



Projektgrunden i Nørreportkvarteret Borgermøde

Idéer til fremtidig udvikling af projektgrunden

An aerial photograph of a city street intersection. The central area is a green space with a paved path leading to a small building. Surrounding the green space are various buildings, including multi-story residential or commercial structures. A road with a bus stop sign is visible on the right side. The text is overlaid in the center of the image.

**Velkomst v/formand for Udvalget for
Plan, Teknik og Landdistrikter
Dorte Soll**

Aftenens program v/Bo Riis Duun

- 1. Velkomst v/udvalgsformand Dorte Soll, Aabenraa Kommune**
- 2. Introduktion v/Bo Riis Duun, Aabenraa Kommune**
- 3. Præsentation af mulighedsstudier v/Lasse Palm, Grandville**
- 4. Session 1 - dialog af udviklingstemaer ved temastande**
- 5. Pause**
- 6. Session 2 - dialog af udviklingstemaer ved temastande**
- 7. Opsamling i plenum fra temastande og evt. spørgsmål**
- 8. Afrunding og videre proces v/Bo Riis Duun**
- 9. Afslutning v/udvalgsformand Dorte Soll, Aabenraa Kommune**

An aerial photograph of a residential development. The central focus is a large, irregularly shaped green space with several paths leading to it. Surrounding this green space are various buildings, including multi-story apartment blocks and smaller, more traditional-style houses. A road with a bus lane is visible on the right side of the image. The overall scene is captured from a high angle, providing a comprehensive view of the layout.

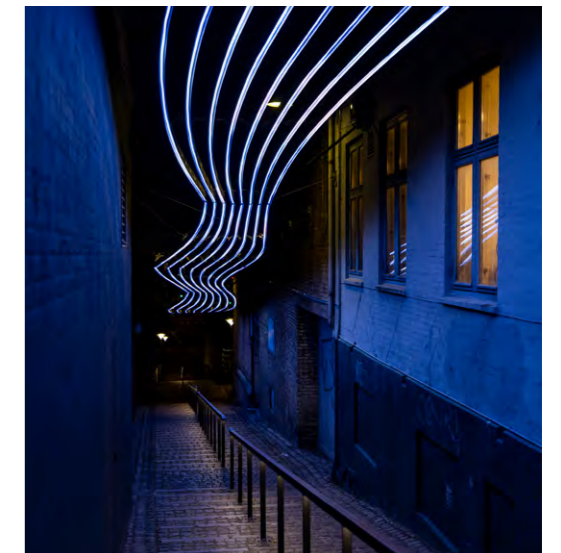
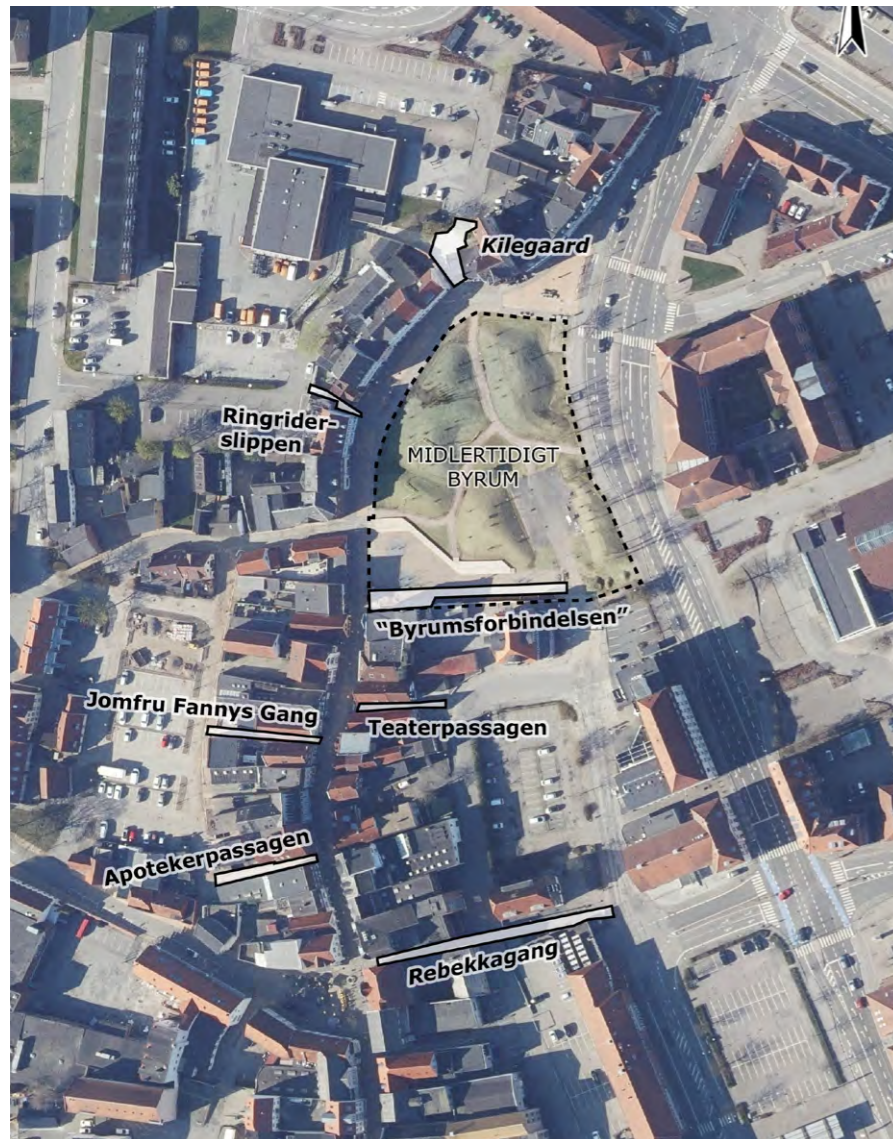
Introduktion v/Bo Riis Duun

Projektgrunden



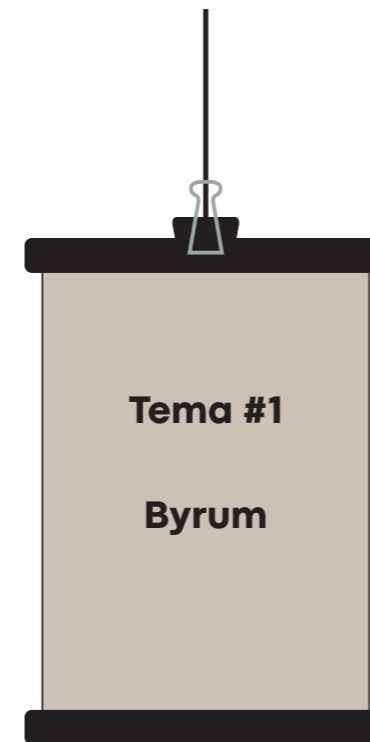
Projektgrunden

Processen indtil nu





Hvorfor laver vi mulighedsstudier?



