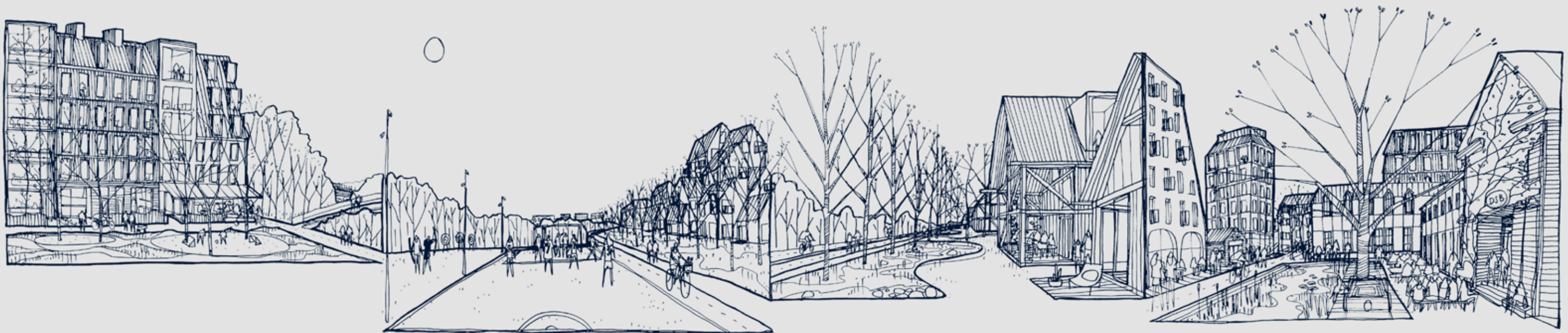


BANEKVARTERERNE

HØRINGSSVAR TIL
PLANSTRATEGI 2023 & KOMMUNEPLAN 2025
15.08.2023



INDLEDNING

Gennem mere end 150 år har jernbanen været en central og omfattende del af bybilledet i Aarhus.

Store områder har allerede ændret formål og udseende gennem de seneste 20-25 år, hvor DSB Ejendomsudvikling A/S (herefter DSB) har solgt arealer til private projektudviklere og Aarhus Kommune. Det tidligere godsbaneområde og centrale værkstedsområder nær Hovedbanegården er ændret til nye, attraktive og centrale byområder.

Men jernbanen danner fortsat en markant barriere, der kiler sig ind gennem byen og deler den i to.

I løbet af syv til otte år erstattes eksisterende IC3- og IC4-togsæt med nye landsdækkende IC5-togsæt. Yderligere områder frigøres derved inde i den centrale del af Aarhus, og nye muligheder åbnes for at kunne forandre byen yderligere.

En potentiel mulighed opstår for at kunne kombinere en fortætning af byen på nedlagte jernbanearealer med muligheder for at etablere nye stiforbindelser, der vil kunne bidrage til en savnet og bedre sammenhæng i byen.

Det vil være til gavn for byens fortsatte bæredygtige udvikling med mere natur, byliv og reduktion af klimabelastningerne.

DSB har allieret sig med stærke, lokale kræfter i kraft af 1927 Estate og CEBRA architecture i udarbejdelsen af nærværende høringssvar. Teamet ønsker i det videre forløb at arbejde tæt sammen med Aarhus Kommune om borgerinddragelse og udviklingspotentialer.



MOTIVATION

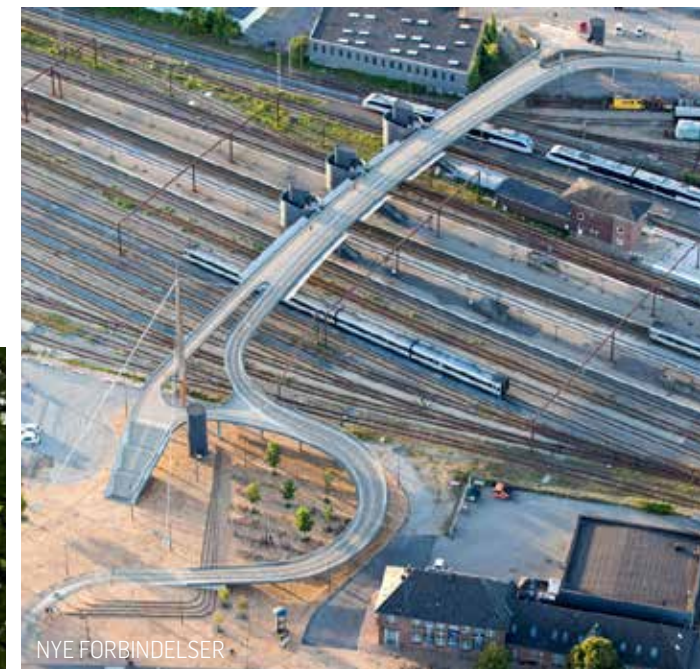
DSB ønsker at kombinere en kommerciel byudvikling med forslag, som indebærer nye blandede byområder, der styrker stiforbindelser samt tilgængelighed til aktive og attraktive grønne områder. DSB's investeringer i byen vil være langsigtede og som permanent investor.

For de umiddelbart blå-grønne DSB-arealer er status i 2023, at de ikke er så tilgængelige eller attraktive for mange borgere. Dele er spærret af for de få, mens andre grønne områder er kedelige og ubenyttede. Det efterlader et uforløst potentiale.

