give bydelen et særligt homogent udtryk.



+

### EKSISTERENDE OG NYT BYGGERI

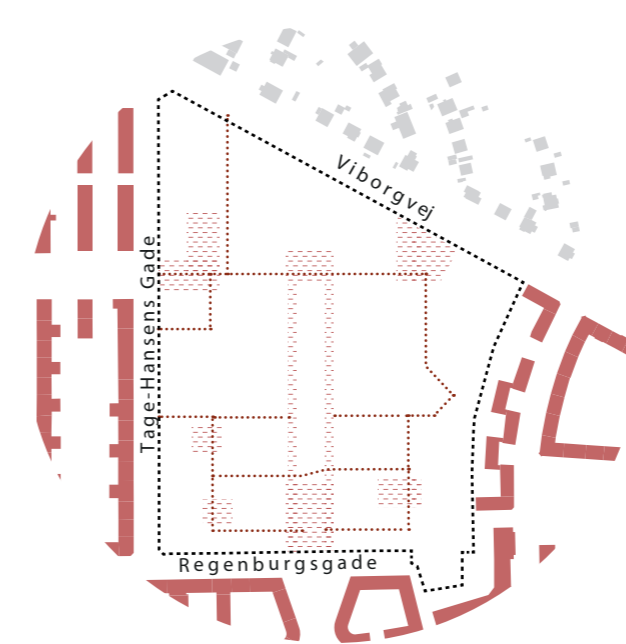
De bevaringsværdige bygninger fremstår i røde tegl. For at nye bygninger kan indskrives sig respektfuldt i kvarteret og bydelen, skal nybyggeri også opføres i tegl i røde nuancer.



+

### BELÆGNINGER

Langs udvalgte veje, pladser, kantzoner og grønne rum arbejdes med at føre de røde tegl med ned i belægningerne. Det er med til at sikre visuel og arkitektonisk sammenhæng i kvarteret.



=

### DEN RØDE TEGLBYDEL

Tilsammen sikres et område med en unik kvalitet – ”den røde teglbydel” – baseret på bydelens stedbundne karakter.



■ Omkringliggende bygninger i røde tegl

■ Omkringliggende bygninger i røde tegl

■ Bevaringsværdige bygninger i røde tegl

■ Nybyggeri, tegl i røde nuancer

■ Omkringliggende bygninger i røde tegl

▨ Teglbelægninger i røde nuancer

--- Kantzone

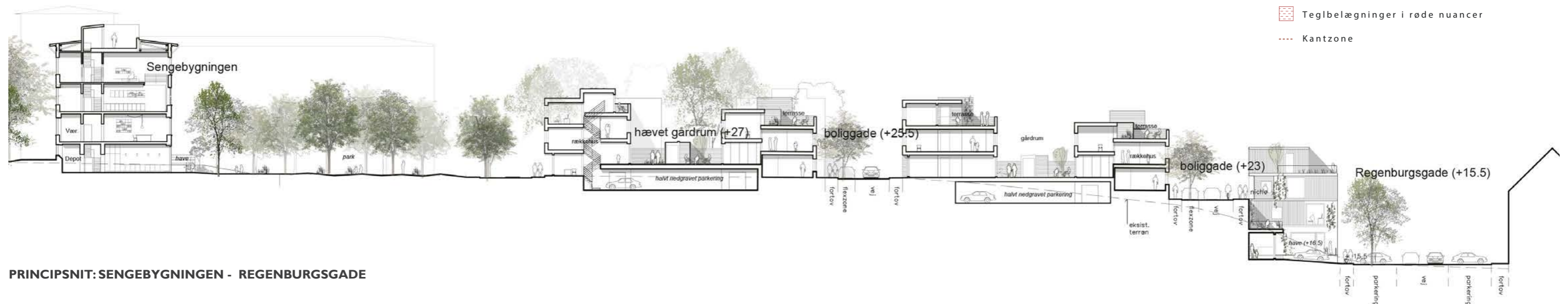
■ Omkringliggende bygninger i røde tegl

■ Bevaringsværdige bygninger i røde tegl

■ Nybyggeri, tegl i røde nuancer

▨ Teglbelægninger i røde nuancer

--- Kantzone



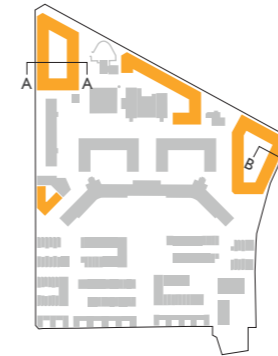
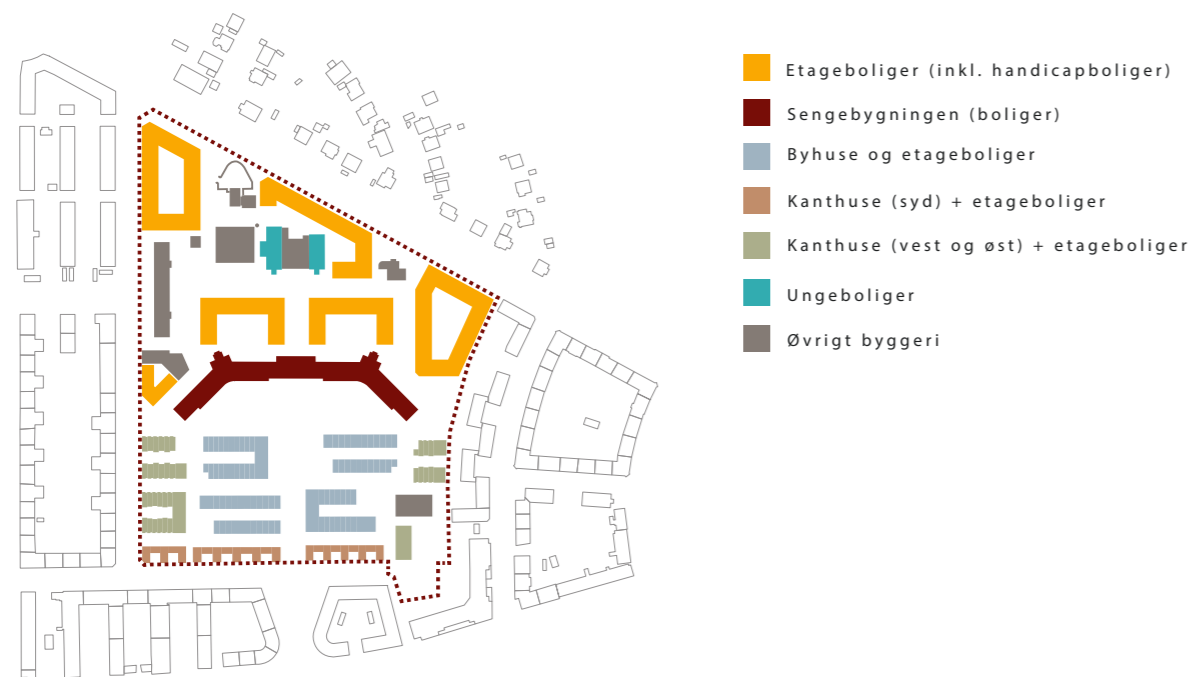
PRINCIPSNIT: SENGEBYGNINGEN - REGENBURSGADE