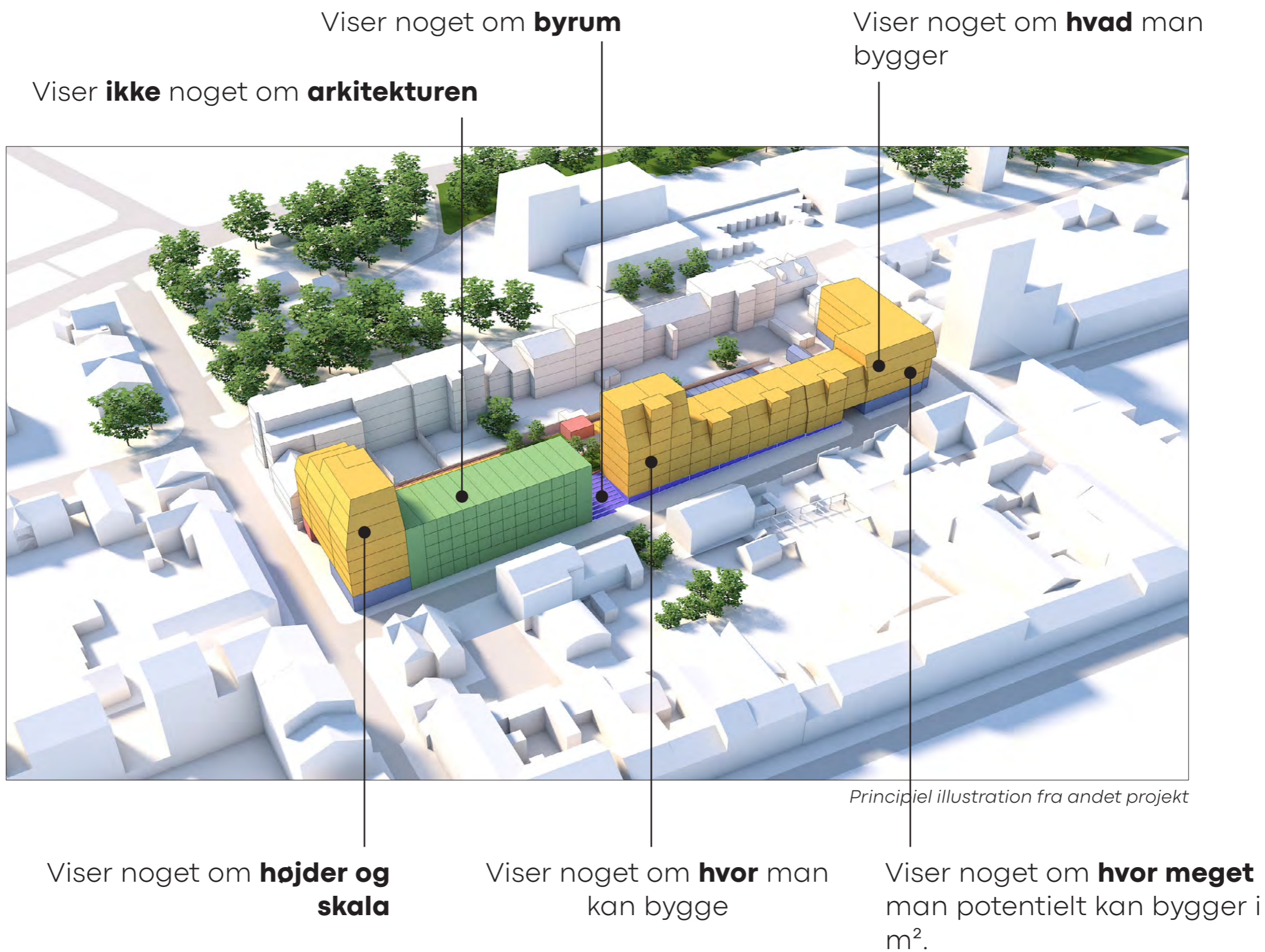
An aerial photograph of a city street intersection. The central area is a green space with a paved path leading to a small blue structure. Surrounding the green space are various buildings, including multi-story residential or commercial structures with red and white facades. A road with a bus lane and crosswalks is visible on the right side. The overall scene is captured from a high angle, showing the layout of the urban environment.

Præsentation af mulighedsstudier v/Lasse Palm

Hvad er et mulighedsstudie?

Mulige udviklingsmodeller

Hvad er et mulighedsstudie?



Ramme for mulighedsstudiet

udviklerforslag

undersøgelse af
grundens
potentialer

markedsdialog

Markedsdialog

Hvorfor en markedsdialog?

- At **skabe kendskab til og interesse for det kommende udvikling** og udbud af arealerne på projektgrunden i Nørreportkvarteret hos potentielle investorer og interessenter.
- At **få indsigt i og forståelse for**, hvad der har betydning for potentielle investorers interesse i at investere i udviklingen af området samt lokale aktører og interessenters blik på **områdets udfordringer og kvaliteter**.
- At pejle **konkrete behov og interesser** hos potentielle investorer og lokale aktører, herunder hvad der vil være afgørende for interessen i området og for villigheden til at investere i det.

Hvem?

- Lokale og ikke-lokale markedsaktører (udviklere og investorer)
- Lokale interessenter i området



Markedsdialog - hvad sagde de?

Markedsaktørerne og investorer

Tanker om området

- > Stedet er **noget særligt** - vigtigt at få til at lykkes.
- > Lokalforankring omkring udviklingen er vigtig
- > To forskellige udsagn: Der er behov for **et landmark** versus der er behov for **tilpasning til byens skala**.

Mulige anvendelser

- > **Boligdelen er primær anvendelse** og afgørende forudsætning for at lykkes - boliger med udsigt eller byboliger tæt på byen.
- > Der er **potentiale for kulturaktiviteter**, eksempelvis en biograf eller lignende.
- > **Ingen detail**. Nørreport er de små specialbutikker, og der er butiksareal nok i den øvrige del af gågaden.
- > **Der er ikke en økonomisk forudsætning for projektet - det er noget man skal gøre for byen**. Parkering er afgørende + ønske om at offentlige byrum bliver drevet af kommunen
- > Ideelt set indpasses 2-3 byfunktioner der skaber byliv og fungerer kommercielt + evt. en offentlig funktion.