Andre arealer udgør DSB-værksteder, der i 100 år har været anvendt til at vedligeholde togene. Når aktiviteten stopper om få år, ønsker DSB at udnytte områderne til at forandre værkstederne til aktive, nye bydele.

Med deres centrale placeringer vil de bidrage til en styrkelse af byens udvikling og forbindelseslinjerne til gavn for byens borgere. Det giver en stadig bedre indre by med bedre sammenhænge til den offentlige trafik, eksisterende stier og boligområder. Det vil styrke den blå-grønne målsætning i Aarhus med attraktive og tilgængelige grønne områder for alle.

DSB vil have fokus på bæredygtighed og borgerinddragelse – alt sammen kombineret med en kommerciel ejendomsudviklingsstrategi. DSB mener, at disse ting kan gå hånd i hånd.



FORMÅL



BÆREDYGTIGHED

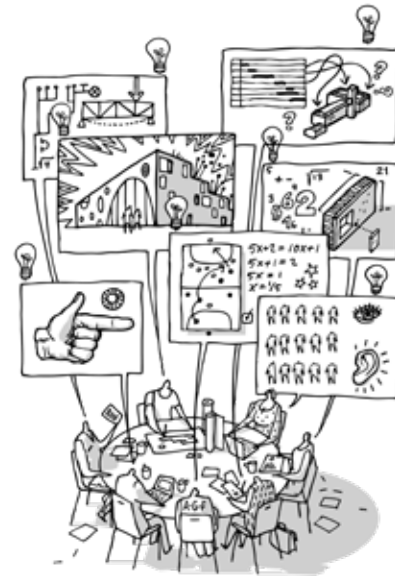
"Plads til alle på rejsen mod det bæredygtige."

- DSB's formål

DSB har en vision, der skal sikre et bedre liv for mennesker og Jorden med udgangspunkt i en holistisk tilgang til bæredygtighed. Her er den sociale, økonomiske og miljømæssige bæredygtighed i centrum for vores arbejde med togtrafikken såvel som i de byudviklingsprojekter, DSB igangsætter i disse år.

DSB vil indgå partnerskaber om fælles opførelse og drift af de fremtidige ejendomme og derved forpligte sig på høje ambitioner for bæredygtigheden af de færdige bykvarterer.

DSB og partnere vil kræve, at projekterne følger målsætninger om minimum DNGB Guld og leve op til EU-taksonomi.



STYRKET TIDLIG BORGERINDDRAGELSE

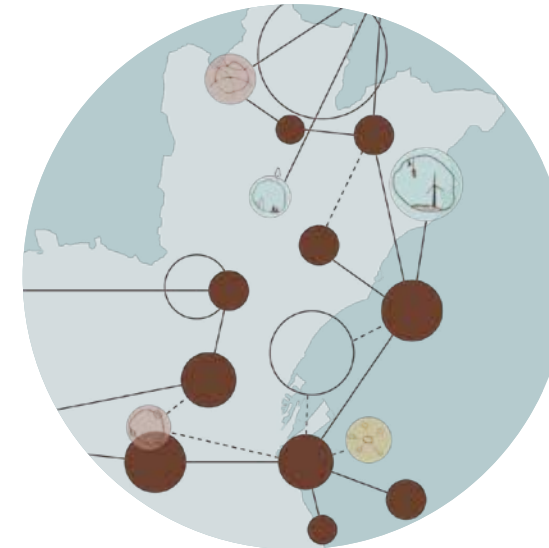
"Kunderne skal opleve [...] at komme i dialog med DSB. Kunderne skal opleve, at vi tager ansvar for dem."

- DSB's samfundsansvar

DSB's ejendomme har mange iboende potentialer – formelle som uformelle. Når samtalen om disse igangsættes skal det ske i dialog med byen og borgerne.

DSB vil gerne udvikle områderne i samspil med politikere og borgere.

DSB vil gerne deltage i medborgerskabet, og ønsker bl.a. med Aarhus-modellen for borgerinddragelse at sikre et godt samspil og gode dialoger for at understøtte lokalt ejerskab, som er særdeles vigtige elementer for at skabe attraktive byrum og byliv. Således vil DSB gerne deltage i de demokratiske samtaler.



NETVÆRK & NÆRVÆR

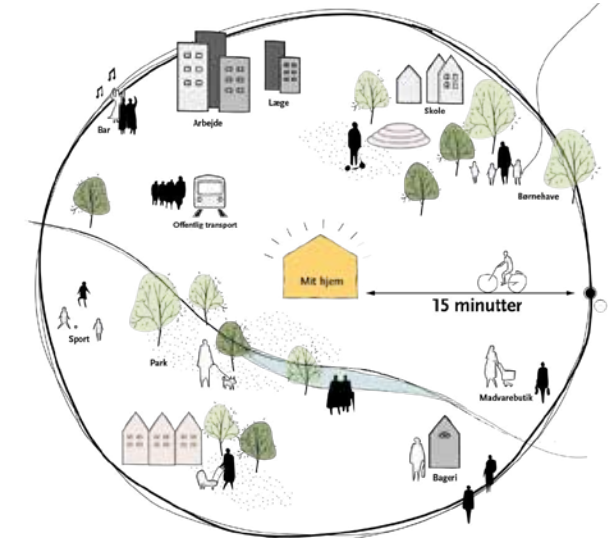
"Med planstrategi 2023 sætter vi fokus på netværk og nærvær. Fokus på det, der binder os sammen. Vi tror på værdien af at styrke de korte afstande."

