

DIALOGER OM HØJHUSE I MIDTBYEN



ET BAGKATALOG MED AARHUSIANERNES POINTER, SYNSPUNKTER
OG ØNSKER FOR TILLÆGGET TIL HØJHUSPOLITIKKEN
FRA DEN OFFENTLIGE DIALOG, EFTERÅRET 2017



VELKOMMEN TIL DEBATTEN

I forbindelse med udarbejdelsen af tilægget til Højhuspolitikken i 2017, blev det besluttet forsøgsvis at lave en udvidet inddragelse for at høre nogle af de mange aarhusianske stemmer, der har meninger og holdninger til høje huse i Aarhus.

Disse meninger og holdninger er samlet i det bagkatalog du nu sidder med. I det følgende præsenteres de mange input fra dialogprocessen. Inputtene er sorteret tematisk, men præsenteres ellers i ubearbejdet form, da hensigten har været, at formidle de mange synspunkter direkte. De mange udsagn kan således ikke nødvendigvis tages som udtryk for byrådets eller Teknik og Miljø's holdning til højhuse eller processen omkring dem.

Bagkataloget er baseret på input fra tre debatarrangementer der blev afholdt i:

Dome of Visions, – med deltagelse af borgere,

Bylageret, – med deltagelse af udviklere og bygherrer

og på folkefestivalen Rethink Activism – med deltagelse af fremmødte aarhusianere i sensommeren 2017.

Arrangementerne kom ikke blot fra kommunens egne skriveborde; de var både planlagt og gennemført i samarbejde med repræsentanter fra udviklerne, der arbejder med højhusbebyggelser (Niras og Bricks) og borgerne (Sager der Samler). Herudover blev der sparret med arkitektvirksomheden Gehl, om det samlede forløb, for at kvalificere det og dialogen bedst muligt.

Dialogen var struktureret omkring fire overordnede spørgsmål:

- *Hvordan definerer vi den gode by for alle? – Findes den overhovedet?
- *Hvordan kan aarhusianerne i samarbejde med Aarhus Kommune skabe den bedst mulige by for alle?
- *Hvordan kan udviklerne bidrage til udviklingen af Aarhus som en god by for alle?
- *Hvordan kan Aarhus Kommune i samarbejde med aarhusianerne skabe den bedst mulige by for alle?

De fire overordnede vinkler blev brugt som et redskab til at arbejde involverende med aarhusianerne og på denne måde at udnytte aarhusianernes mange ressourcer og store viden om deres by.



Afgrænsningen for Tillægget til Højhuspolitikken

INDHOLD:

SPØRGSMÅL I DIALOGEN	7
POINTER, SYNSPUNKTER OG ØNSKER	9
KRAV TIL HØJHUSETS FYSISKE DESIGN	10
HØJHUSETS INDVIRKNING PÅ NÆRMILJØET	11
INSPIRATION OG GODE EKSEMPLER	12
KRITISKE EKSEMPLER	13
GODE FORBINDELSER	14
BY IDENTITET	15
PLADSER OG BYRUM	16
DET GRØNNE OG DET BLÅ	18
SAMARBEJDE\FÆLLESSKABER	19
BYLIV OG BYLIVSKVALITETER	19
DEN MENNESKELIGE SKALA...	20
BORGERINDDRAGELSE...	21
RAMMERNE FOR UDVIKLING	22
RETHINK ACTIVISM	24
RESUMERING AF HØRINGSSVAR, FORSLAGET TIL TILLÆGGET TIL HØJHUSPOLITIKKEN	26
EN STYRKET BORGERDELTAGELSE..	28



AARHUSIANERE OM TILLÆGGET TIL HØJHUSPOLITIKKEN
Aarhus Kommune 2017

POINTER, SYNSPUNKTER OG ØNSKER FOR TILLÆGGET TIL HØJHUSPOLITIKKEN

fra den offentlige dialog efteråret 2017

KRAV TIL HØJHUSETS FYSISKE DESIGN

Temaet fokuserer på vigtigheden i, at der bliver stillet nogle bestemte krav til en række forskellige fysiske kvaliteter, som, så vidt muligt, højner højhusets æstetiske og brugsmæssige kvaliteter. Det kan f.eks. have at gøre med, hvordan underetagen designes til at "åbne sig ud" mod livet på gaden, hvor højt det skal være, og hvordan det rent æstetisk tager sig ud – både for sig selv og i den byrumsmæssige kontekst, det skal være en del af.