Lokale aktører og interessenter

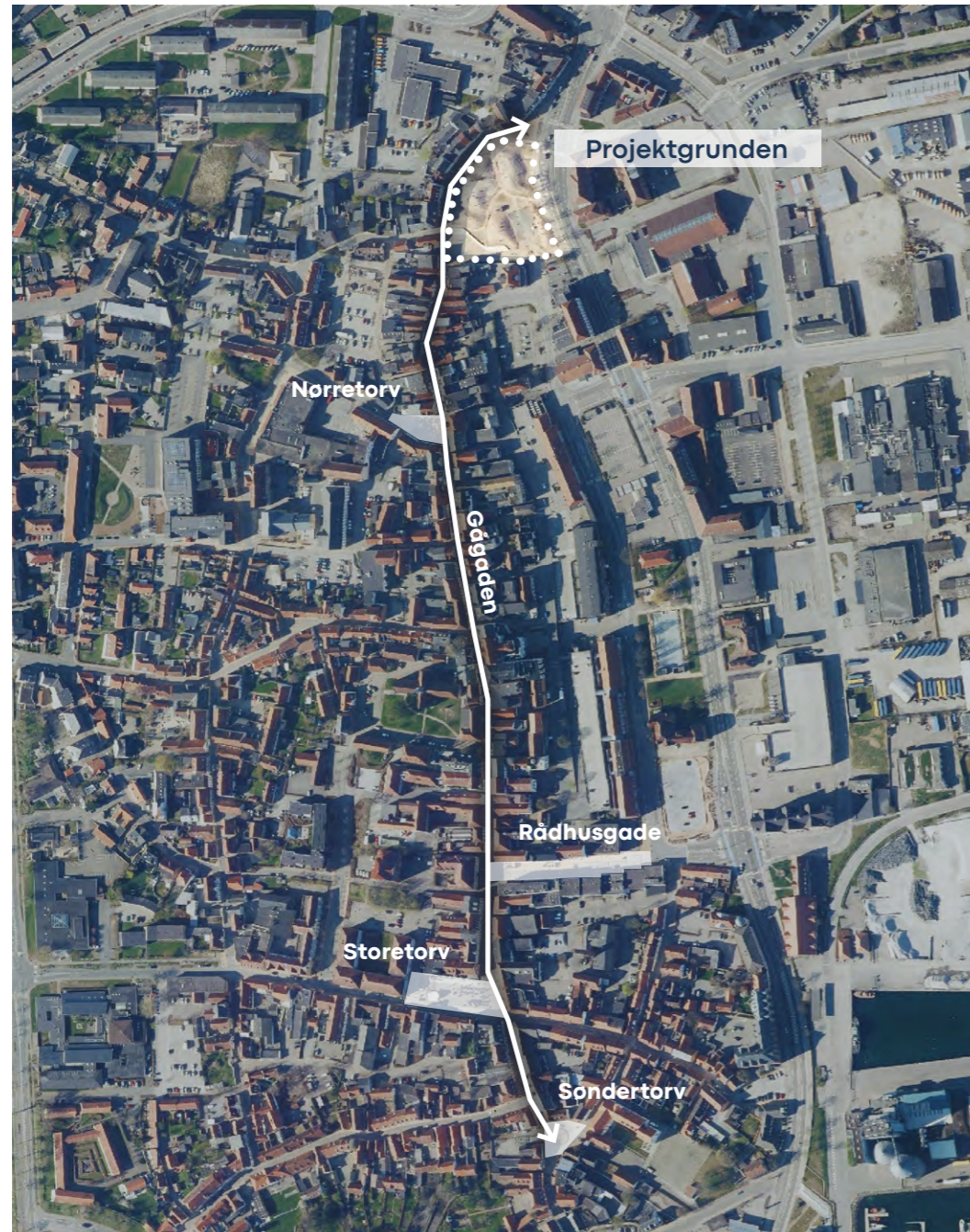
Tanker om området

- > Der har været en god udvikling i kvarteret på det seneste.
- > **Nørreportkvarteret er blevet til noget særligt nu** - noget andet end resten af gågaden.
- > Vigtigt udviklingen af Nørreportkvarteret og Kilen tænkes sammen.

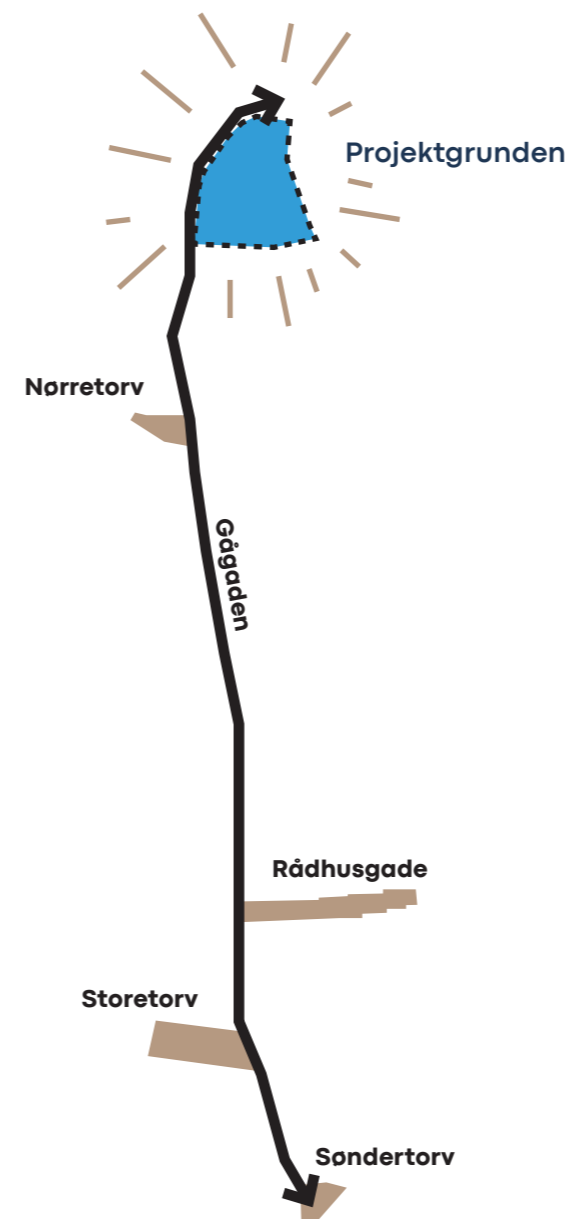
Mulige anvendelser og opmærksomhedspunkter

- > Stedet skal være **et samlingssted**. Et sted folk gerne vil hen til - en destination og noget særligt.
- > **Det rekreative har fungeret godt** som supplement til gågaden - folk bliver længere tid i gågaden og butikkerne. Hold fast i det
- > Åbne op og brug mere grønt i byrummene - det samler folk.
- > **Ikke flere butikker** - evt. museum, et kreativt hus, en biograf eller lign.
- > Husk de særlige byrum og husk parkering tæt på gågaden.
- > Omdannelsen af H.P. Hanssens Gade bør tænkes med i processen.
- > Byg ikke kun til seniorerne, husk de unge og familierne.
- > **Byg i samme skala** som nuværende bymidte. Måske lidt højere mod Hotel Europa. Men **ingen højhuse**.

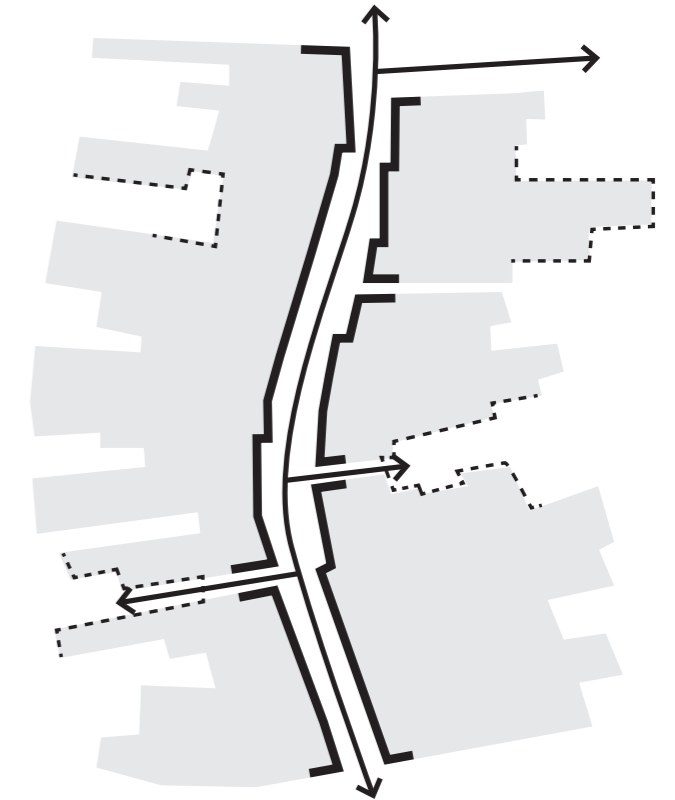
Principper for udvikling af grunden - købstadens dna



Oversigtskort bymidten



Historisk var Nørreport den nordlige adgang til byen



Stram bygningsstruktur på forsiden - opløst på bagsiden

Principper for udvikling af grunden - købstadens dna



2-4 etager



Variation af bygningshøjder
og facader



Kantzoner langs bygninger

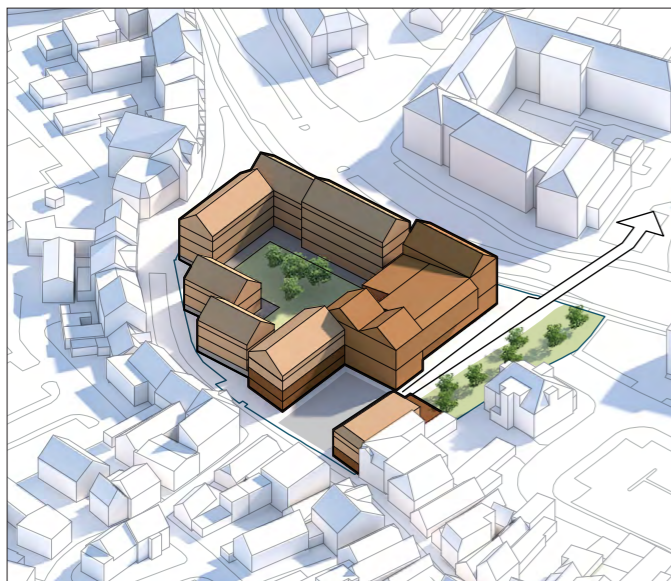


Snoede og forskudte
gadeforløb

De fire mulighedsstudier

Undersøgelse af grundens potentialer - ikke projekter.