- Forslag til Planstrategi 2023

Banekvartererne udvider og skaber yderligere forbindelser i midtbyens eksisterende netværk. Mere bynær natur og flere attraktive rekreative muligheder og markedspladser kobles på midtbyens eksisterende strukturer.

Etablering af rammer og faciliteter for nye netværk giver større social sammenhængskraft. En sammenhængskraft, der skal tage afsæt i stærke og bæredygtige lokalsamfund med engagement og identitet. Identitet og ejerskab skal være afsæt for et mangfoldigt og attraktivt byliv med gode boliger.

Der skal være fokus på at skabe et kreativt miljø, der aktivt understøtter en hverdag, hvor brugerne bliver inspireret og motiveret til at blive i nærmiljøet.



15 MINUTTERS BYEN

"Vejen til en god by for alle handler på mange måder om at bevare og styrke de korte afstande."

-Forslag til Planstrategi 2023

Udviklingsområderne er placeret indenfor den eksisterende bystruktur. Den vil kunne styrke byens sammenhænge og bidrage positivt til ambitionen om at have adgang til alt i både byen og naturen inden for 15 minutter.

Banekvartererne nedlægger barrierer og skaber nye forbindelser. Områderne har alle stærke historiske identiteter med kulturhistoriske fortællinger om Jernbanens betydning for udviklingen af Aarhus.

Fortællinger om en industrikultur er vigtige fortællinger, og ved bevarelse af bygningselementer og anlæg kan det være med til at danne og bevare stedlige identiteter.

BYUDVIKLINGSSTRATEGIER



GRØN MOBILITET

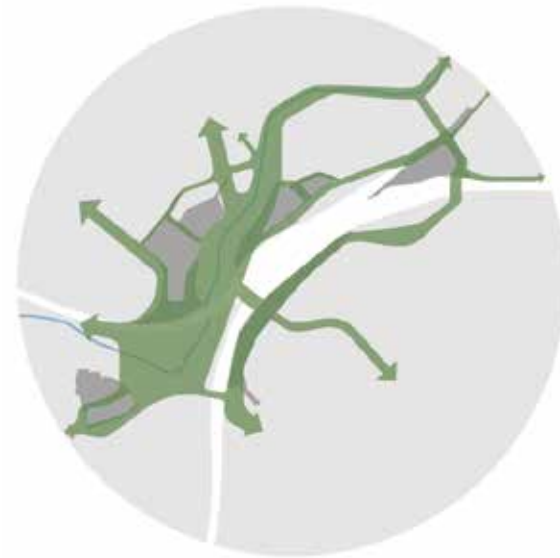
“Endeligt skal mobilitetssystemet understøtte sundhed og bykvalitet og være rammesættende for et godt byliv...”

- Forslag til Planstrategi 2023

Banekvartererne ligger centralt placerede med gode kollektive trafikforbindelser. Kvartererne kan være med til yderligere at understøtte det planlagte mobilitetssystem – både ved højere effektivitet og øget brug af mere bæredygtige mobilitetsløsninger. Det vil gøre Aarhusianernes hverdagstransport nemmere og mere bæredygtig.

Nye stop på den eksisterende letbanestrækning giver bydelene Frederiksbjerg, Langenæs, Godsbanen og Åbyhøj lettere adgang til Letbanen - og giver flere mulighed for at vælge bæredygtig transport til.

Nye byrum og stiforbindelser forbinder byområderne bedre, og kan gøre afstande på cykel og til fods kortere. Det gør det mere attraktivt at cykle eller at gå, hvilket styrker sundheden og den sociale sammenhængskraft.



DEN BLÅ-GRØNNE BY OG BIODIVERSITET

“Nærhed til flora, fauna og friluftsoplevelser indgår som en væsentlig forudsætning for den gode by.”

- Forslag til Planstrategi 2023

Byen vender i dag mange steder ryggen mod Ådalen og den blå-grønne naturforbindelse fra Brabrand Sø til Ringgaden. Når man færdes ved Langenæs og i Åbyhøj har man ingen kontakt til naturen i Ådalen, og antallet af offentlige rum, boliger og arbejdspladser med kontakt til naturen er minimal.

Dele af DSB's arealer i Ådalen kan være med til at binde byen og naturen sammen i både midtbyen samt på Frederiksbjerg og i Åbyhøj. Naturen i områderne forbindes med naboområderne og de overordnede blå-grønne forbindelser.

Områderne er i dag erhvervsområder eller grønne arealer med en lav biodiversitet. Nye kvarterer med opgraderede naturkvaliteter vil medføre væsentlig højere biodiversitet.



STÆRKE LOKALOMRÅDER MED IDENTITET

“Udgangspunktet er en tæt byvækst, men med udgangspunkt i det lokale områdes eksisterende kvaliteter og særpræg, muligheder og begrænsninger.”

- Forslag til Planstrategi 2023

Udviklingsområderne ligger inden for den eksisterende bystruktur. Alle har i sig selv stærke historiske identiteter med kulturhistoriske fortællinger om jernbanens betydning for udviklingen af Aarhus.