- »Det er vigtigt at de nye højhuse opføres så de ikke skader det eksisterende bybillede, og hvor der er tilstrækkelig mellemrum og liv mellem husene
- »Højhuse giver mere plads mellem husene (massen fordeles vertikalt frem for horisontalt)
- »Byg bagved, så alle har udsigt
- »Krav om maks norm på p-pladser
- »Det er svært at lave velfungerende højhuse, hvorfor ikke nøjes med at bygge alt i seks etager?
- »Vi vil kun have karréer med byrum
- »Udeareal og ophold på tagterrasseniveau vanskeliggøres af miljøhensyn
- »Der skal tænkes på robusthed over tid
- »Arkitekturen er vigtigt, hvad er det vores øje ser, når vi bevæger os rundt
- »Vi skal stræbe efter venlige, imødekommende højhuse, der inviterer inden for. Ikke kun i stueetagen. Man skal føle sig velkommen og ikke fremmed mellem de høje huse
- »Der skal være noget i bygningen, der giver kvalitet umiddelbart – og som giver lyst til at opholde sig her
- »Parkering er vigtig
- »Hvorfor kan højhusene ikke placeres uden for ringvejen?
- »Man bør slet ikke bygge på området
- »Programmering af højhusene – fx at man skal starte med at se på stueetagen og samspillet til gadeniveau, herefter bygger man opad
- »En sokkelgrund på 2000m² er jo meget forskellig fra rigtig store områder, der kræver noget mere...
- »Der opnås et bedre byrum mellem husene hvis man højst bygger 6 etager
- »Det åbne, det grønne og stueetagen er vigtigt
- »Problemet med at bygge i området der er udpeget er, at det er et lavt område, så derfor bør der bygges lavt, mens der længere inde i landet kan bygges højt
- »Tag højde for serviceydelser (affald, flytning osv.) hvilket bliver mere besværligt jo flere der bor i området
- »Man skal undgå at bygge først og så tænke løsninger bagefter
- »Husk at aktivér alle etager i byggeriet
- »Fokus på arkitektonisk samhørighed – ikke ensartethed
- »Højhuse står i rigtig mange år, så der skal stilles høje krav

HØJHUSETS INDVIRKNING PÅ NÆRMILJØET

Teamet omhandler den effekt, man som kommune og udvikler må være opmærksomme på, at et højhus kan have på sine omgivelser. Det er f.eks. i forhold til, hvordan det arkitektonisk/kulturelt skriver sig ind i og positivt/negativt vekselvirker med sit nærmiljø, f.eks. ved at kaste skygger, påvirker sigtelinjer og i det hele taget "tager hensyn" til den kulturelle kontekst, det skal være en del af.

- »Vi skræmmer turisterne væk med de høje huse
- »Arkitekturen er vigtig, folk kommer og går, men huset består
- »Pres på vækst giver ... en byudvikling der har endnu mere brug for omtanke
- »Det er vigtigt med pejlemærker fra forskellige byrum – f.eks. ARoS og Domkirken
- »Må man lave bagsider? Det er vel ikke attraktivt med åbenhed hele vejen rundt...
- »Højhusene medfører flere billister i midtbyen, og det gør trafikken endnu mere besværlig
- »Hvad giver projektet igen til byen – tænke det ind
- »Det er vigtigt ikke at gøre området så tæt, at det mister sin bæredygtighed
- »Bevar byens sigtelinjer
- »Risikoen ved at bygge højt er, at det bliver for mørkt i gårdene
- »Tæt bebyggelse vil skade midtbyen mere end det gør godt
- »Følelsen af at være i det fri forsvinder
- »Området har en særlig interessant skala
- »Højhuse ødelægger udsigten, og vi vil slet ikke have højhuse i byen
- »Der skal være kvalitet i hele området – det er med til at øge salgbarheden

INSPIRATION OG GODE EKSEMPLER

Der nævnes en række konkrete projekter og steder som vurderes at have høj kvalitet og kunne bruges som inspiration for den fremtidige udvikling af området.

- » Liveability skal være både-og. Det skal ikke bare være grimt og så undskyldes med at man kan komme op på taget.
- » Dokkl er et godt eksempel på at skabe sammenhæng – hvilke overvejelser er der gjort om erfaringer fra dette område?
- » Når der skal bygges nyt eller laves ændringer, burde man i højere grad tale om hvad der er godt og fungerer – og så udvikle det
- » Området minder om Carlsbergbyen, hvor alle byrum er definerende for planen
- » Tag til Oslo; her er det de smalle byrum mellem de høje huse der bylivet spændende. Det gør altså ikke noget vi bygger højt – det kan der sagtens komme gode byrum ud af
- » P-huset på Nordhavnen i København med legepladsen og Sallings nye rooftop er gode eksempler...
- » I Carlsbergbyen har man været meget præcis med kulturhistorien og tænkt meget på placering af høje tårne
- » Nikolinehus på Aarhus Ø er et godt eksempel på godt højt byggeri
- » Man kan tænke højhuse i tre dimensioner – ikke kun ind og op. I Japan har man fx broer fra det ene hus til det andet, så man kan komme ind på 4. sal eller lignende. Det kunne man fx gøre med Kulbroen

KRITISKE EKSEMPLER

En række borgere fremhæver konkrete projekter, der efter deres mening ikke har den fornødne kvalitet. Begrundelser omfatter bl.a. manglende sammenhæng og helhedstænkning, manglende opholdsrum og mangel på liv. Der peges også på konkrete steder, hvor der skal være særlig opmærksomhed.