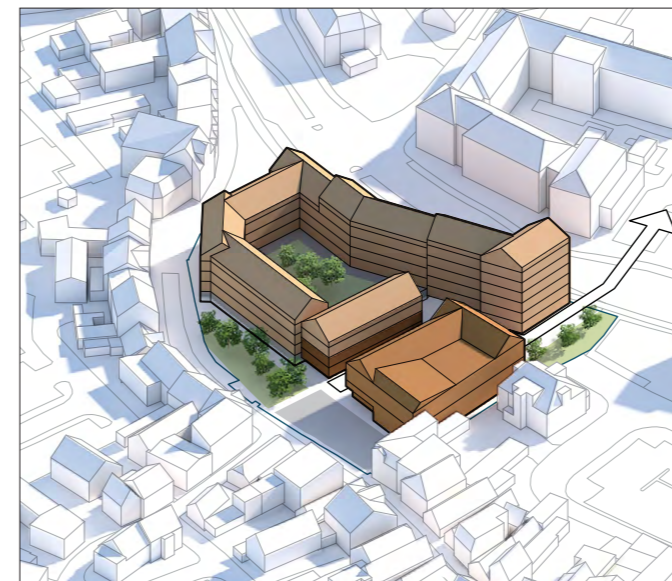
Fire principielle arketyper som viser forskellige kvaliteter ved udnyttelse af grunden



Mulighedsstudie 1
Den lukkede karre



Mulighedsstudie 2
Parken og tårnet



Mulighedsstudie 3
Den brede gågade



Mulighedsstudie 4
Parken og kanten

1. Den lukkede karre

Grunddata

Bebyggelsesprocent 120

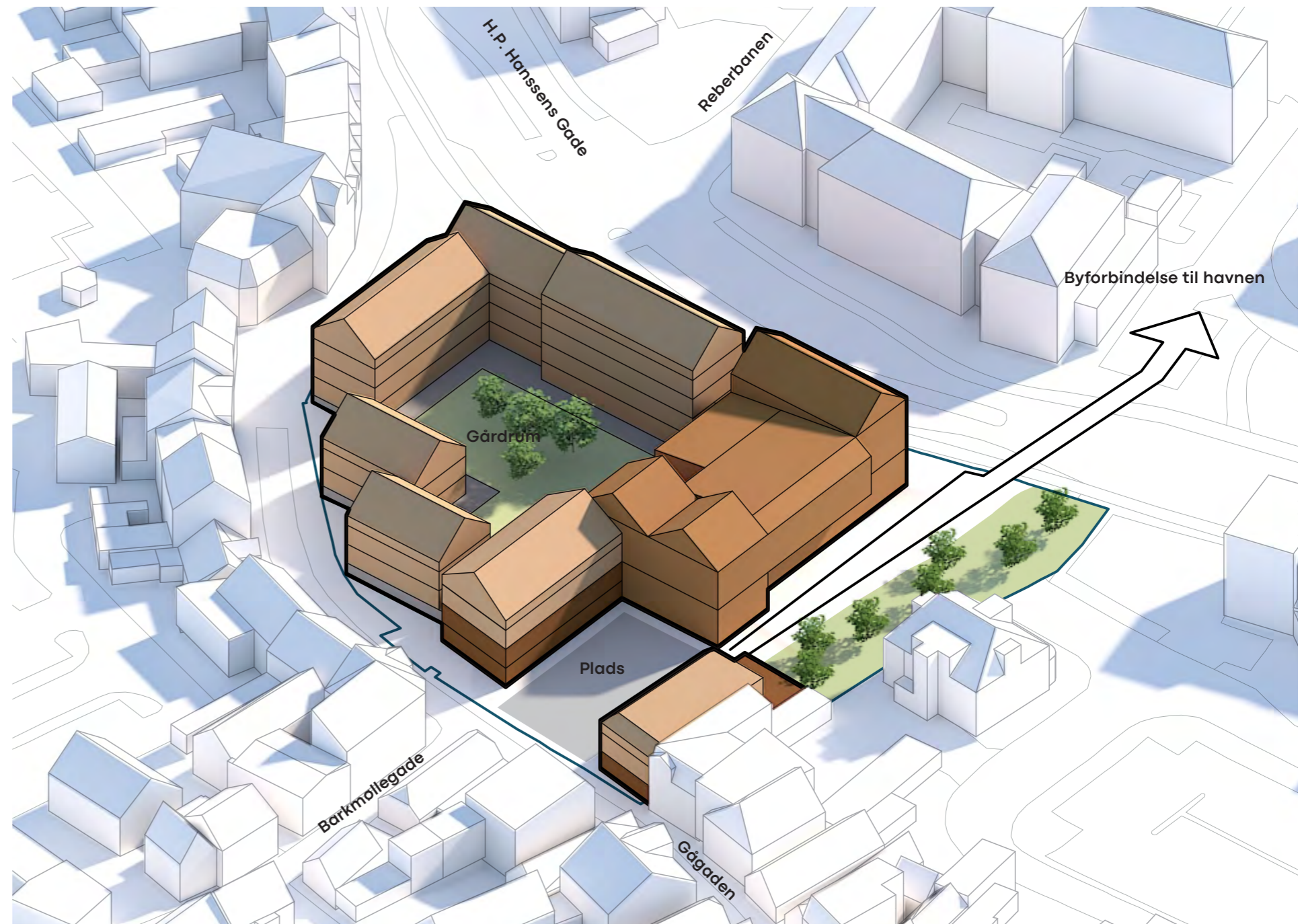
	Boliger	Erhverv	Byfunktioner	i alt
AREAL	4.600 m ²	800 m ²	1.600 m ²	7.000 m²
P-behov			P på grunden	P i byen
P-PLADSER	92		ca. 60	ca. 32

Scenariegevinster:

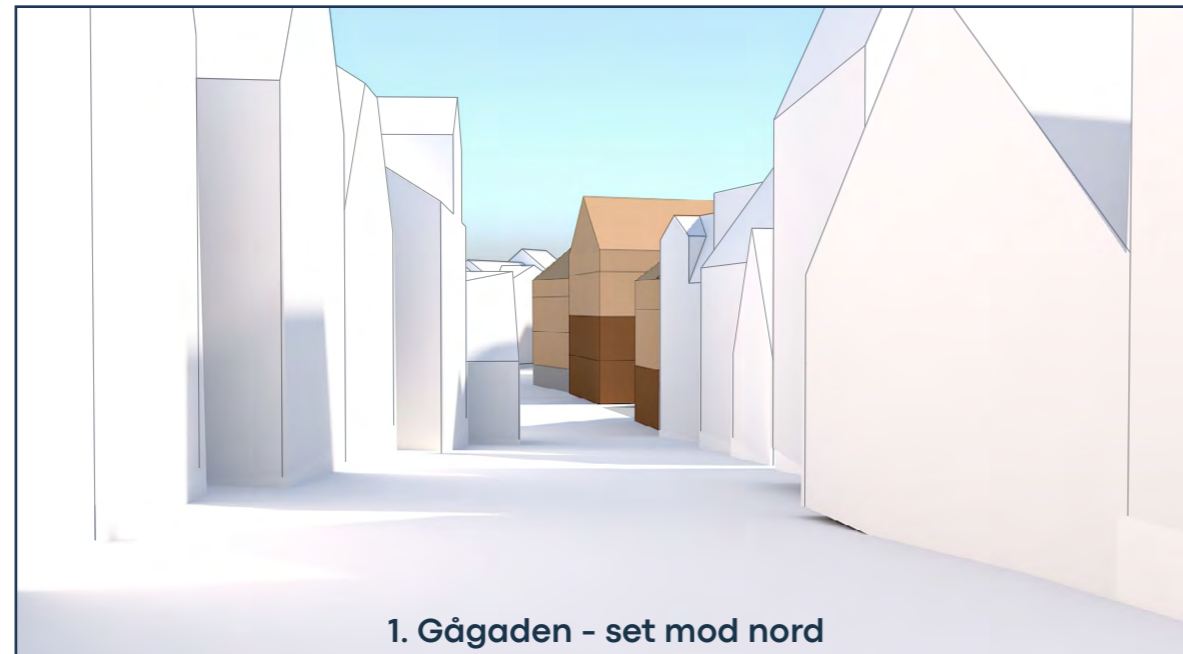
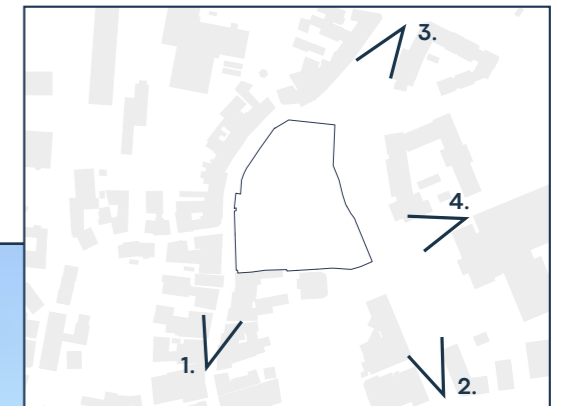
- > Et genoprettet gågadeforløb
- > Stueetagen med boliger er muligt pga. en hævet placering på halvt nedgravet parkering
- > Afslutning af karrestrukturen og byggeri tilpasset i bystruktur