# UDVIKLINGSPRINCIPPER

## BOLIGTYPER

I kvarteret kan der etableres en bred vifte af forskellige boligtyper. Sengebygningen konverteres til boliger. Desuden etableres etageboliger og forskellige former for byrækkehuse i form af byhuse og kanthuse.

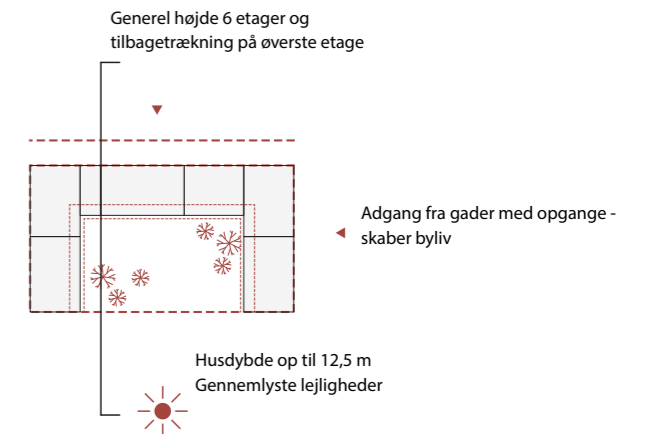
Nedenfor er principperne for de forskellige boligtyper beskrevet.



### ETAGEBOLIGER

Der er arbejdet med robuste byggefelter med gode boligkvaliteter og opholdsarealer med gode dagslysforhold. Det betyder en generel maksimal højde på seks etager og en tilbagetrækning på øverste etage.

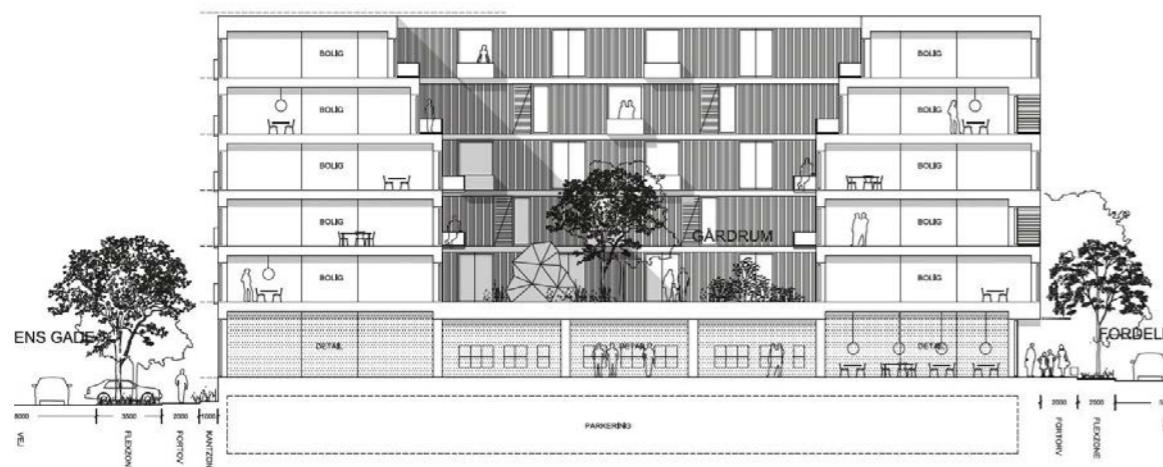
Etageboligerne findes både i traditionelle, lukkede karréer og i mere åbne karréstrukturer. Karréer skal indrettes med adgang til opgang fra gaden, hvilket er med til at skabe byliv, og det tillader folk at mødes, når de kommer og går. Det ses gerne, at boliger i stueetager indrettes enten som en høj stue eller kantzone for at beskytte beboerne mod indkig og samtidig sikre mere intime udkig.



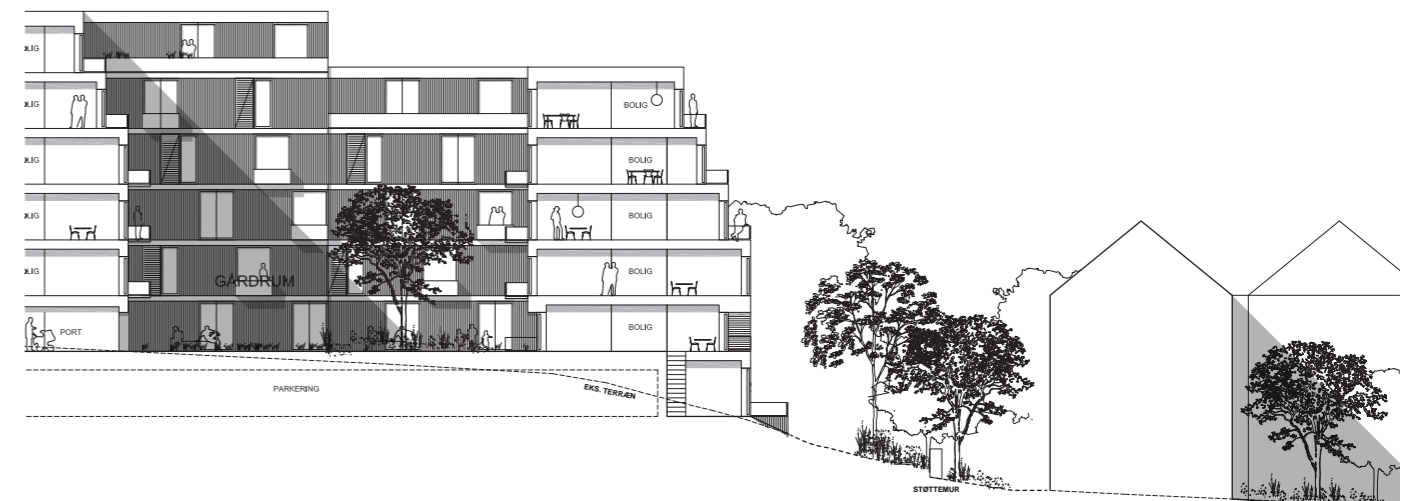
Husdybde op til 12,5 m  
Gennemlyste lejligheder