- »Der skal laves smukkere bygninger, ikke som Comwell
- »Der skal ikke bygges højhuse ved siden af Danske Bank, for ellers kommer kulbroen slet ikke til at give mening
- »Spanien er en træls adskillelse mellem de to byrum, og trafikken gør det endnu værre
- »Vancouver er skrækeksempel
- »Comwell er et skrækeksempel
- »Aarhus Ø er et eksempel på dårlig løste logistiske problematikker, fordi vejene ikke er tilstrækkelige dimensioneret til mængden af de mennesker, som bor der
- »Ok, men hvad så med Danske Bank. Blev der overhovedet stillet krav til dem da de skulle bygge?
- »Højhusene vil ødelægge kulturmiljøet på Kalkværksvej
- »Aarhus Ø er et dårligt eksempel på helhedstænkning. Det fremstår ikke som et sammenhængende område
- »Terrassehusene tager udsigt nede ved Riisskovstien, og skader derfor området
- »Aarhus Ø er et skræmmeeksempel, der er ikke liv derude
- »Det må ikke blive som Comwell – det er for børnefjendtligt og der er intet miljø
- »Ceresbyen er for koncentreret, man føler sig kvalt og det fungerer ikke. Der er ikke lys nok. Ikke grønne arealer nok
- »Det vil være synd at sætte højhuse mellem Sydhavnen og Skanseområdet
- »Aarhus Ø har ikke plads til liv

GODE FORBINDELSER

Hvordan højhuset skriver sig ind i områdets trafikale kontekst er et vigtigt emne. F.eks. i forhold til, hvordan det tilbyder gode muligheder for at tilgå trafikale knudepunkter som jernbane- og rutebilstationen. Andre forbindelser skal også sikres, f.eks., hvordan rekreative forbindelser synliggøres, eller hvordan der skabes adgangsveje til bygningens terrasser efter lukketid.

- »Vejen og togene mellem havn og by bliver meget vigtige i forhold til krydsning
- »Problematikken omkring Banegraven skal løses nu! Det vil give et fantastisk flow til dette område
- »Der skal arbejdes med udvendige adgangsveje til toppen/terrasser på bygningerne – det giver adgang efter kontorlukketid
- »Vigtigt at Aarhus har et sted, hvor man kan tilbyde virksomhederne, den tilgængelighed, der er brug for
- »Det at binde sammen er det svære – på tværs af banen. Men det er meget vigtigt fordi der må og skal være synergi mellem de forskellige områder som baneinddelingen skaber
- »Den rekreative rute er en god dynamo
- »Man kan videreudvikle Kulbroen og lave en sti fra Nord- til Sydhavnen
- »Der må kunne laves forbindelser i fx 3. etage som kan forbindes med Kulbroen?
- »Riv alle blokader ned så vi kan blive genforenet med det blå
- »Tænk over, hvordan folk bevæger sig
- »Bedre forbindelser, så man ikke skal gå hele vejen uden om rutebilstationen for at komme til sydhavnen

BY IDENTITET

Temaet beskæftiger sig med, hvordan en opmærksomhed på områdets identitet, dets egenart og værdier, kan spille positivt sammen med den fremtidige byudvikling på området.

- »Hvis kulturmiljøet i området skal bevares, er det afgørende, hvilke typer erhverv, der skal ligge der
- »Folk fra hele verden rejser efter byer med identitet. Høje huse giver identitet, men de kan samtidig ødelægge byens udtryk, hvis de opføres forkert
- »Aarhus er en teenager-by ift. højhuse; Den er i en vanskelig fase, hvor den vokser, men har problemer med at finde ud af hvordan den selv skal følge med
- »Man skal fortsat have fornemmelsen af, at Aarhus er en lille storby
- »Hvordan kan vi både skabe helheder og diversitet?
- »Bevar de små kreative virksomheder (den blå hest f.eks.)
- »Det er vigtigt at bevare pejlemærker fra forskellige byrum (f.eks. ARoS og Domkirken)
- »Der er kvaliteter til stede allerede. Der kan i som kommune blive endnu tydeligere
- »I er allerede godt i gang med udviklingen af en Aarhus Highline (Kulbroen). Egenart skal analyseres. Den kan bidrage!
- »Det er områdets kanter, der er interessante! Hvordan området møder havnen, og hvordan området møder byen/borgene
- »Vision for strategien for området (a la identitet)
- »Hvilke ambitioner har kommunen om bevaring?
- »Hvad er områdets historie og vision? Er det noget vi som developere kan bygge ind i? Det ville være meget positivt at have en klar fortælling som man kunne have med i udviklingen af de enkelte projekter
- »Måske skal området have forskellige identiteter?
- »Fokus på at integrere områdeidentiteter i de konkrete projekter, fx er havnepladsen lykkedes godt – dette kunne man trække videre mod Sydhavnen, men i en ny fortælling (mere rå og industriel), og med en karakter, der viser internationale ambitioner for området

PLADSER OG BYRUM

Temaet omhandler forskellige ønsker og kommentarer til, hvordan der kan skabes byrum og pladser omkring højhuse. Der er også forslag til, hvordan der kan skabes liv omkring og i eller på et højhus. Der er også forslag til konkrete steder i Sydhavnskvarteret, hvor man kunne lave byparker.