Historien om en industrikultur rummer vigtige fortællinger, og ved bevaring af bygningsselementer og anlæg kan det være med til at danne og bevare stedlige identiteter.

I dele af områderne eksisterer der allerede fritidsaktiviteter. Ved at samle dem og skabe bedre forbindelser vil byens fritidsliv kunne skabe stærke identiteter til fokuserede områder med blandet fritidsliv.



FRITIDS- OG FRILUFTSLIV

“...friluftsoplevelser indgår som en væsentlig forudsætning for den gode by.”

- Forslag til Planstrategi 2023

Dele af DSB's arealer fungerer i dag som åbne arealer med offentlig adgang og udøvelse af sports- og fritidsaktiviteter. Blandt andet med flere boldbaner i Åbyhøj, der anvendes af Åby Skole og den lokale fodboldklub. Arealet udgør knap fem hektarer. Disse faciliteter ønskes også sikret fremadrettet.

Aarhus Ådal er allerede i dag et rekreativt åndehul for rigtig mange borgere. Men tilgængeligheden er begrænset og består alene af en stiforbindelse fra midtbyen langs banegraven til Eskelunden og videre til Brabrand Sø.

Nye udviklingsmuligheder kan bidrage med nye muligheder for oplevelser, ophold og leg på strækningen fra Godsbanen til Eskelunden. I dag fungerer strækningen mest som en transportkorridor for cyklister.

BANEKVARTERERNE

“Vejen til en god by for alle handler på mange måder om at bevare og styrke de korte afstande: Mellem mennesker, mellem arbejde og hjem, mellem sofa og sport, mellem skov, strand og natur, mellem dig og mig. Korte afstande bidrager til et bedre og sundere hverdagsliv.”

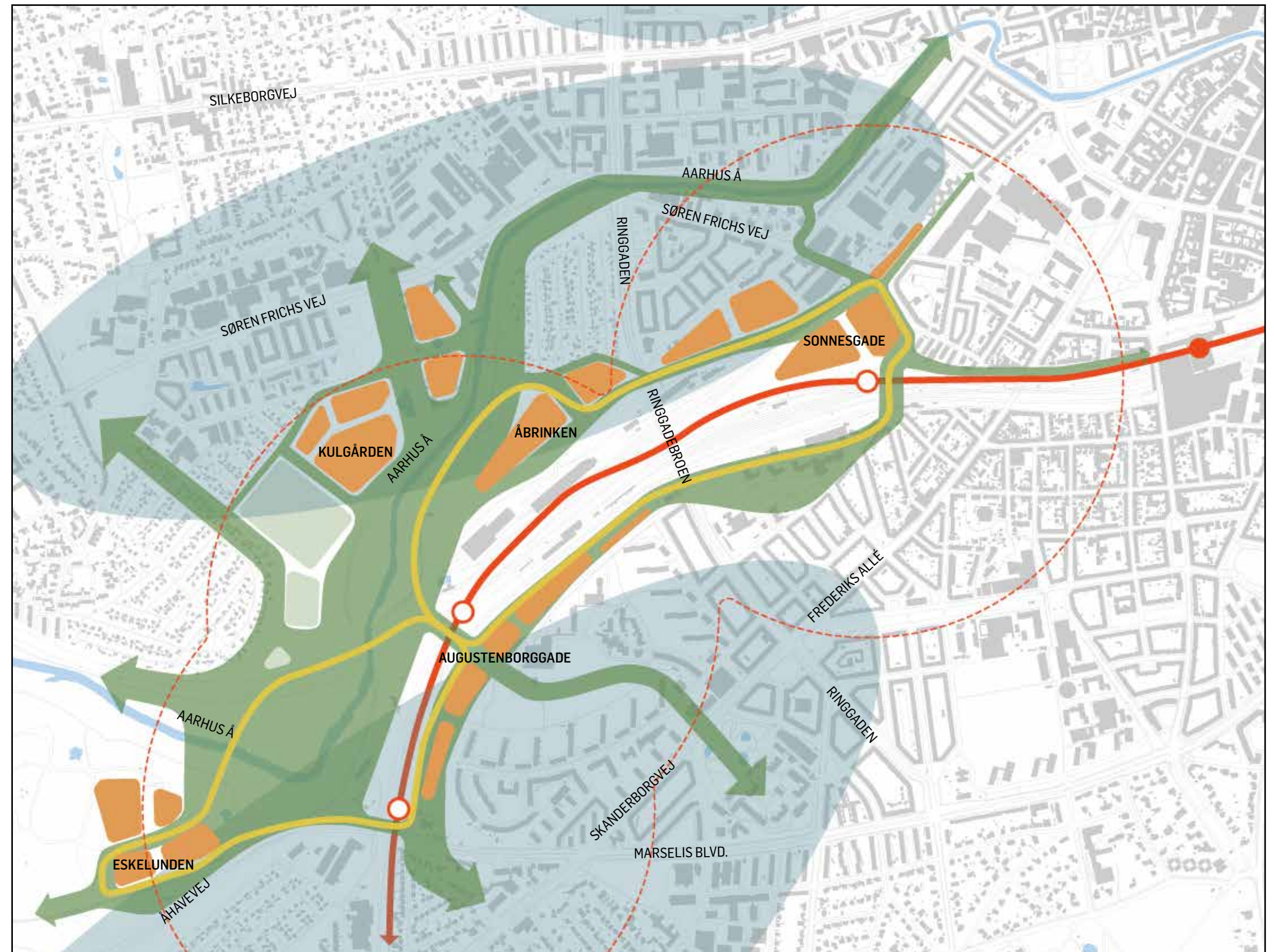
- Forslag til Planstrategi 2023

De nye byudviklingsområder er tilføjelser til de eksisterende lokalområder, og herunder offentlige byfunktioner og -forbindelser. I hverdagslivet er man tæt på bycenter, institutioner og har let adgang til store grønne naturområder.