Gårdrum 19 m

Generel højde 6 etager og  
tilbagetrækning på øverste etage



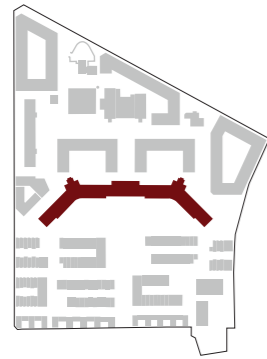
PRINCIPSNIT A-A



PRINCIPSNIT B-B

# UDVIKLINGSPRINCIPPER

## BOLIGTYPER



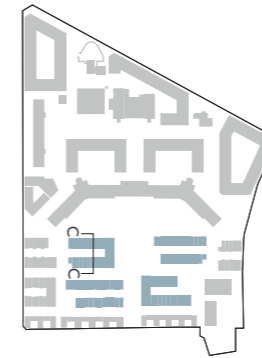
### SENGBYGNINGEN

Sengebygningen omdannes til boliger. Bygningen følger terrænet, som falder mod øst. Det åbner mulighed for at give nogle af de nederste boliger direkte adgang til en lille sydvendt terrassehave.

I forbindelse med byrådsvedtagelse af den endelige Udviklingsplan er det besluttet, at der skal arbejdes på at udnytte tagetagen til boliger. Det vurderes, at det vil være muligt at skabe nogle attraktive lejligheder med udsigt udover byen. Løsningen vil betyde, at taget vil skulle hæves ca. 2 meter. Det er vurderet, at løsningen arkitektonisk kan implementeres uden at kompromittere de overordnede bevaringsværdier i bygningen. Retningslinjer for omdannelse af tagetagen vil indgå i Kvalitetshåndbog for omdannelse af de bevaringsværdige bygninger.



SENGBYGNINGEN, AMTSSYGGEHUSET

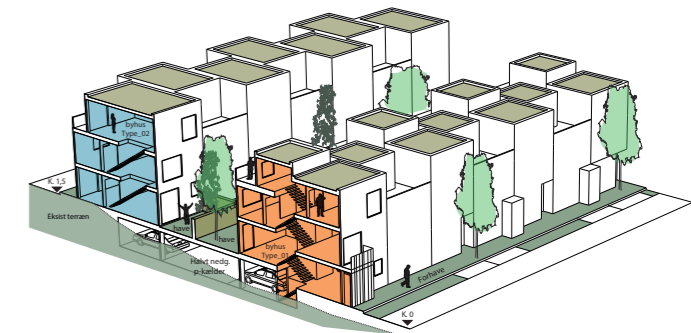


### BYHUSE OG ETAGEBOLIGER

Byhusene er tænkt som familieboliger i tre etager og med tagterrasse med små forhaver, en lille gårdhave og integrerede taghaver. Boligtypen giver mulighed for at kombinere en central beliggenhed i byen med en individuel bolig, der inkluderer et lille, privat opholdsareal tæt på boligen.

Boligtypen forventes at appellere til flere målgrupper. Topografien muliggør en terrassering mod syd, der både optimerer lysindfaldet og udsigtsforholdene for boligerne. Det muliggør også en halvt nedgravet p-løsning, der naturligt integreres i bebyggelsen.

Afslutningerne på byhusene kan på grund af terrænforholdene laves som etageboliger, der medvirker til at skabe en diversitet i boligsammensætningen.



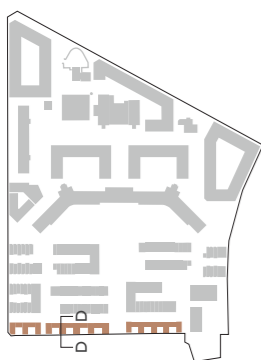
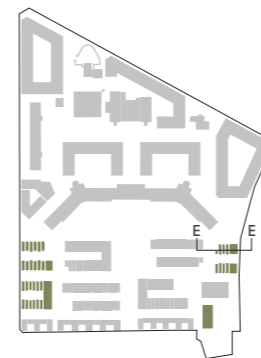
BYHUSE



PRINCIPSNIT C-C

# UDVIKLINGSPRINCIPPER

## BOLIGTYPER

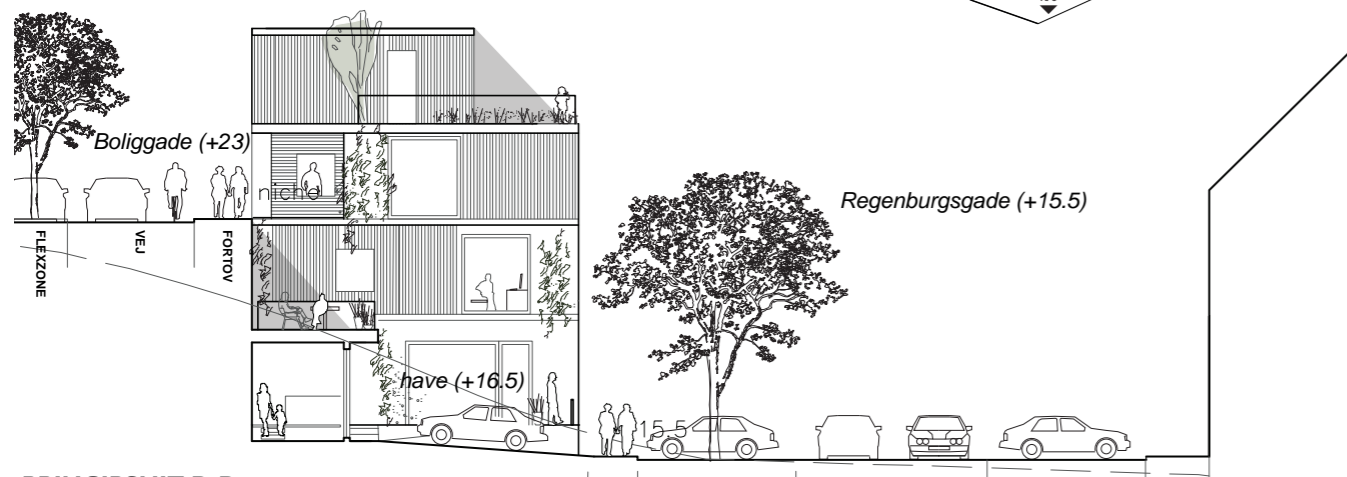
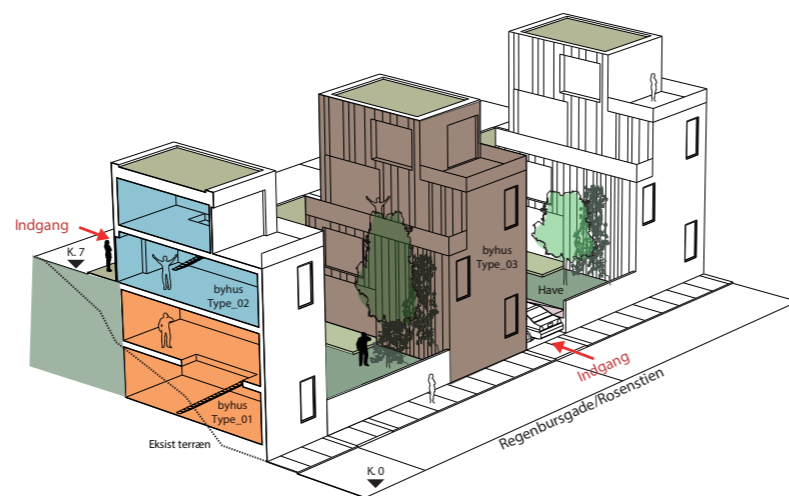