Scenarieudfordringer:

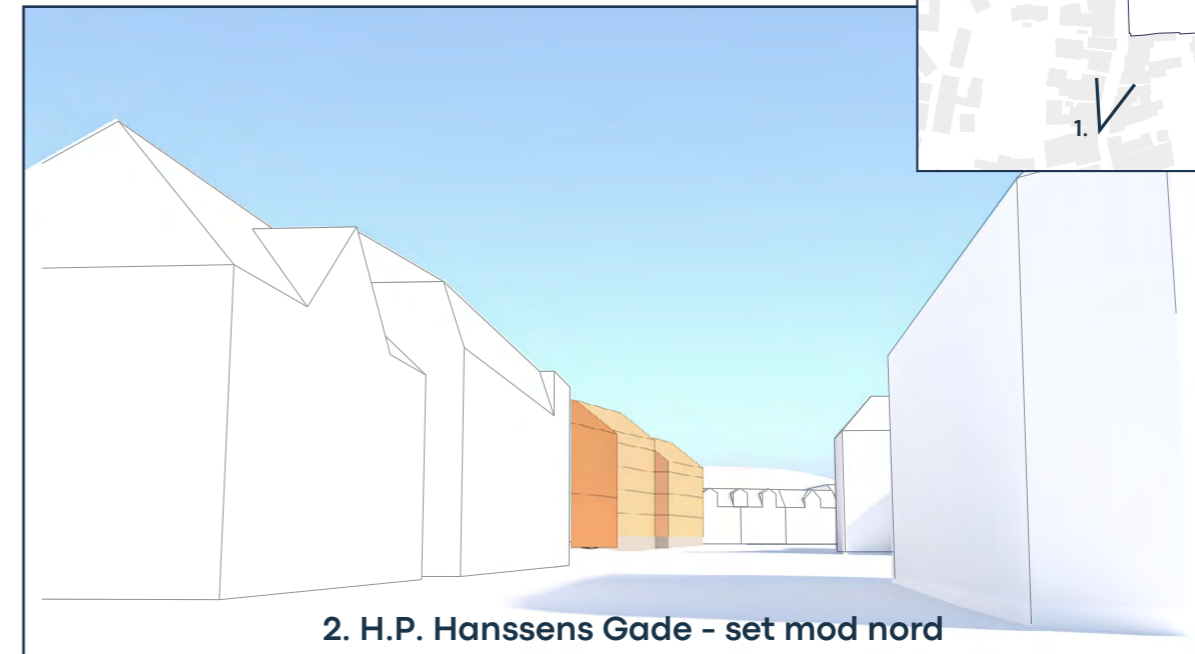
- > Behov for særlig opmærksomhed på østlige stueetager (støj)