- »Man skal sørge for at udnytte pladserne mellem husene ordentligt, fx som på Store Torv
- »Det er et kompliceret område med mange funktioner
- »Skabe en bypark i forbindelse med Kulbroen
- »Det er kommunen, der skal sørge for at skabe sammenhæng i det komplekse område
- »Fokus på at centrere bylivet på enkelte steder frem for at det skal være over alt
- »Området er delt pga Spanien...
- »De gode byrum kan sagtens ligge et par etager oppe
- »Prioriter; ambition om at lave liv overalt dur ikke - det skal være i mindre klynger/punkter for at fungere
- »Der kan også være en bylivsdimension i 8. sals højde fx i form af roof-top haver...
- »Der opstår gode rum mellem de lave huse
- »Pakhusene på Aarhus Ø har faciliteterne i bunden. Aarhus Ø har fokus på vandsportsaktiviteter. Her i dette område (tillæggets geografiske afgrænsning) kunne man fokusere på bylivskvaliteter
- »Man må kunne skabe rum og plads i byen på en anden måde, end gennem højhuse?
- »Gader og gaderum skal laves i gode proportioner
- »Slagtehusområdet er en lomme – hvordan åbner man den op?
- »Pladserne skal bruges, ikke spildes
- »Parkering er vigtigt
- »Vi skal være bedre til at lave de gode pladser

DET GRØNNE OG DET BLÅ

Der lægges vægt på, at byens grønne åndehuller er vigtige at bevare, og at højhuse kan designes på måder, der enten understøtter eller bidrager til dette. F.eks. kan højhusene understøtte biodiversiteten i et område, f.eks. ved at have grønne parker på toppen eller have små huller, hvor mursejlere kan bygge reder. Der udtrykkes bekymring om, at højhuse samtidigt også kan fortrænge byens grønne arealer som led i en overordnet fortætnings-strategi.

- » Aarhus har noget specielt, og det er de grønne kiler, De skal suppleres og forstærkes – de definerer en god by
- » Sørg for at bygningerne har noget grønt både rundt om og på bygningerne
- » Der skal være plads til varierede byrum, grønne områder og brosten
- » Pladserne i Berlin er udnyttet til grønt – træer overalt
- » Ønske om at man justerer politikken, så der kommer fokus på biodiversitet. Fx huller i bygningerne til mursejlere mm.
- » Erhvervsbyggeri, som bliver foreslået bygget i grønne områder, bør placeres andetsteds (f.eks. havnen)
- » Grønne åndehuller er vigtige
- » Vi trives i det grønne
- » Fælles grønne oaser skal blomstre
- » Kontorbyggeriet ved Brabrandstien er en utilpasset betonklods mere midt i grøn natur
- » I Aarhus mangler vi de store grønne områder
- » Udvide Kalkværksvej med mere grønt og kultur
- » Det grønne og det blå bliver taget fra os
- » Vi mangler opholdsarealer! Grønne oaser, der ikke er betinget af dyre fadøl
- » Hvis man overbygger jernbanearealerne (Bruuns Bro), kan man lave en park ovenpå
- » Lav parker i toppen, så der er en mening for borgerne med at komme op
- » Der er ikke nok grønt tilbage i byens grønne kiler
- » Vi skal forsøge at inddrage vandet så meget som muligt på trods af at det er en erhvervshavn. Vandet er en kæmpe herlighedsværdi i området. Selv med risikovirkomhederne på den anden side
- » Man skal tænke meget mere grønt! Der er i forvejen mangel på parker i byen, og der mangler grønne opholdssteder nede i Sydhavns kvarteret
- » Lav Pier 3 og Tangkrogen om til en bypark
- » Det skal gøres grønnere i Sydhavnen
- » Grønne områder kan være bindeled, så man kan skabe sameksistens mellem erhverv og kultur
- » De ældre skal have flere grønne arealer i byen; det grønne område ved Carl Blochs Gade er vellykket
- » Tænk over konceptet med lommeparker, små grønne parker, som opstår, når huse bliver revet ned (fx ligesom den i Graven)
- » Hav biodiversitet in mente når højhusene bygges – kan ligeledes inkorporeres i højhusene

SAMARBEJDE\FÆLLESSKABER

Temaet beskæftiger sig med hvordan et fokus på samarbejde og fællesskaber kan bidrage til diversitet og kvalitet i området.

- »Hvordan får vi hinanden med?
- »Skabe fælles restaurations-/kantinedrift
- »Kickstarte miljøer, - fælles ånd, - godt og positivt mindset, - fællesskaber ... Er et advisory board en god ide?
- »Hvis fx et samarbejde mellem JP og Filmbyen kan skabes, kan der skabes liv døgnet rundt
- »For at skabe liv i området kræver det et fællesskab og et samarbejde blandt udviklere
- »Vi skal have succesfuldt højhusbyggeri! Vi skal løse opgaven sammen!
- »En masse kreative har løftet området – kan de blive ved med det?
- »Kan gadelaug være en måde at skabe et godt liv i kvarteret?
- »Hvordan får man en god by i vækst og sameksistens i området?
- »Gør plads til alternative boformer, som kollektiver
- »Øhaverne Pier 2 – der er flest folk/mest byliv dér! Det skyldes at der kan folk selv få lov at sætte rammerne. Sameksistens
- »Institut for X som inspiration for et kulturelt område
- »Danske Bank vil gerne agere 'samler' og skabe interaktivitet med området og gøre huset endnu mere åbent. Det er nødvendig at være mentalt tunet ind på det for at det lykkes,
- »Vi får et område med parkeringskvalitet – og hvor man kan få lov at larme! Det er en kvalitet, at der ikke er boliger!
- »Fokus på at skabe et område, hvor "man kan larme" – a la kødbyen, "her generer vi ikke nogen", prøve ting af
- »Fx Kødbyen – ligesom det. Man kan tage fat i de eksisterende aktører i området. Det bliver afgørende at udviklere kan/ vil gå ind og gribe det