Opgraderinger af eksisterende og etablering af nye stiforbindelser vil fjerne de eksisterende barrierer for byens sammenhæng – og derved bidrage til mangfoldighed og forbinde lokale områder, der før ikke var let tilgængelige. Kvartererne på tværs af banegraven kan forbindes og gøre en række nye hverdagsdestinationer tilgængelige for lokalområdernes beboere.

Det vil være en styrkelse af tilgængelighed samt et forbedret by-, natur- og fritidsliv for borgere og besøgende i hele Aarhus.

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| Nye forbindelser | Letbane stop |
| Nye byggefelt | Nyt letbane stop |
| Blå-grønne forbindelser | Opland til letbanestop |
| Friluft/rekreativ | Letbanetrace |
| Vækstakse | |



GIVES TILBAGE TIL BYEN

NYE BYKVARTERER I MIDTBYEN

Når de store erhvervsarealer med værkstedsfabrikker på hhv. Sonnesgade og Augustenborggade fraflyttes og tilføres midtbyen mere end 191.000 m² helt centralt beliggende grundarealer hvorpå der kan opføres ny bykvarterer.

NYE BYRUM OG KULTUROPLEVELSER

Eksisterende utilgængelige og afspærrede områder gøres tilgængelige for byens borgere der får nye attraktioner, byrum og opholdsarealer hvor bylivet udfoldes af lokale og besøgende.

BYDELE FORBINDES

Nye forbindelsesstier kan etableres, hvor der i dag er jernbaneaktivitet og ubenyttede grønne områder. Nye forbindelser på tværs af banegraven gør afstandene mellem den centrale midtby, Åbyhøj, Langenæs og Frederiksberg væsentlig kortere og giver flere borgere kortere afstande til grønne områder og et mangfoldigt byliv.