### KANTHUSE + ETAGEBOLIGER (SYD)

Kanthusene mod Regenburgsgade og Rosenstien er tænkt som byhuse og etageboliger i skiftevis en, to og fire etager. Hertil kommer tagterrasse. Byggerierne skal optage det store terrænspring på op til syv meter.

Der er flere muligheder for opdeling, der skaber lysindfald fra flere sider. Som etageboliger/etagebyhuse opdeles byggerierne i flere lejligheder i en eller flere etager. Den øverste får adgang fra forhaven mod boliggeden. De nederste boliger får adgang fra Regenburgsgade/Rosenstien. Der er mulighed for fælles gårdhaver og balkoner på flere niveauer.

Bebyggelserne kan også opføres som byhuse i fire etager med sydvendte gårdhaver. Den nederste bolig vil kunne tilbyde egen parkeringsplads med indkørsel fra Regenburgsgade.



PRINCIPSNIT D-D

### KANTHUSE (VEST OG ØST) OG ETAGEBOLIGER

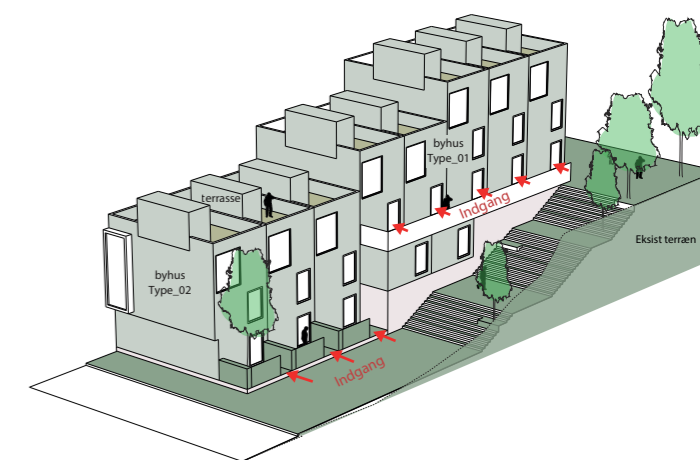
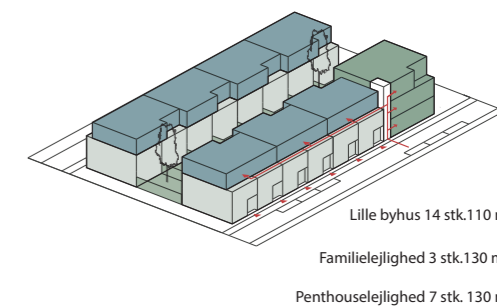
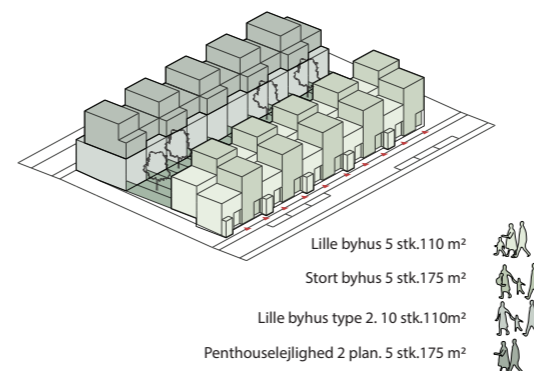
Kanthusene terrasserer ned ad skrænterne mod vest og øst.

Boligtypen åbner mulighed for både at arbejde med byhuse og etageboliger. Der kan indarbejdes vandrette adgangssystemer, som muliggør mindre lejligheder i et plan.

Afslutningerne på kanthusene kan på grund af terrænforholdene laves som etageboliger, hvilket medvirker til at skabe en diversitet i boligsammensætningen. Hustypen i tre etager med mulighed for tagterrasse. Der er mulighed for at lave en bolig i ét plan i stueetagen og en bolig i to plan ovenpå.

Eksempler på variationer i sammensætning af boformer inden for typologierne i syd:

#### EKSEMPLER PÅ VARIATIONER I SAMMENSETNING AF BOFORMER INDENFOR TYPOLOGIERNE.



PRINCIPSNIT E-E



## TIDS- OG ETAPEPLAN

### MIDLERTIDIGHED BANER VEJ FOR OMDANNELSEN

Området har allerede dannet ramme om en række midlertidige aktiviteter, som understøtter udviklingen af det fremtidige bykvarter. Konkrete eksempler omfatter events, blandt andet den Reumert-prisvindende teaterforestilling, "Det Åbne Hjerte," under Aarhus Festuge i 2019 samt kunstudstillinger og koncerter.

Der er også udlejet en del midlertidige lokaler til kunstnere, musikere og kreative erhverv mv. Størstedelen af lejemålene vil dog opføre, når arbejdet med realiseringen af Udviklingsplanen går i gang.