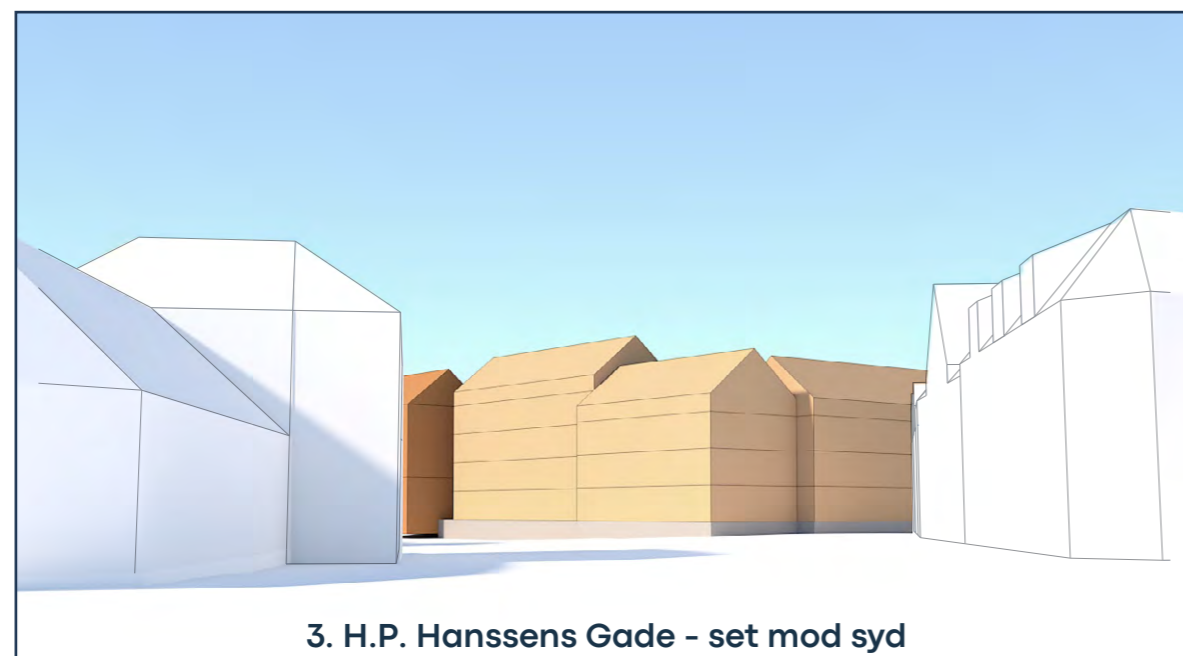
1. Den lukkede karre



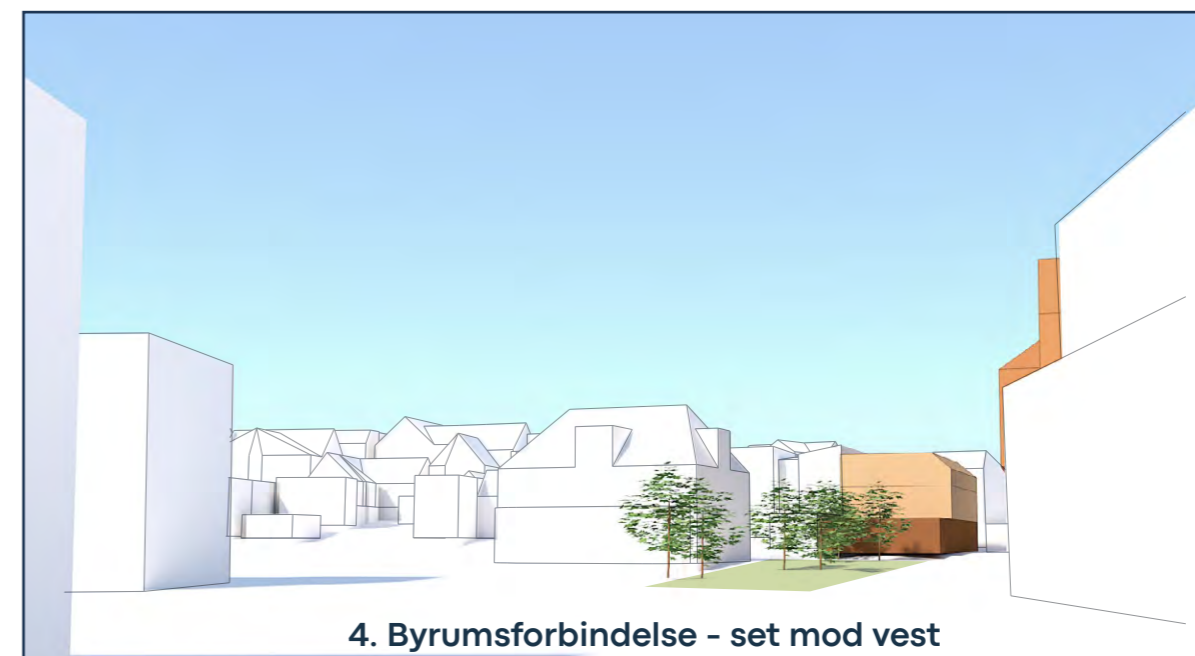
1. Gågaden - set mod nord



2. H.P. Hanssens Gade - set mod nord



3. H.P. Hanssens Gade - set mod syd



4. Byrumsforbindelse - set mod vest

2. Parken og tårnet

Grunddata

Bebyggelsesprocent 100

	Boliger	Erhverv	Byfunktioner	i alt
AREAL	4.200 m ²	- m ²	1.600 m ²	5.800 m²
	P-behov		P på grunden	P i byen
P-PLADSER	88		ca. 40	ca. 48

Scenariegevinster:

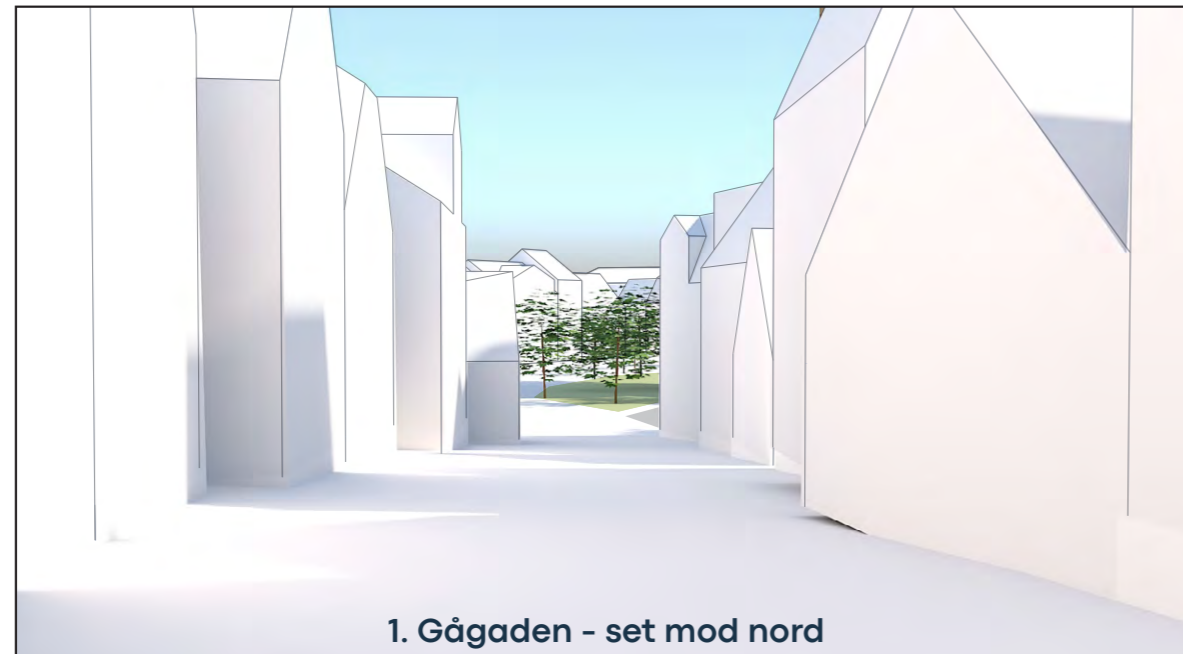
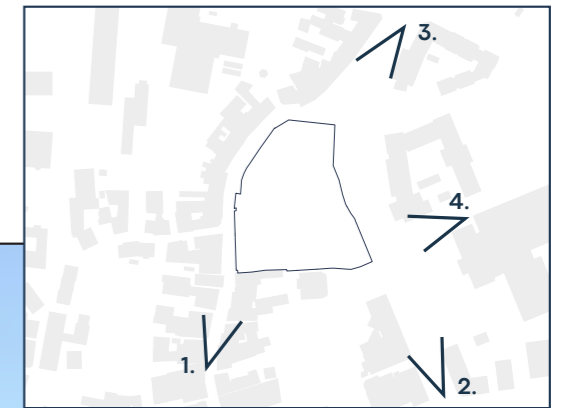
- > Et stort parkrum
- > Udsigtslejligheder
- > Et centralt placeret byrum/knudepunkt

Scenarieudfordringer:

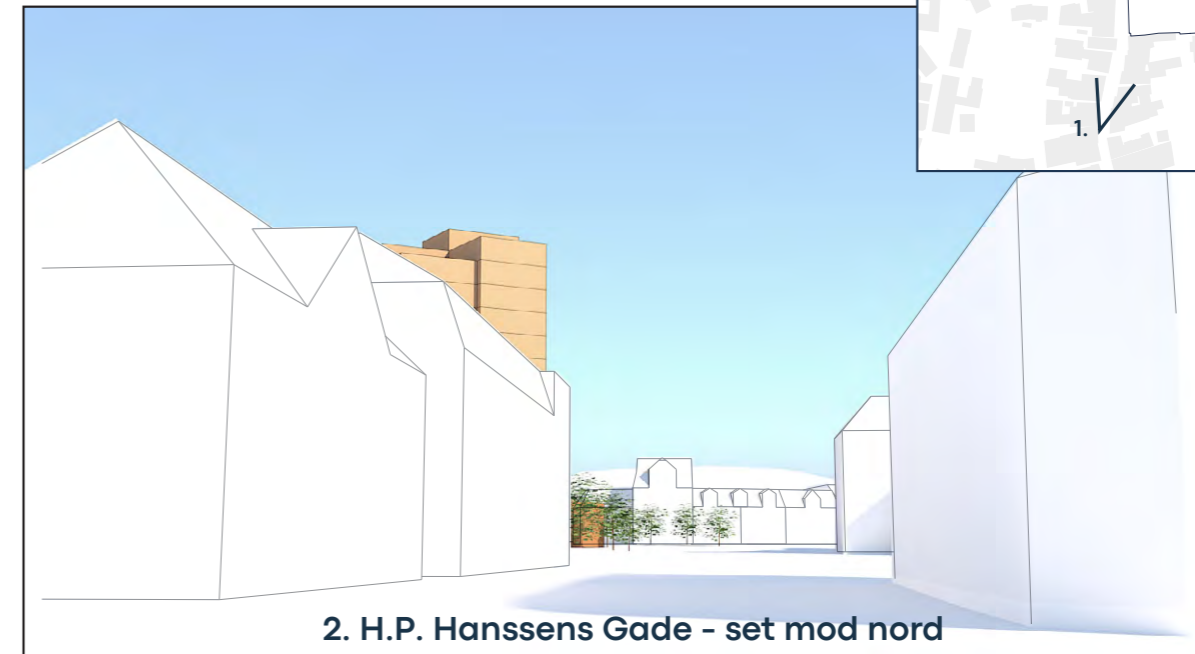
- > Boligtårn i utilpasset skala/højde (13 etager)
- > En bebyggelse som ikke afslutter og tilpasser sig den eksisterende købstadskarakter i bebyggelsesstruktur og skala
- > Tårnbebyggelse som fremmed bygningstypologi i bymidten.