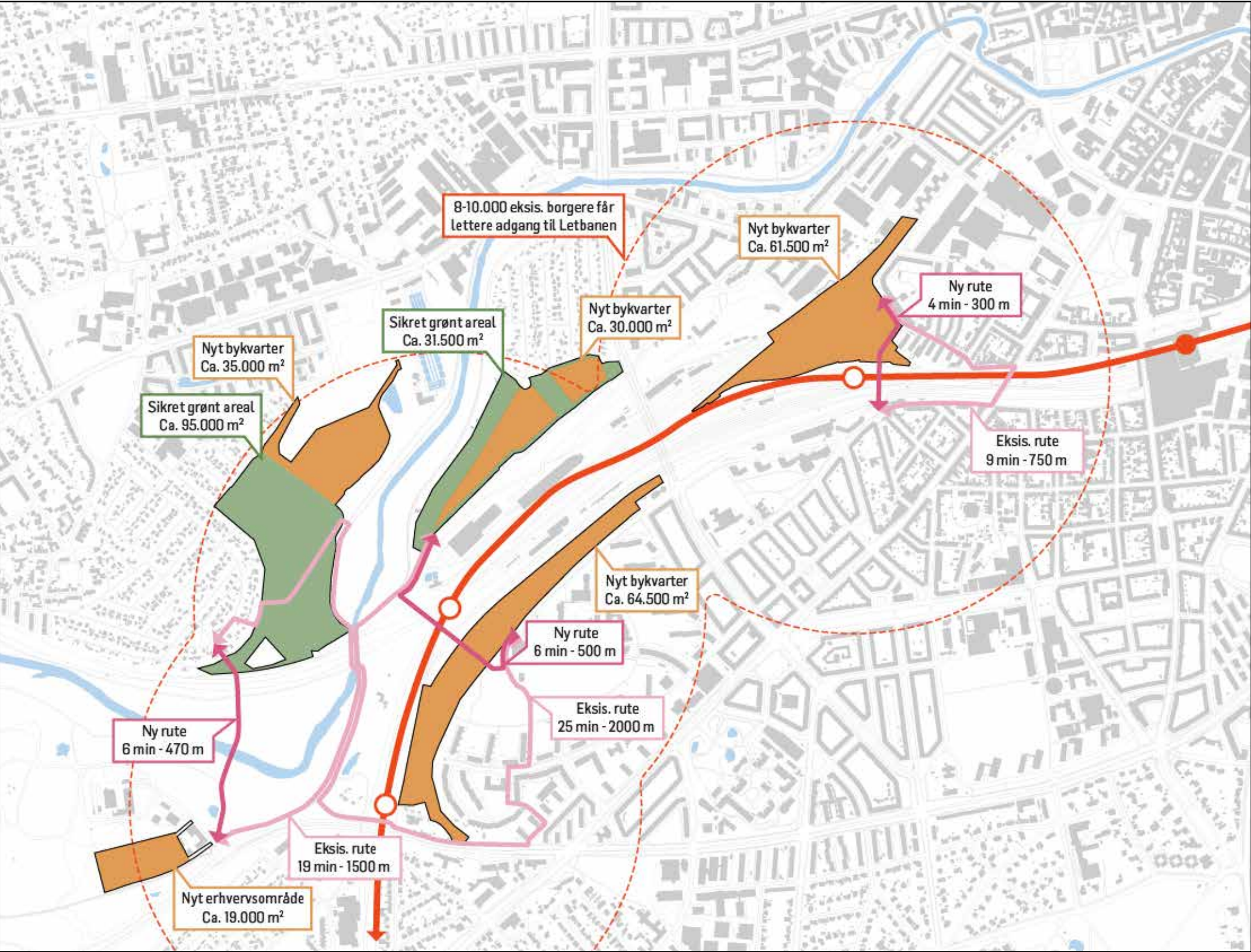
SIKRING AF GRØNNE REKREATIVE AREALER

Ca. 126.500 m² af DSBs arealer fastholdes som sportsbaner og naturområder der knyttes bedre til byen med bedre offentlig tilgængelighed.

NYE STOP PÅ LETBANEN

Der kan etableres yderligere stop på den eksisterende Letbane der giver flere end 5.000 nye husstande kort afstand til letbane. Ligeledes vil en række større arbejdspladser, undervisningsinstitutioner samt fritids-, sports- og kulturattraktioner få et letbanestop i gåafstand.

- Nye bykvarterer
- Sikret grønt areal
- Eksis. rute
- Ny rute
- Letbane stop
- Nyt letbane stop
- Opland til letbanestop
- Letbanetrace



SONNESGADE

Værkstederne har været vigtige for togdriften i over 100 år. De seneste 35 år har værkstederne fungeret som service- og værkstedscenter for IC3- og siden også IC4-togene.









De tages planmæssigt ud af drift i 2030 og giver plads til en transformation.

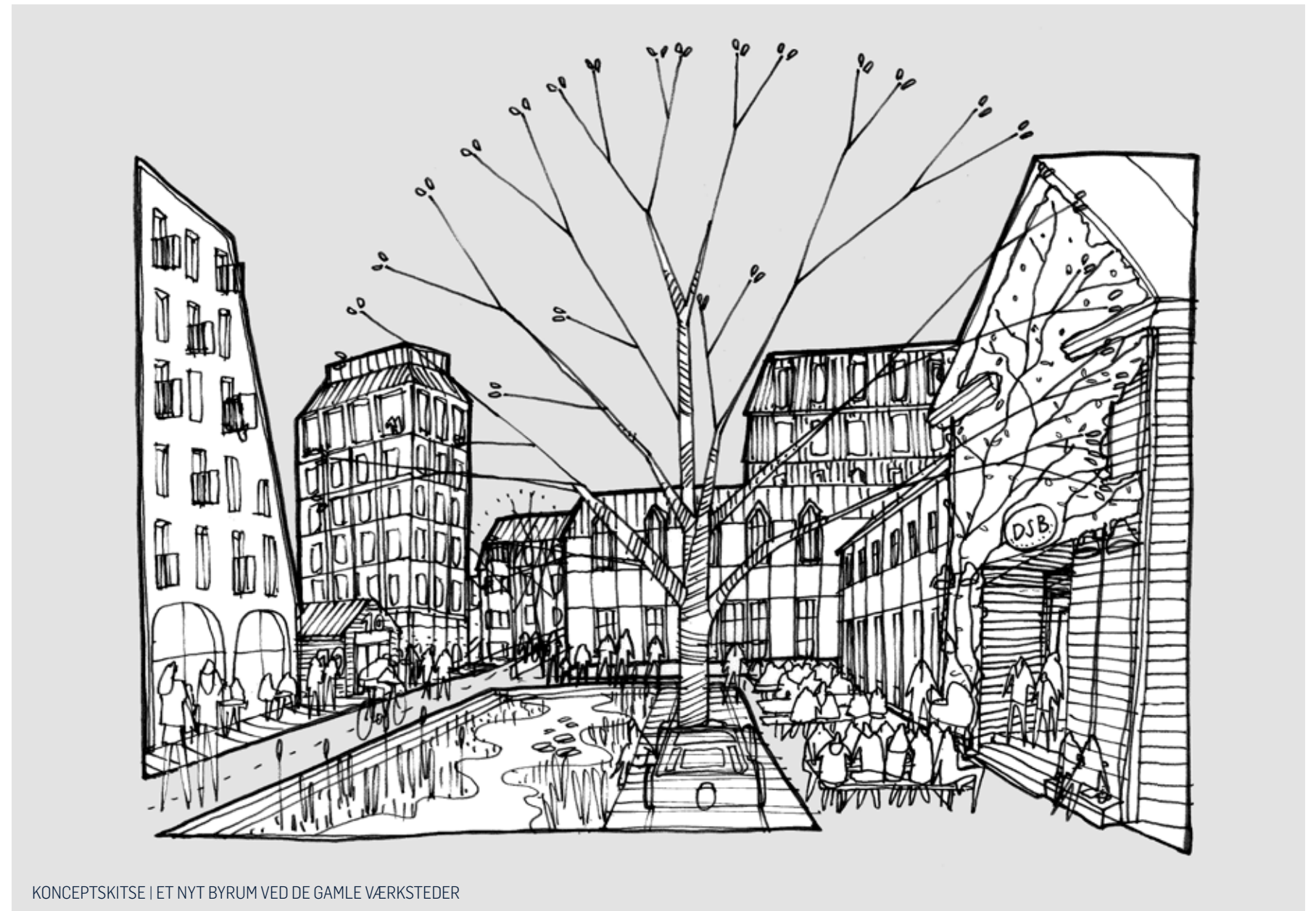
DSB foreslår et nyt kvarter med boliger, erhverv og kulturtilbud i sammenhæng med Godsbanen og Aarhus K. Området rummer historiske bygninger, der giver mulighed for bevaring af stedets kulturhistoriske identitet, men også for nye bylivs- og idrætstilbud som madmarked og idrætshal.