Projekt Udenfor har desuden etableret et levestedsskab, der fungerer som social inkubator, hvor tidligere hjemløse bygger deres egne hjem. Derigennem udvikler de hjemløse kompetencer til at indgå i andre fællesskaber og oplever en øget inklusion i det omgivende samfund. Levestedsskabet er med udgangen af 2020 overdraget til Aarhus Kommune (MSB).

Hertil kommer åbningen af Ungdomskulturhuset Aarhus (UKH) med tilhørende ungeboliger. UKH er for unge i alderen 15-30 år. Det er et mangfoldigt sted, der rummer mange forskellige mennesker og har plads til kreative udfoldelser, iværksætteri og events. Der vil blive arbejdet med at understøtte og finde synergier imellem bydelen og Ungdomskulturhuset både på kort og langt sigt.

### TIDSPLAN

Aarhus Kommune vurderer, at området kan udvikles til et nyt bykvarter i løbet af seks til otte år fra Udviklingsplanens vedtagelse. Det betyder forventeligt, at området kan være udbygget omkring 2028-2030, afhængig af konjunkturer mv.

### UDBUD

Området opdeles i 19\* mindre byggefelter, og der vil forventeligt være 4-5 udbud, som tilrettelægges, så det giver mest mening i forhold til en etapevis udvikling af området.

Aarhus Kommune ejer alle arealer inden for området. De eksisterende bygninger, som skal bevares, og kommende byggefelter vil blive udbudt i overensstemmelse med lov om kommunernes styrelse, § 68, og bekendtgørelse nr. 799 af den 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Udviklingsplanen rummer en åbenhed over for, at bebyggelsen og arkitekturen i de enkelte etaper udvikles i tæt dialog med de fremtidige udviklere og dermed med disse arkitekter og øvrige rådgivere.

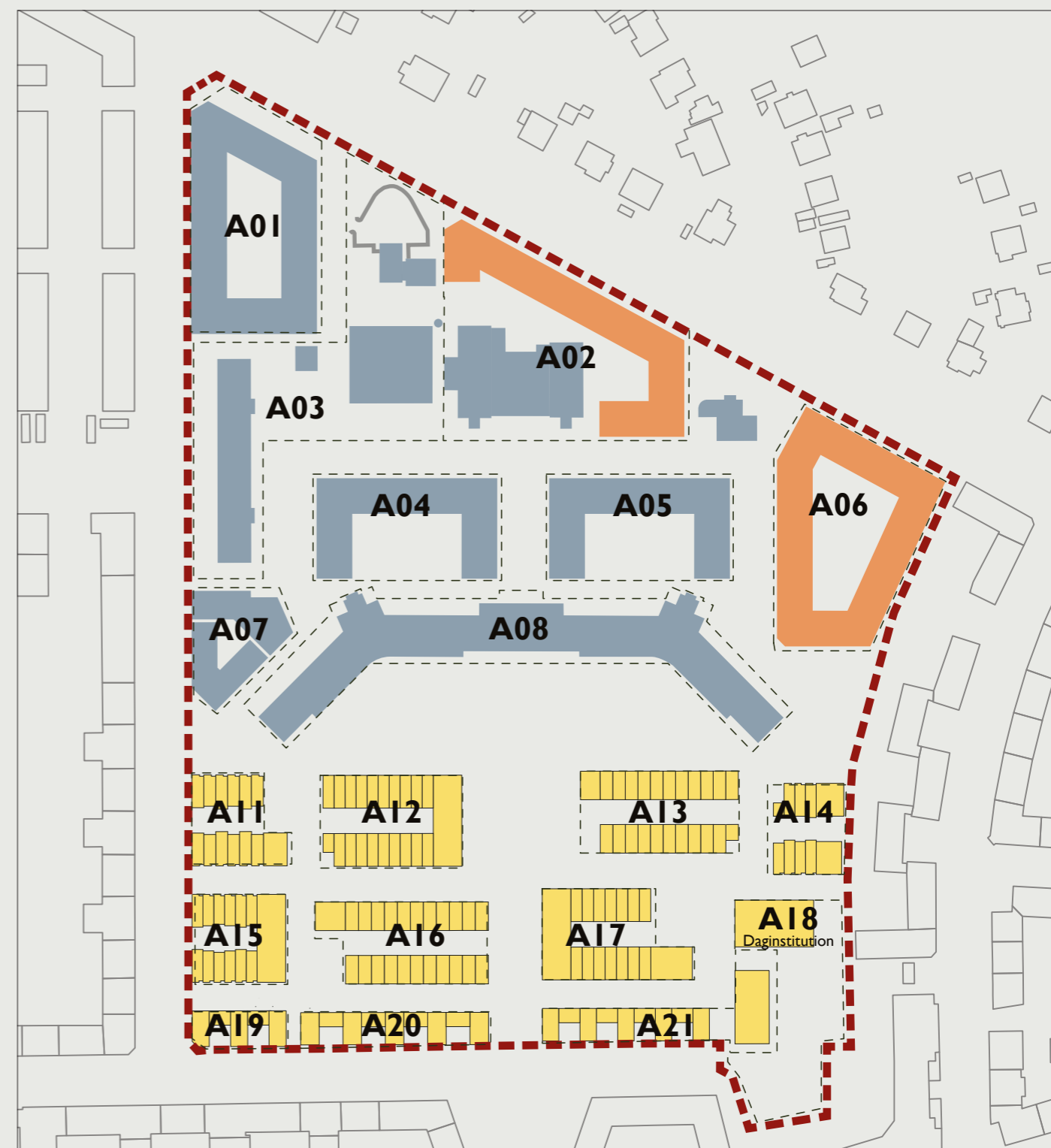
Udviklingsplanen rummer mulighed for at placering af byggefelter syd for sengebygningen fastlægges i forbindelse med salg under hensyntagen til at sikre dele af randbeplantningen. Arealet er planlagt til forskellige typologier af byrækkehuse. I forhold til realisering er denne del af planen forholdsvis kompliceret, da der både er terrænfald og en række tekniske bindinger, herunder parkeringskældre og infrastruktur. Der er ønsket, at der i forbindelse med salg søges den bedste plan for dette område i forhold til placering af de enkelte byggefelter, så den ønskede bykvalitet bevares og så dele af randbeplantningen kan bevares.

Udviklingsplanen rummer desuden mulighed for, at der i forbindelse med salg kan ske en reduktion af højden på mod Viborgvej i henhold til det samlede arealregnskab og den samlede økonomiske balance for området.

Aarhus Kommune vil i forbindelse med salg lægge vægt på, at kommende projekter vil opfylde Udviklingsplanen, herunder strategier for bevaring af kulturmiljøet i området.