BYLIV OG BYLIVSKVALITETER

Under dette tema findes en række kommentarer, der knytter sig til vigtigheden af, at sikre miljøer, aktiviteter og anvendelser, der understøtter bylivet. Et gennemgående tema er her blandede funktioner. Konkret peges der bl.a. på, hvordan erhvervsområder kan gøres mere levende ved at mikse uddannelsesinstitutioner og kulturelle tiltag samt boliger, hvor dette er muligt.

- »Hoteller er vigtige for bylivet
- »Uddannelsesinstitutioner er vigtige -de skaber byliv
- »Vigtigt at tvinge sig til at tænke i andre bylivsskabende tiltag end cafeer
- »Det allervigtigste er livet mellem husene
- »Husk legepladser og fritidsliv
- »Det skal udpensles i højhuspolitikken, hvad der menes med kulturmiljøer
- »Hvordan vægter bæredygtighed?
- »Diversitet er en fed overskrift og et rigtig godt begreb at bygge det nye område op omkring. Et godt mål at sætte sig at skabe et område fyldt med diversitet
- »Kulturmiljøerne er skrevet helt ud af højhuspolitikken
- »Nattemiljø skal kunne etableres i området
- »Hvordan tænker man liv ind i et erhvervsområde, hvor alle går hjem kl. 17? Der skal prøves at skabe mere diversitet i de bygninger, der bliver bygget. Men dette behøver ikke at være en opgave der hænger på kommunen, det er et ansvar man sagtens kan overgive til arkitekter og bygherrer
- »Vi burde arbejde for at få uddannelsesinstitutioner ind i området. Det ville skabe masser af liv. Måske kunne der også være plads til offentlige institutioner
- »Hvis man på sigt kan lave boliger i området, skal det tænkes ind
- »Frygt for, at byen dør efter kl. 16, hvis det er erhvervskvarter
- »En stor udviklingsplan for Sydhavnen er i gang. Vi taler her om et stort erhvervsområde. En bekymring kunne gå på, om området ikke bliver en aktiv bydel, fordi den er død om natten. Så hvilke andre aktiviteter kan vi sætte i værk?
- »Det selvgroede er det velgroede
- »Kommunen bør stille sindssygt høje krav til arkitektur, kvalitet osv. Desuden så vil borgerne gerne opholde sig der hvor der er sol og læ – så dette bør konstant kunne bruges som faktorer, hvis man gerne vil skabe en bydel med meget liv mellem husene. Kommunen har ret til at afkræve kvalitet, og burde gøre det, når de sælger deres grunde. Som by skal vi have større tålmodighed og turde satse langsigtet, i stedet for at skynde os i mål med at få solgt grunde
- »Området er i dag udlagt til rent erhverv. Kan det udfordres?
- »Vi skal have flere skæve kroge og spændende steder som i Sydhavnen
- »Bevar de små kreative virksomheder
- »Kritisk masse (stor gennemstrømning af folk) i højhusene er i sig selv en faktor for byliv
- »Diversitet er vejen frem, og måske er dette lettere at implementere i højhuse, fordi der kan etableres mange forskellige borgergrupper der
- »Der skal være passende diversitet i byen, områderne skal have deres egne unikke kendetegn og identiteter
- »Mix erhverv med offentlig adgang

DEN MENNESKELIGE SKALA...

Temaet fremhæver et ønske om, at højhusområder bevarer relation til den menneskelige skala.

»Mennesker trives i den lave, menneskelige skala, det skal være grønt, kroget og kringlet, man skal kunne se havet

»Høje huse resulterer i kulde, så sørg for at skabe varme rum.

Vi ønsker flere børnevenlige områder

»Det skal være rart at opholde sig

»Prøve at tage barnets perspektiv når I ser på den by I skaber

BORGERINDDRAGELSE...

Dette tema handler om borgernes inddragelse og mulighed for at påvirke udviklingen. Der peges bl.a. på, at tidlig inddragelse er vigtig. Flere udtrykker skepsis over den reelle betydning af høringer og andre former for borgerinddragelse. I forlængelse heraf er der en række kommentarer der fokuserer på, at det er vigtigt, at der er tydelighed omkring graden af inddragelse og dermed de påvirkningsmuligheder man som borgere og interessenter i øvrigt har i forbindelse med et givent projekt.