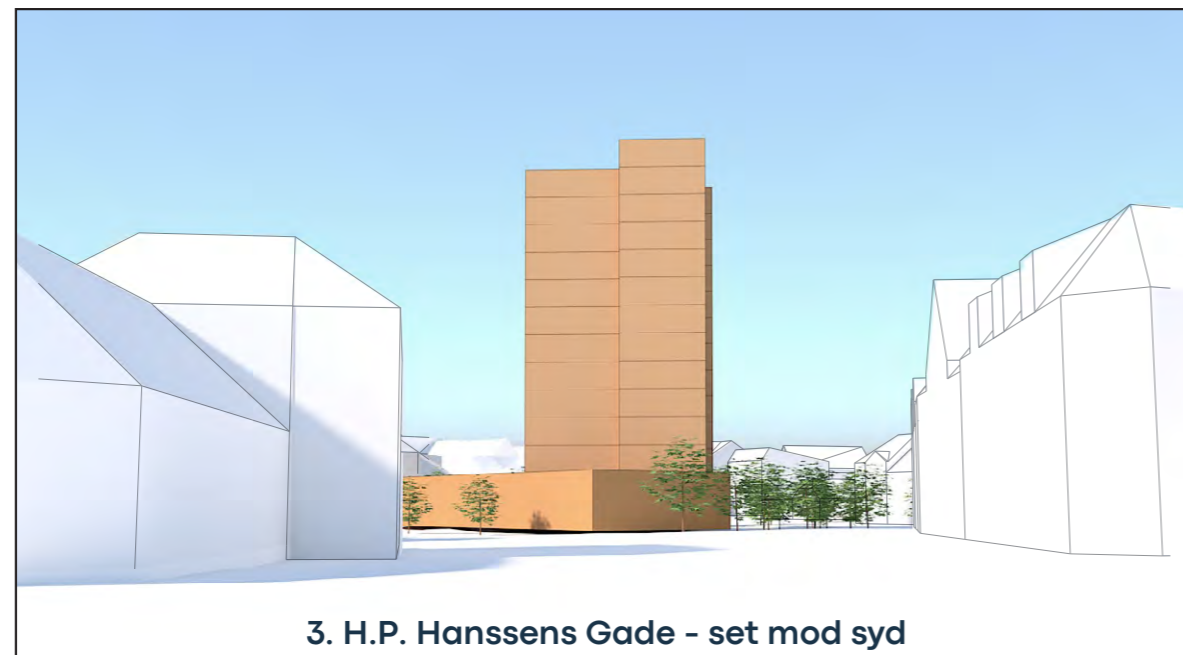
2. Parken og tårnet



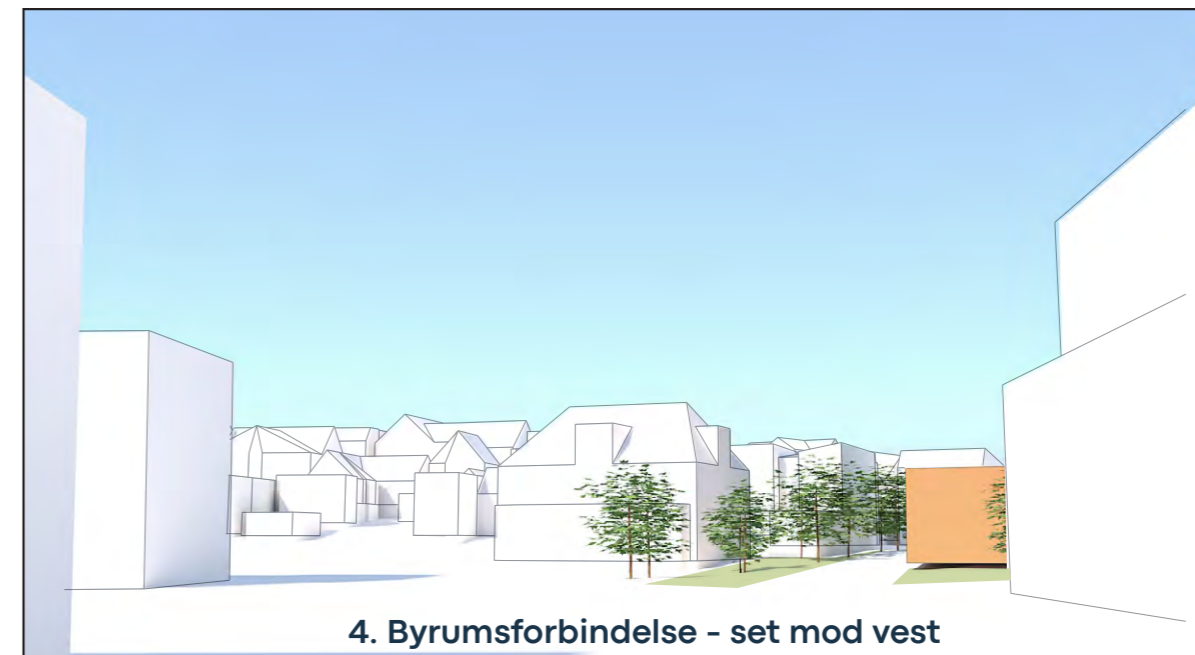
1. Gågaden - set mod nord



2. H.P. Hanssens Gade - set mod nord



3. H.P. Hanssens Gade - set mod syd



4. Byrumsforbindelse - set mod vest

3. Den brede gågade

Grunddata

Bebyggelsesprocent 160

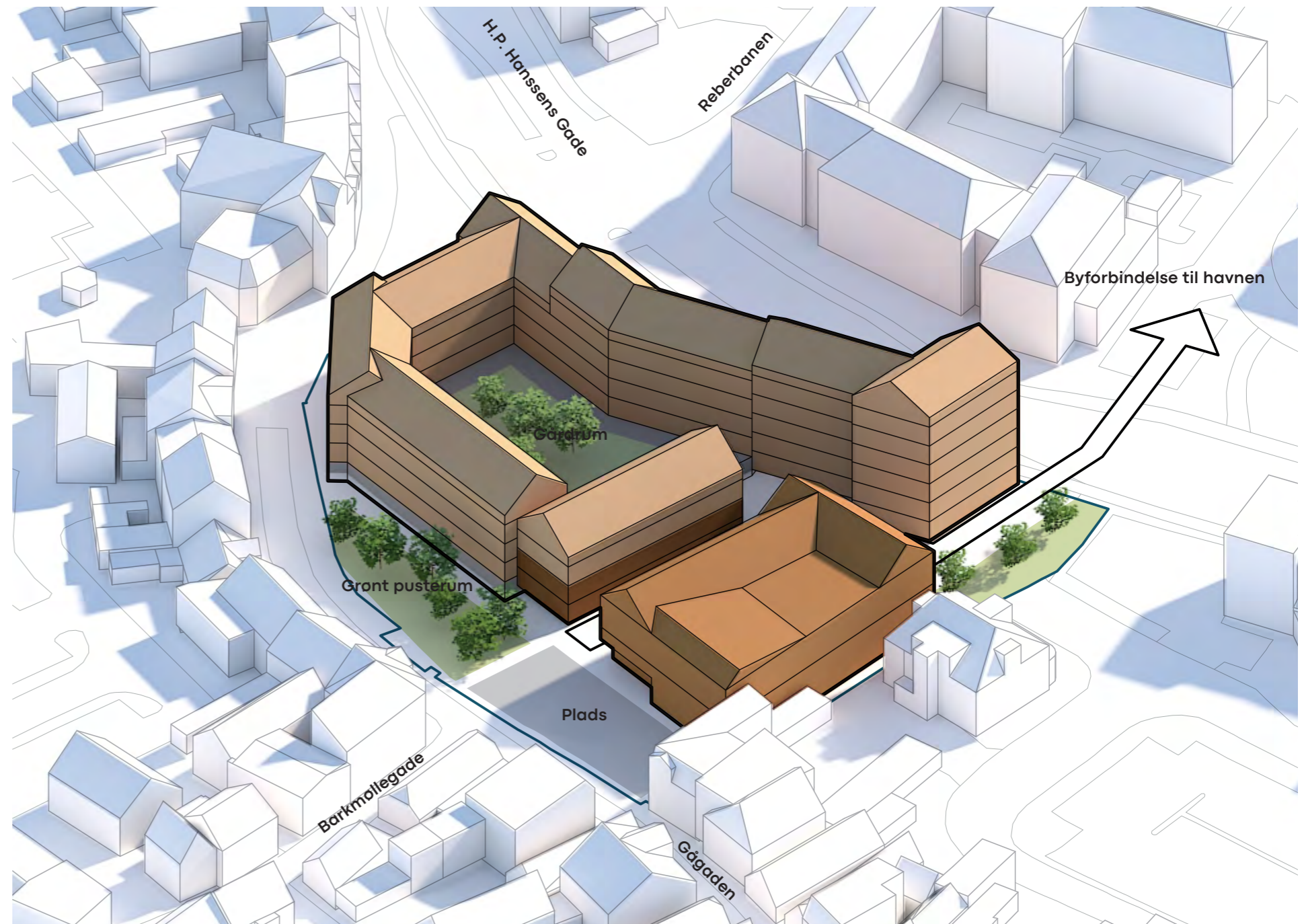
	Boliger	Erhverv	Byfunktioner	i alt
AREAL	7.000 m ²	600 m ²	1.600 m ²	9.200 m²
	P-behov		P på grunden	P i byen
P-PLADSER	116		ca. 58	ca. 58