\* Byggefelt A09 og A10 er i forbindelse med vedtagelse af den endelige Udviklingsplan udgået af planen.

### BYGGEFELTER



- Mulig reduktion af højder sker i forbindelse med salg
- Placering af byggefelter fastlægges i forbindelse med salg under hensyntagen til randbeplantning



# 5

## ØKONOMI

Aarhus Kommunes køb af området er baseret på en udnyttelse svarende til ca. 101.500 etagekvadratmeter byggeri i området som helhed.

Byrådets forudsætning for udviklingen af området er, at udviklingen skal ske på et bæredygtigt, økonomisk grundlag. Dette indebærer, at der gennem grundsalg skal sikres tilstrækkelige indtægter til at kunne dække de nødvendige investeringer i jordkøb, byggemodning, infrastruktur, finansieringsomkostninger og andre udgifter, der er relevante for udviklingen af hele kvarteret.

Økonomiske analyser sandsynliggør, at der kan opnås økonomisk balance i Udviklingsplanen.

PORTBYGNINGEN, AMTSSYGEHUSET



# 6 APPENDIX

## BESKRIVELSE AF KULTURMILJØET

I anden halvdel af 1800-tallet begyndte der at ske markante fremskridt i behandlingen af legemlige og psykiske sygdomme. Dette betød også opførelsen af nye og efter samtidens målestok større og mere moderne sygehuse.

Før ca. 1930 fungerede mange af de danske sygehuse som selvstændige driftsenheder. I løbet af 1930'erne gik udviklingen stærkt – og tanken om oprettelse af centralsygehuse opstod. For at modsvare det voksende behov, oprettede de enkelte amter større sygehuse, hvor investeringer og udbygninger blev samlet. De mindre sygehuse i amtet kunne derved henvise flere eller særligt behandlingskrævende patienter til de centrale sygehuse. Udviklingen blev blandt andet støttet af en statslig refusion, der blev givet nybyggeri, og efter 1960 havde større danske provinsbyer både et kommunalt og et amtsligt ejet centralsygehus. Opførelsen af 1900-tallets nye sygehuse ses ofte herhjemme som særlige bygningsanlæg, der markerer sig i bylandskabet.

Det første amtssygehus i Aarhus blev opført på Frederiksbjerg i 1882 og blev i 1907 udvidet med den nu forsvundne hovedbygning langs Ingerslevs Boulevard. På grund af et stærkt stigende befolkningstal for det område, som Amtssygehuset dækkede, opstod der hurtigt et behov for nye udbygninger. Omkring 1930 købte Aarhus Kommune det gamle Amtssygehus på Frederiksbjerg (sygehuset blev i 1940'erne omdannet til kommuneskole). Samtidig tilbød Aarhus Kommune Aarhus Amt grunden ved Viborgvej gratis, til opførelsen af et nyt og større amtssygehus.

Ankommer man til Amtssygehusområdet gennem porten fra Tage-Hansens Gade, træder man ind et sted, der rummer mange forskellige historier – heraf mange dybt personlige fortællinger. Det er af mange grunde et område, som adskillige aarhusianere har et forhold til enten som arbejdsplads, som patient eller som pårørende. Det tidligere Amtssygehus er et markant anlæg med de karakteristiske røde murstensbygninger, der er organiseret efter en praktik i forhold til den daglige hospitalsfunktion og med en velovervejede disponering i forhold til beliggenhed og kontekst. Herudover indeholder området fortællinger om en særlig tid i vores kulturhistorie, en historie, der afspejler en ny måde at bygge hospital på – centralsygehuse. "Helbrede – lindre – trøste," som der i mange år stod over porten, er en fortælling om en mere medmenneskelig tilgang til sygdom, og om lys, luft og rekreation som en del af den helbredende behandling.

### DET OPRINDELIGE ANLÆG

Det oprindelige anlæg fremstår med en grundplan og bygningsarkitektur, hvor nyklassicisme og funktionalisme forenes i et eget formsprog. Symmetri i kombination med få, men betydningsfulde bygningsdetaljer er bærende for det samlede udtryk.

Anlægget er akseopdelt anlagt: Hovedindgangen gennem porten midt i portbygningen mod Tage-Hansens Gade fortsætter i en central "hovedgade" langs sengebygningen, og midteraksen i haveanlægget mod syd peger frem mod den tragtformede Regenburgs Plads ved Silkeborgvej.

Det arkitektoniske hovedgreb er således en klar opdeling i en teknisk og en behandlingsorienteret bebyggelse i anlæggets nordlige del og den rekreative patientfløj, der afgrænser parkanlægget på plateauets sydlige del. Den varierende skala og vekslen mellem de mindre, velproportionerede "gaderum" mod nord og det åbne, brede rum med kig over Aarhus mod syd karakteriserer det oprindelige anlæg. Koblingen til den øvrige by er velovervejede.

Selvom senere udvidelser og tilbygninger har sløret det arkitektoniske hovedgreb, er dette stadig aflæseligt, idet de oprindelige bygninger fortsat tegner strukturen. Anlægget vurderes at være et godt eksempel på et markant bygningsværk fra en tid, hvor ikke alene sygehusvæsenet udviklede sig, men også interessen for det enkle og stærke greb i arkitekturen, der kommer til udtryk i det byggede miljø.

Områdets oprindelige bebyggelse og bebyggelsesplan rummer væsentlige arkitektoniske kvaliteter, og mange af de bygningsmæssige kvaliteter står velbevarede. Der er gennem tiden foretaget tilbygninger og opført en række bygninger af lavere arkitektonisk værdi, som i dag præger det samlede udtryk. Samlet set fremtræder området således med en overvejende velbevaret oprindelig bebyggelse i en delvist bevaret struktur.

### BÆRENDE ELEMENTER

- » De ældste hospitalsbygninger
- » Akser og symmetri
- » Hovedgreb: Rummet og udsigten mod syd med den store, dominerende sengebygning som hovedelement kontra det tætte og bynære mod nord. Randbeplantning mod syd, der omkranser det tidligere storladne parkrum
- » Skala og kobling til øvrig by – herunder hovedadgangen fra Tage-Hansens Gade



ÅBNINGEN AF AMTSSYGEHUSET, 1935 (FOTO: AAGE FREDSLUND ANDERSEN)

LUFTFOTO, 1954



SENGBYGNINGEN OG DIREKTØRBOLIGEN SET FRA NORDØST, CA. 1935 (FOTO: AAGE FREDSLUND ANDERSEN)



SYGEPLEJERSKER FORAN SENGBYGNINGEN CA. 1950 (FOTO: BØRGE VENGE)



PORTBYGNINGEN



AMTSSYGEHUSET SET TAGE-HANSENS GADE FØR ANDRE BEBYGGELSER SKØD OP

## PARKANLÆGGET OG DEN GRØNNE STRUKTUR

Et af de bærende hovedgreb fra den oprindelige bebyggelsesplan er parkanlægget – den grønne struktur med beplantningsbælterne omkring området.