»Vi oplever ,at økonomi er en væsentlig højere prioritet end borgerne og vores ve og vel

»De gode intentioner som kommunen præsenterer kan man kan være ligeglåd med som borger –

økonomi er i sidste ende vigtigere for kommunen

»Kommunen fokuserer mere på at tjene penge end på at lave det bedste projekt. det giver mistillid

- »I siger det er rethink, men jeg siger det er copy- paste
- »God ide med interessetilkendegivelse for typer af brugere
- »Vi vil gerne have et realistisk og ærligt billede af hvad processen kan
- »Hvad kan vi overhovedet stille op når kommunen sidder og udvikler byen med boligspekulanter?
- »Byens borgere skal inddrages så tidligt som muligt for på den måde at udvikle projekterne sammen
- »Forslag om vejledende folkeafstemninger om hvad aarhusianerne godt kunne tænke sig i byen
- »Vigtigt at borgene reelt bliver hørt – at borgenes stemmer bliver hørt – hele vejen
- »Hvilke strukturerende greb skal der til for at vi som borgere kan få større ejerskab til de processer vi medvirker i og bidrage til en kvalitetssikring af dem?
- »Aarhus Kommune skal lytte til indsigelserne!
- »Borgerinddragelse er blevet trendy, men er der et ærligt ønske fra kommunen bag?
- »Det vil hjælpe på borgernes forståelse, hvis man finder nogle mennesker, der kan bevise at højhuse er gode for byen
- »Borgernes tillid til kommunen ligger på et minimum – Ceresbygning, ”den sorte klods”, højhuset ved Systematic. Der er ikke meget tillid tilbage fordi tidligere projekter ikke har ramt nåleøjet
- »Kommunen kører med fuldt overlæg folk trætte igennem inddragelsesprocesserne –tømmer os for energi til at involvere os
- »Vi vil have mulighed for at få fremvist de forskellige forslag til projekter
- »Hold fokus på at komme med gode idéer til borgermødet, i stedet for bare at skyde på Aarhus Kommune
- »Brugerinvolvering – traditionen skal genoptages med at borgerne er med til at bestemme
- »Kommunen bliver utroværdig
- »Vi vil inddrages tidligt så vi kan få større indsigelse – det må være målet
- »Man føler at lige meget hvad man siger – så bliver man ikke hørt fordi kommunen kører en hel anden parallel og skjult dagsorden
- »Nu gider vi ikke acceptere at kommunen kører os over længere
- »Tillægget virker fremmedgørende – Og hvad kan man i det hele taget kræve af entreprenørene og developerne ift. borgerinddragelse?
- »I skal holde fast – og bibeholde samskabelses- aspektet
- »Vi kan godt være usikre på, hvilken gennemslagskraft vores deltagelse overhovedet har
- »Der bliver ikke lyttet til borgerne

RAMMERNE FOR UDVIKLING

Dette tema knytter sig til de overordnede vilkår for byudviklingen. Kommentarerne for borgere og udviklere understreger bl.a., at det er vigtigt, at der i de overordnede rammer for udviklingen er en balance mellem styring, krav og fleksibilitet, så der gives plads til nytænkning. Der peges også på, at der skal være fokus på, hvordan forretningsmodeller og konkurrencevilkår i forbindelse med udbud og lignende understøtter høj kvalitet.

- »Man burde lave en pixi-bog for "best practice". Hvordan ser det rigtig gode materiale ud, hvilke skyggediagrammer er der brug for, kantzoner osv.
- »Udviklerne efterspørger generelt en bedre vejledning i, hvilket materiale de skal levere og specielt i hvilket omfang det skal leveres i
- »Hvordan vægter man pris i forhold til krav. Hvad vinder? Dem der lever op til kravene eller dem der lægger den største pose penge?
- »Forslag om at lave en reel hensigtserklæring. "Hvis vi leverer dette materiale, så garanterer Aarhus Kommune at..."
- »Det kunne være spændende hvis mange udviklere gik sammen om en udvikling men en god udvikling er ikke betinget heraf
- »Det er vigtigt med en overordnet plan
- »Hvornår skal projekter ses som en samlet enhed? Er det når der er to, tre eller fire projekter indenfor en given afstand? Tidsplanerne er jo altid forskellige, så det kan blive svært at sammenligne.
- »Er det overhovedet en mulighed at projekter ikke skal ses i sammenhæng med de omkringliggende projekter?
- »Kan Aarhus Kommune koble udviklerne sammen, så der skabes større sammenhænge projekterne imellem?
- »Det er sindssygt vigtigt at Aarhus Kommune lægger godt fra land i dette område. Det vil få kæmpe betydning for de næste projekter. Det var en uheldig start at begynde udviklingen før en færdig udviklingsplan
- »Open Call-udbud giver ro og mulighed for at forholde sig til omkringliggende projekter
- »Det er en hårfin balance mellem at give plads – og styre
- »Pas på med stressende konkurrencer – det giver ikke et godt samarbejde!
- »Regulativerne er afgørende for boligbyggeriet
- »Argumentationen for at der skal bygges højhuse er ikke tilstrækkelig
- »Giv os en stram/restriktiv men også ambitiøs (lokal)plan – det virker godt i Latinerkvarteret
- »Aarhus Kommune skal huske at holde fast i disse kvalitetskrav! De skal gælde hver gang. Vi må for guds skyld ikke sløse ved nogle projekter, da det vil være en glidebane som udvander hele pointen, hvis nogle projekter får lov til at glide igennem uden at leve op til kravene
- »Byrummene skal planlægges og dermed udpeges inden byggeriet går i gang
- »Fokus på kadencen i planlægningen – hvad skal ske over de næste 2, 5, 10 år
- »Højhuspolitikken so far er ikke ok