Området kan kobles på et nyt stop på letbanen og potentielt danne brohoved for en ny stiforbindelse over banegraven til Frederiksbjerg.

DATA

BEBYGGELSESPROCENT: CA. 220%
GRUNDSTØRRELSE: 61.500 M²

- | | |
|--|---|
|  Friluft/rekreativ |  Nyt letbane stop |
|  Bolig byggefelt |  Letbanetrace |
|  Erhverv byggefelt |  Eksis. forbindelser |
|  Lokalcenter/kultur |  Nye forbindelser |



AUGUSTENBORGGADE

Augustenborggade tjener indtil 2030 som værksted for togsæt med større skader. Det er samtidigt også det eneste sted, hvor hele togsæt kan males i Danmark. Det er en meget vigtig brik i DSB's ønske om at kunne levetidsforlænge en del af togene i drift. Togene får en totalrenovering og bliver tidssvarende. Det taler ind i DSB's formål med sloganet "Plads til alle på rejsen mod det bæredygtige".

Augustenborggade foreslås omdannet til et bolig-, erhvervs- og naturområde, som forbinder Langenæs med Ådalen, og giver mulighed for en ny hovedcykelstiforbindelse fra Åhavevej til Ringgaden/Værkmestergade.

En ny grøn plads kan blive mødested for eksisterende og nye beboere, og kobler byen til Ådalen og den nye cykelsti. Pladsen åbner mulighed for en forbindelse over banen til Brabrandstien og De Tre Broer.

DATA

BEBYGGELSESPROCENT: CA. 100%
GRUNDSTØRRELSE: 64.300 M²

- | | |
|---|--|
| ■ Friluft/rekreativ | ○ Nyt letbane stop |
| ■ Bolig byggefelt | — Letbanetrace |
| ■ Erhverv byggefelt | — Eksis. forbindelser |
| ■ Lokalcenter/kultur | — Nye forbindelser |



ÅBRINKEN









Åbrinken har tidligere været depot og rangerområde for gods, men store dele har jernbanemæssigt ligget ubenyttet i flere årtier.

Størstedelen af Åbrinken foreslås omlagt til et offentligt tilgængeligt naturområde, der styrker naturen langs åen.

Åbrinken er en unik mulighed for at binde by og natur sammen. Her kan bebyggelserne på Trianglen og Godsbanen afsluttes med et kvarter i mindre skala, som kobler hele bydelen til åen og naturen. De nuværende idrætsfaciliteter foreslås flyttet til Kulgården.

DATA

BEBYGGELSESPROCENT: CA. 75%
GRUNDSTØRRELSE: 61.100 M²

- | | |
|--|---|
|  Friluft/rekreativ |  Nyt letbane stop |
|  Bolig byggefelt |  Letbanetrace |
|  Erhverv byggefelt |  Eksis. forbindelser |
|  Lokalcenter/kultur |  Nye forbindelser |



KONCEPTSKITSE I NÆRHED TIL NATUREN, ÅEN OG DEN GRØNNE INFRASTRUKTUR



NYE GRØNNE AREALER



BÆREDYGTIGT TÆT-LAV



NYE REKREATIVE AREALER



AKTIVERING AF ÅEN

KULGÅRDEN









Kulgården opstod i damplokomotivernes tidsalder, hvor kul til togene blev oplagret på området. Men siden 50'erne har arealerne ikke haft en aktiv betydning for DSB.

De nuværende aktiviteter med fodbold og hundetræning vil kunne bevares og nye kan tilføjes. Naturområdet langs banen og boldbanerne fastholdes og åbnes for adgang fra flere sider.

Fra toppen af Kulgården er der en enestående udsigt til det nordlige del af Aarhus og i direkte kontakt til naturen langs Aarhus Å. Her foreslås en blandet bolig og erhvervsbebyggelse i lighed med fortætningen langs Søren Frichs Vej. Kulgårdskvarteret giver sammen med transformationen af rensningsanlægget mulighed for at forbinde naturen omkring åen med hele bydelen omkring Søren Frichs Vej.

DATA

BEBYGGELSESPROCENT: CA. 35%
GRUNDSTØRRELSE: 130.000 M²

- | | |
|--|---|
|  Friluft/rekreativ |  Nyt letbane stop |
|  Bolig byggefelt |  Letbanetrace |
|  Erhverv byggefelt |  Eksis. forbindelser |
|  Lokalcenter/kultur |  Nye forbindelser |



ESKELUNDEN

Grunden i Eskelunden rummer i dag to store olietanke på samlet 20 mio. liter. De var anvendt til at forsyne dieseldrevne lokomotiver med brændstof og lager i tilfælde af krise. Tankene er i dag tømte og ligger ubenyttet hen. De er gemt under træer, der vil blive fjernet før et projekt kan realiseres.