I forbindelse med opførelsen af Amtssygehuset blev friarealerne disponeret ud fra en landskabsplan. Her ses haveanlægget syd for sengebygningen og nye beplantningsbælter mod vest, syd og øst tydeligt. I forbindelse med sygehuset havde parken en helt klar funktion som et helsebringende element for øje, sind og krop. I kraft af terrænbearbejdnings ligger parken på et plateau med et stort niveauspring ned mod Regenburgs Plads.

Amtssygehuset er siden udvidet med lavere bygninger i parkanlægget. Alligevel fremstår den grønne struktur frodigt bevokset og er et stort karaktergivende træk i området.

Den oprindelige parkplan var baseret på et stort åbent område. I transformationen fra amtssygehus til bykvarter fastholdes konceptet med en parkbaseret akse fra patienthotellet til sengebygningen mod Regenburgs Plads – men parken nytænkes og gøres flerfunktionel.

Den karaktergivende beplantning, som omkranser parkanlægget, afskærmer samtidig parkanlægget og Amtssygehuset mod omgivelserne. Randbeplantningen har dermed haft en særlig funktion i forhold til at skabe mulighed for ro og dermed bedre rekreation for patienter og pårørende. Størstedelen af randbeplantningen fjernes for at åbne området og sikre bedre sammenhæng mellem det nye kvarter og den omgivende bydel.

## BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

De oprindelige bygninger er tegnet og bygget i årene 1932-35 og er alle klassificeret som bevaringsværdige, i modsætning til en række senere byggerier i området.

Bygningerne fra 1930'erne har en markant arkitektonisk karakter, i en særlig fortolkning af samtidens nyeste arkitektur med rødt murværk og vandrette gule bånd, markante og meget smukke indgangspartier og en gennemtænkt kvalitet i udførelsen af få, men karaktergivende detaljer.

Særligt karakteristisk for arkitekturen i den oprindelige bebyggelse er således den meget lave taghældning, det røde murværk med vandrette, gule bånd og de markerede og ofte afrundede indgangspartier. Altaner og trappetårne er sammen med andre fremhævede partier moduleret eller ”trukket” ud af facaden – et træk, der giver variation, samtidig med at det er en naturlig del af helheden.

Arkitekturen balancerer mellem nyklassicisme og funktionalisme, hvor symmetri i kombination med få, men betydningsfulde bygningsdetaljer forenes i et særligt elegant formsprog. De er således vigtige for det samlede udtryk.

Hver bygning har desuden en særlig skala, disponering og proporti-

onering, der er med til at understøtte den tidligere funktion og den overordnede struktur i anlægget. Ved funktionsændring – herunder evt. tilføjelse af nye bygningslementer – skal hver enkelt bygning vurderes i forhold til ny funktion under hensyn til de gennemgående værdier og de værdier, der er særlige for den enkelte bygning. Områdets oprindelige bygninger er registreret som bevaringsværdige fra niveau 2-4 efter SAVE-metoden.

## GENNEMGÅENDE BÆRENDE TRÆK I BEBYGGELSEN:

- » Lav taghældning og en tung bygningskrop
- » Ensartede materialer og farver
- » Det røde murværk og de vandrette gule bånd
- » Markerede indgangspartier
- » Modulerede partier i facaden indgår i helheden

## TILSTAND

Bygningerne bærer præg af at være mere end 80 år gamle samt af senere om- og tilbygninger. En vurdering af de bevaringsværdige bygningers udvendige bygningsdele samt en screening af disse bygningers indvendige bygningsdele har indikeret, at bygningernes tilstand på en række punkter kræver en omfattende renovering og ombygning, hvis de skal anvendes til nye formål.

Den oprindelige tagkonstruktion fremstår umiddelbart i brugbar stand. Dog står alle tagbelægninger til udskiftning. Facader fremstår i brugbar stand, dog med mindre skader. Altaner trænger til gennemgribende renovering. Vinduer og facadedøre forventes udskiftet ved ændret anvendelse.

Indvendigt fremstår bygningerne generelt i nedslidt stand. Den fremtidige anvendelse har stor betydning for omfanget af renoveringer (eksempelvis energirenovering), ligesom nutidens og fremtidens ønsker til boliger vil have stor betydning (eksempelvis ønsker om altaner).

Alt andet lige kan der med ældre byggeri forventes istandsættelse og renovering. Det er ikke nødvendigvis omfattende ændringer, der skal til. Det skal ses i en samlet vurdering, hvor udskiftning af varmeanlæg, funktion, tilstand, arkitektur og nødvendige tiltag (for eksempel forsatsvinduer) vurderes. Der skal tages hensyn til proportioner og materialer samt arkitektonisk udformning og tilpasning i den nye plan for området.

## SAVE-registrering

De oprindelige bygningers bevaringsværdi er registreret efter SAVE-metoden. Bevaringsværdien vurderes af arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitet og tilstand. Bevaringsværdien går fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste.

Bygninger med den højeste værdi (1) vil som oftest, men ikke altid, være fredede bygninger eller folkekirker.