- »Rigtig positivt at kvalitetskravene nu er kendt på forhånd. Stor hjælp
- »Dialogen mellem projekterne er det mest afgørende for at skabe noget, der er godt for byen
- »Kommunen skal lave en styring – give udviklerne mulighed for at arbejde innovativt og i ro med projektet – dog med det benspænd at kommunen kan sige nej/afvise projektet. (med afsæt fra basin7) Det giver det bedste afsæt med den største mulighed for samskabelse
- »På de privatejede grunde er det vigtigt at få et samarbejde med det politiske niveau tidligt
- »Det handler om samarbejde om de enkelte projekter
- »Hvordan kan man lave en businessmodel, der favner disse ting?
- »Andre udbydere siger at det bedste er at have en låst byggeretskvadratmeterpris, så får du det bedste projekt – fordi økonomi får en anden rolle/et slags positivt benspænd = innovation
- »Hvem skal betale for det?
- »På de offentlig ejede grunde, er det vigtigt at udbyde retten til at udvikle i stedet for til et vinderprojekt
- »Potentialer, hvis man udbyder store klumper frem for enkelte byggefelter, for at sikre sammenhæng i projekterne
- »Sikre at området kan være attraktivt efter kl. 16, når I har fået privilegiet at bygge. Kan man forestille sig en businessmodel for det?
- »By og Havn A/S i København: sælger fundamentmatrikler, kommunen udvikler mellemrummene (lidt a la Aarhus Ø)
- »Kommunen skal være med til at realisere det byliv. Det er dyrt
- »Aarhus Kommune skal sørge for at det næste træk i udviklingen af området forholder sig til det første (JP/Danske Bank mm.). Det er ikke nødvendigvis positive projekter, da de er besluttet før helhedsplanen, men det må ikke blive et tabu. Vi skal forholde os til dem og bygge videre på området fra det ståsted.

RETHINK ACTIVISM

I det følgende kan du læse citater fra de personer, der lagde vejen forbi den lille workshop på Sager der Samlers folkefestival Rethink Activism i Sydhavnen d. 17. september 2017. Workshoppens omdrejningspunkt var fire plancher med spørgsmål i samme stil, som dem der tidligere i processen blev diskuteret.

De blå cirkler er spørgsmålene, mens taleboblerne er citaterne.



Hvilke vekselvirkninger ser du, der kan opstå mellem det inspirerende selvgroede og de højhuse, der forventes at skyde op?

Der skal sikres offentlig adgang til eksempelvis tagterrasser



Virksomhederne skal eje mindst muligt areal rundt om deres domicil



Synes du, at aktivisme og høje huse er modsætninger?
Hvorfor/Hvorfor ikke?

Projekter, personer og foreninger skal kunne leje sig ind i tidsbegrænsede lejemål

Der skal bygges organisk og ikke kun firkanter

Fastfrys ikke området med for mange arkitekttegnede cafeer og lign.

Flere Planter og mere åbne facader!

Sydhavnen er et stort og bynært område, hvor der ikke skal tages de samme støjensyn efter kl. 16 som i resten af City. Hvilke muligheder giver det?

Aktivt område:
Lav fx Klatrevægge på murene

Røgvasker
- tilrensning af skorstensrøg

Lav højhusmiljø og skab mødesteder for virksomhederne!

Hvordan sørger vi for, at hverdagsaktivismen i området kan fastholdes og udvikles i sameksistens med de kommende høje huse?

Byg højhuse af træ efter norsk inspiration

Differentieret husleje i alle nye byggerier

Man kan beklæde vægge og mure med planter for på den måde at bidrage til en bedre luftkvalitet



Fortsat borgerinddragelse så borgerne er med hele vejen

I stedet for kun at forholde sig til sig selv, kan bygningerne forholde sig til omgivelserne!

Stedets identitet skal bevares og til dette er det ikke nok 'bare' at bevare fx Kulbroen – det er nødvendigt med en større 'masse' af industrispor. Pas på med tæthed og bevar den lille skala.

Hvordan kan du skabe merværdi i området med dine holdninger – og dine handlinger?



Fleere bygninger der bare er midlertidige

Skab plads og lokaler til iværksætteri

Hvordan ser du fremtiden for Sydhavnens aktivistmiljø – i relation til områdets udvikling?

Udnyt stueetagerne til mere end bare butikker – fx udstillinger, events og lignende.

Området rummer allerede masser af social kapital både fysisk, kulturelt og menneskeligt – hvordan kan du som borger bidrage til at fastholde det?

Skab broer og mulighed for gennemstrømning i området



RESUMMERING AF HØRINGSSVAR

Sideløbende med den inddragende proces, kørte der en normal høringsfase i efteråret 2017, hvor det var muligt at indsende hørings svar som kommentarer til tillægget til højhuspolitikken. Der kom i alt seks hørings svar, nedenfor kan du se deres karakter/tema og konkrete synspunkter fra høringsgiverne. Du kan også se, hvorvidt hørings svaret gav anledning til ændringer af teksten i tillægget.

Du kan læse hørings svarene i deres fulde udstrækning på Aarhus Kommunes hjemmeside i referatet fra Byrådsmødet den 7/2 2018. Du finder byrådsreferaterne under fanen 'Demokrati'.