DSB foreslår at transformere denne del af Eskelunden til et lille erhvervsområde med kontorer og serviceerhverv. Området rummer attraktive muligheder for etablering af bynære kontordomiciler med stor tilgængelighed fra overordnet infrastruktur - tæt på midtbyen og med tilknytning til kultur og natur i Eskelunden og Ådalen.

DATA
BEBYGGELSESPROCENT: CA. 100%
GRUNDSTØRRELSE: 18.900 M²

- Friluft/rekreativ

Bolig byggefelt

Erhverv byggefelt

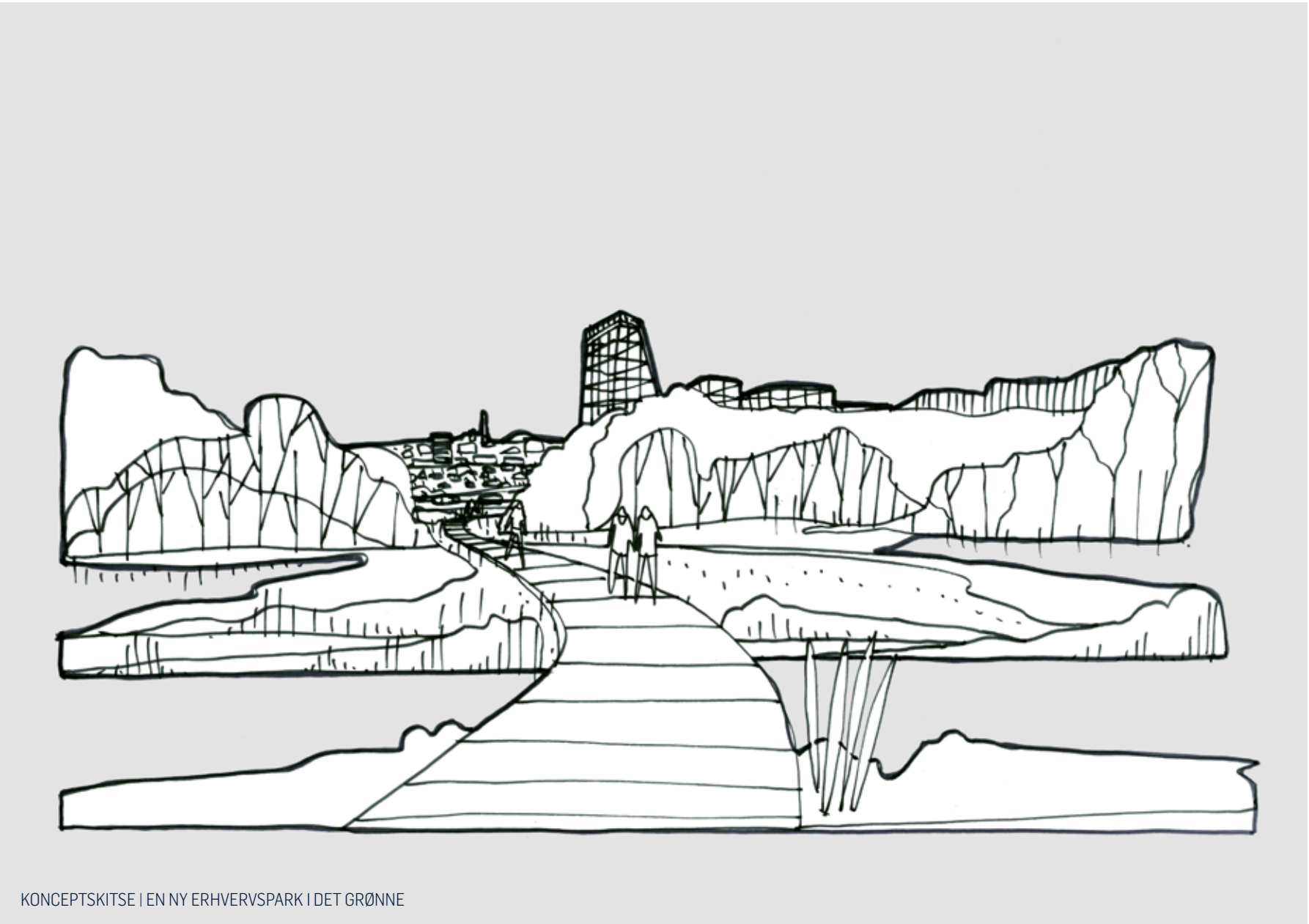
Lokalcenter/kultur

Nyt letbane stop

Letbanetrace

Eksis. forbindelser

Nye forbindelser



KONCEPTSKITSE | EN NY ERHVERVSPARK I DET GRØNNE



NYE CYKELFORBINDELSER



HØJHUS I DET GRØNNE



BÆREDYGTIG ERHVERVSPARK



MODERNE GENBRUGSSTATION

TIDSLINJE

At planlægge for den gode by, at involvere og at tænke tager tid. Processerne frem mod færdige Banekvarterer med byliv og naturoplevelser er mange og komplicerede.

DSB vil gerne udvise rettidig omhu og anmode om inddragelse af de meget store og centralt beliggende arealer i det videre arbejde med Planstrategi 2023 og Kommuneplan 2025 således borgerne i Aarhus i 2030 kan begynde at indtage en række nye områder og oplevelser i midtbyen.