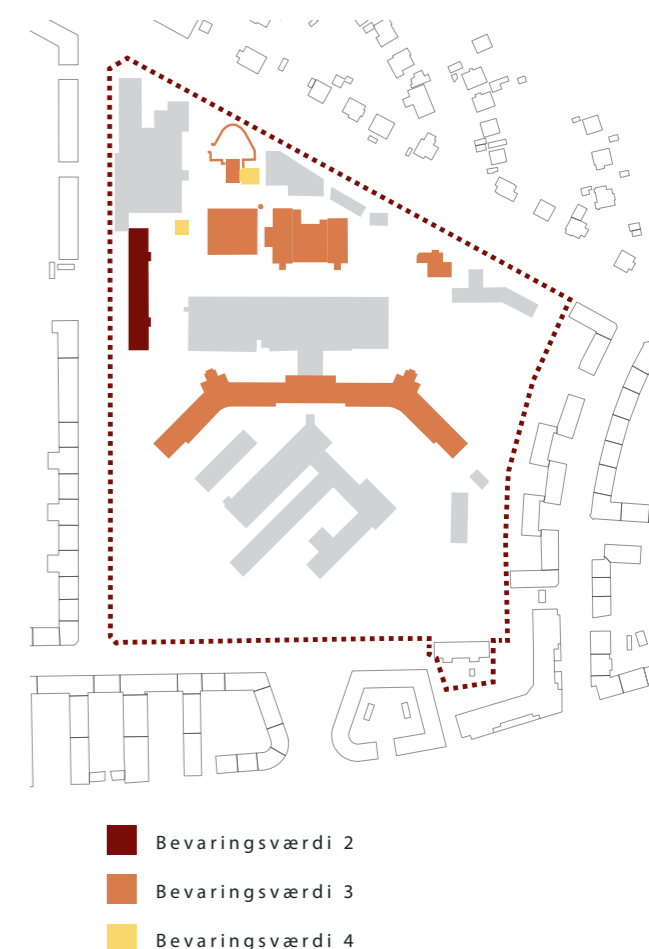
Bygningerne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie, og håndværksmæssige udførelse er lokalt fremtrædende eksempler indenfor deres slags, eller bygninger, der i kraft af deres placering er umistelige for en helhed.

Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren. Her vil enkle og gennemtænkte udskiftninger eller renoveringsarbejder ofte kunne styrke bygningernes udtryk.

Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden særligt arkitektonisk udtryk eller uden væsentlig historisk betydning. Det kan også være bygninger, der er så ombyggede eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

## Kilder:

- » [https://aarhuswiki.dk/wiki/Aarhus\\_Amtssygehus](https://aarhuswiki.dk/wiki/Aarhus_Amtssygehus)
- » <http://amtssygehusarkivet.dk/>
- » SAVE-registrering



# BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

EN BESKRIVELSE AF DE BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER OG BEVARINGSVÆRDIER FREMGÅR NEDENFOR.

## PORTBYGNINGEN (også kaldet Funktionærbygningen) (bevaringsværdi 2)

Bygningen har fungeret som administrationsbygning og har samtidig været hovedadgang til sygehuset. Over portåbningen ses det karakteristiske AARHUS AMTSSYGEHUS i gule mursten. Det var også her skiltet "helbrede – lindre – trøste" tidligere hang under porten. Skiltet er nedtaget af Region Midt og taget med til det nye Universitetshospital. Bygningen som helhed er en af de mest markante i anlægget. Bygningen forventes fremadrettet anvendt til erhverv.



## KAPEL OG KAPELMUR (bevaringsværdi 3)

Kapellet er en del af anlægget, og den omkransende kapelmur og gården med brolægning i påfuglemønster er omfattet af bevaringsværdien for kapellet. Fremover forventes kapellet anvendt til kulturformål, erhverv eller andre bylivsunderstøttende funktioner.



## SERVICEBYGNING (bevaringsværdi 4)

Servicebygningen er en velproportioneret mindre bygning, som understøtter helheden. Sammenbygningen med kapellet er en væsentlig faktor. Servicebygningen ventes i fremtiden anvendt til kulturformål, erhverv eller andre bylivsunderstøttende funktioner.



## SENGBYGNINGEN (også kaldet Patientbygningen) (bevaringsværdi 3)

Den ca. 200 meter lange og tre - fire etager høje bygning er anlagt med orientering mod syd. Der er udsigt over parken og Aarhus by fra bygningen. I østfløjen lå den medicinske del, i vestfløjen den kirurgiske del, og i bygningens midte lå en centralhal, der blev forbindelse til den T-formede behandlingsbygning mod nord. Sengebygningen er en væsentlig del af det oprindelige anlæg, og på trods af tilbygningerne mod syd, står bygningen stadig meget markant. Bygningen har særligt markerede patientindgange, mens der mod syd er større glaspartier for at få så meget lysindfald som muligt i stuerne. Bygningen forventes omdannet til boliger.



## VASKERI- OG VÆRKSTEDSBYGNING, herunder skorsten (bevaringsværdi 3)

Vaskeri- og værkstedsbygningen har fine proportioner og detaljer. Bygningen har oprindeligt huset store kedler og har gennem årene rummet forskellige tekniske funktioner. Skorstenen, der også er en del af bygningen, vurderes at være en vigtig del af det oprindelige anlæg. Vaskeri- og værkstedsbygningen omdannes til kulturformål, erhverv eller andre bylivsunderstøttende funktioner.



## DIREKTØRBOLIG (bevaringsværdi 3)

Villaen bryder skalamæssigt den øvrige bebyggelse, men har resten af anlæggets bygningsdetaljer. Huset er velproportioneret og ligger lidt tilbagetrukket fra det øvrige anlæg. Bygningen blev oprindeligt opført som tegnestue for Axel Høeg-Hansen under forudsætning af, at bygningen kunne ombygges og udvides til en direktørbolig, når arbejdet var udført. Bygningen rummer god fortællerværdi og arkitektonisk kvalitet, der udtrykker den tiltænkte boligfunktion. Direktørboligen forventes i fremtiden anvendt til kulturformål, erhverv eller andre bylivsunderstøttende funktioner.



## KIOSK

### (bevaringsværdi 4)

Kiosken, eller 'Hellen', er også en del af det oprindelige anlæg. Kiosken understøtter den oprindelige materialeholdning i området og den lave skala og tætte struktur i det nordlige område mod Viborgvej. Bygningen understøtter desuden indgangen til området fra Viborgvej. Der er naturligt en tydelig sammenhæng til de øvrige, oprindelige bygninger. Kiosken forventes i fremtiden anvendt til kulturformål, erhverv eller andre bylivsunderstøttende funktioner.



## PATIENTHOTEL (bevaringsværdi 3)

Patienthotellet, der oprindeligt er opført som Økonomibygning med køkken og systue i kælderen, består af to høje længer i tre etager adskilt af en lav mellebygning. Det velproportionerede hus har fine detaljer, særligt indgangspartierne. Patienthotellet er omdannet til Ungdomskulturhuset Aarhus (UKH) med tilhørende ungeboliger.





## UDVIKLINGSPLAN FOR AMTSSYGEHUSET

Udgivet af Aarhus Kommune i samarbejde med

SLETH  
A/S  
PLANNING  
ARCHITECTURE

Vandkunsten

**TEKNIK OG MILJØ**  
Aarhus Kommune  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