Hørings svar 1:

Vigtigheden af proportionering: at høje huse opleves som slanke:

"... byggerier er slanke, såfremt højden er minimum 4 gange bredden. Alt i skulptur og arkitektur tager udgangspunkt i menneskekroppen. (En menneskekrop er slank hvis højden er 4 gange bredden og plump eller fed, hvis højden er 3 gange bredden)."

Hørings svar 1 indskrives i tillæggets redegørelse.

Hørings svar 2:

Vigtigheden af at sigtelinjer bevares og at der tages hensyn til terræn og andre landskabelige hensyn:

"... fortætning af Aarhus bør foregå med en ... nænsom arkitekturpolitik. I takt med at ... højhuse vil blive bygget, forsvinder nemlig udsigten over Aarhus bugten fra Regnbuen på Aros"

Hørings svar 2 omhandlende udsigten fra Aros indskrives og indtegnes som et af de udvalgte punkter, hvorfra alle projektforslag skal visualisere indflydelsen på områdets skyline.

Hørings svar 3

Hensynet til biodiversitet og bynatur:

"... tiltag der sikrer biodiversitet skal indskrives som et af de kvalitetsparametre, som alle nye højhuse skal leve op til. Hvis Aarhus skal være en god by at bo i for både børn, voksne og gamle, skal det være en by, der byder på naturoplevelser lige uden for hoveddøren. **Grønne tage er et klassisk eksempel. Man kan også tænke grønne facader** samt skabe hulrum og gesimser, som gør det muligt for sjældne flagermus, vandrefalke eller andre fugle at bebo bygningerne."

Ordene bynatur og biodiversitet indskrives i tillæggets redegørelse, "Derudover vil vi ved højhusbyggeri arbejde for at understøtte og højne kvaliteten af bynatur og biodiversitet samt af de grønne og blå elementer i området."

Hørings svar 4

Hensynet til bynatur og fauna:

... stil krav om små hulrum, hvor fugle og ikke mindst mursejleren kan bygge rede. Mursejleren lever kun tre måneder om året her i landet, men det er her, den får sine unger. Mursejleren er oprindeligt en bjergfugl, men den har tilpasset sig "klippe landskaberne" i vores byer, så den er næppe ked af højhuse. Men den har brug for små hulrum.

Det er glædeligt, at forslaget nævner at man skal undgå monotone facader og bruge venlige og indbydende materialer.

Hvis der indarbejdes en beskeden bestemmelse om at tænke redemuligheder til mursejlere i de nye højhuse, vil det ikke kun være til glæde for fugleelskere.

Ordene bynatur og biodiversitet Indskrives i tillæggets redegørelse, "Derudover vil vi ved højhusbyggeri arbejde for at understøtte og højne kvaliteten af bynatur og biodiversitet samt af de grønne og blå elementer i området.

Høringsvar 5

Eventuel udvidelse af planområdet:

"Et område ved Mindegade og Europaplads foreslås medtaget... –området indgår i planforslaget som en eventuel udvidelse af områdefrænsningen for "Område hvor høje huse ikke som udgangspunkt afvises".

Det foreslåede område mellem Ridderstræde og Mindegade medtages ikke i afgrænsningen.

Høringsvar 6

Eventuel udvidelse af planområdet:

" Byens nye bygningsmæssige højdetiltag ikke blive placeret på en måde der fremadrettet til reducere kirketårnene til ubetydelige landmarkelementer i byens skyline "

Området mellem Ridderstræde og Mindegade medtages ikke i afgrænsningen.



OM TILLÆGGET TIL HØJHUSPOLITIKKEN OG DIALOGPROCESSEN

De kommende år kan Comwell-byggeriet og højhuset i Værkmestergade få selskab af endnu flere højhuse, når en del af Aarhus Midtby begynder at skyde i luften. Derfor er der blevet udarbejdet et tillæg til den gældende højhuspolitik, der udstikker nye retningslinjer og kvalitetskrav til højhusprojekter i en del af Midtbyen.

Ambitionen er, at kommende højhuse skal bidrage positivt til byudviklingen og blandt andet understøtte høj kvalitet og et godt byliv. Tillægget indeholder derfor krav til aktive stueetager, åbne og indbydende facader, interessant og unik arkitektur, adgang for offentligheden, fokus på at undgå mikroklimagener mv.

Tillægget er blevet vedtaget i Aarhus byråd den 7. februar 2018 og kan ses på: aarhus.dk/demokrati/politikker-og-planer

Som en del af processen omkring tilblivelsen af tillægget til højhuspolitikken blev der gennemført en række dialogaktiviteter, der supplerede den mere traditionelle høring. I dialogprocessen har borgere, udviklere og kommunen kunnet drøfte fordele og ulemper ved tillægget og komme med konkrete indspark til, hvordan højhuse bedst muligt kan indgå i byudviklingen.

Input fra dialogprocessen indgik i udformningen af den endelige udgave af tillægget til højhuspolitikken. Men samtidig har det været ønsket at præsentere de mange input i en relativ ubearbejdet form, så de kan anvendes direkte som inspiration i det fremadrettede arbejde med planlægning og udviklingen af de nye højhusområde. Resultatet heraf er dette bagkatalog.