Scenariegevinster:

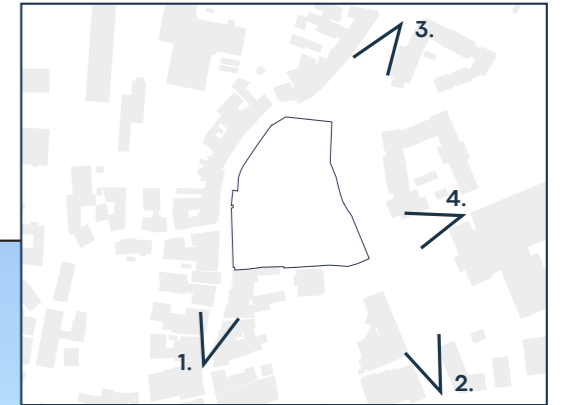
- > En bred gågade med et grønt pusterum
- > Et centralt placeret byrum/knudepunkt, aktiveret af kulturaktivitet og byrumsforbindelsen
- > Afslutning af karrestrukturen og byggeri i tilpasset skala mod vest og øget bebyggelsesvolumen mod øst

Scenarieudfordringer:

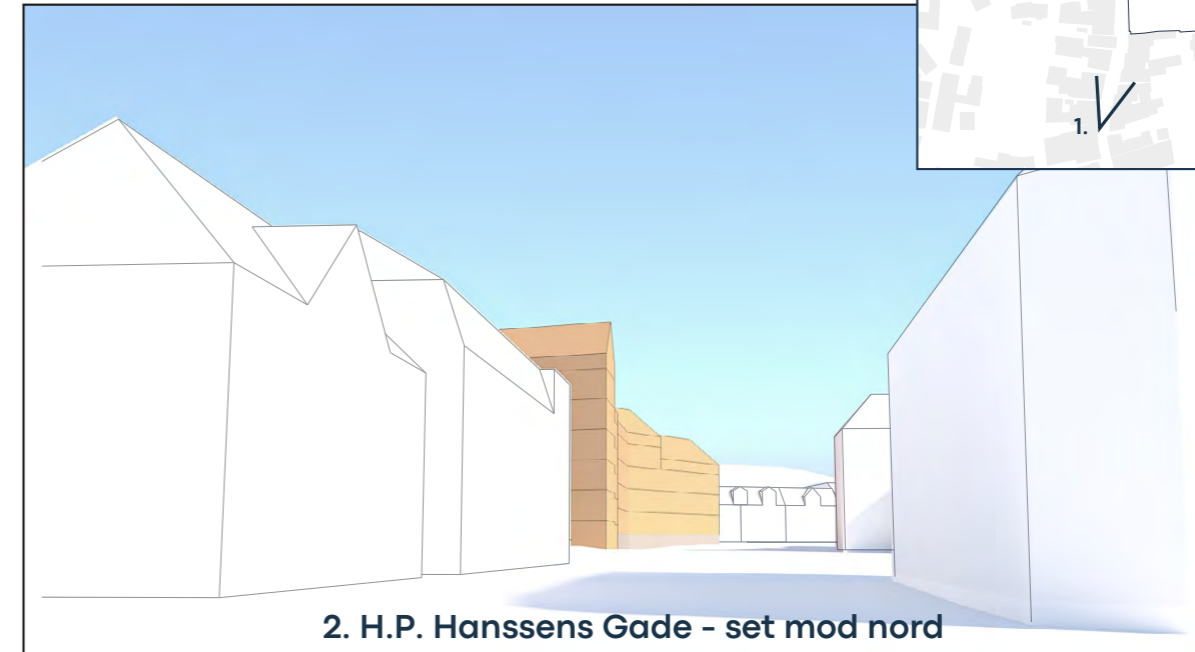
- > Forholdsvis lukket gågadedeforløb
- > Udfordring af fylde stueetagen ud
- > Behov for særlig opmærksomhed på østlige stueetager (støj)



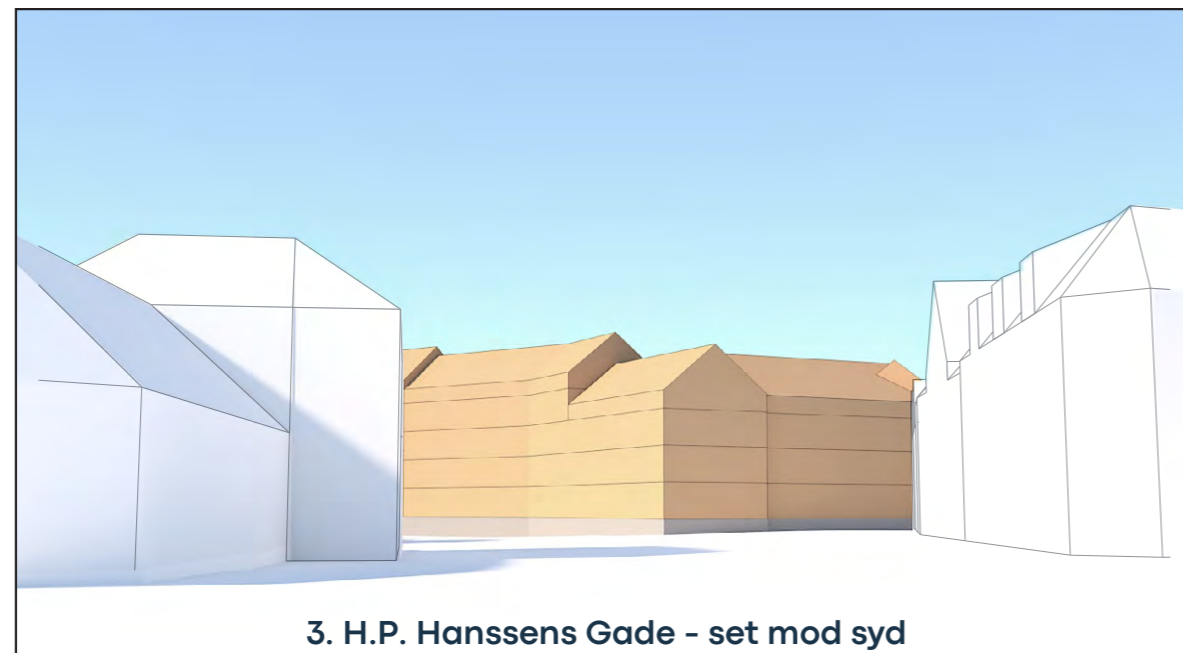
3. Den brede gågade



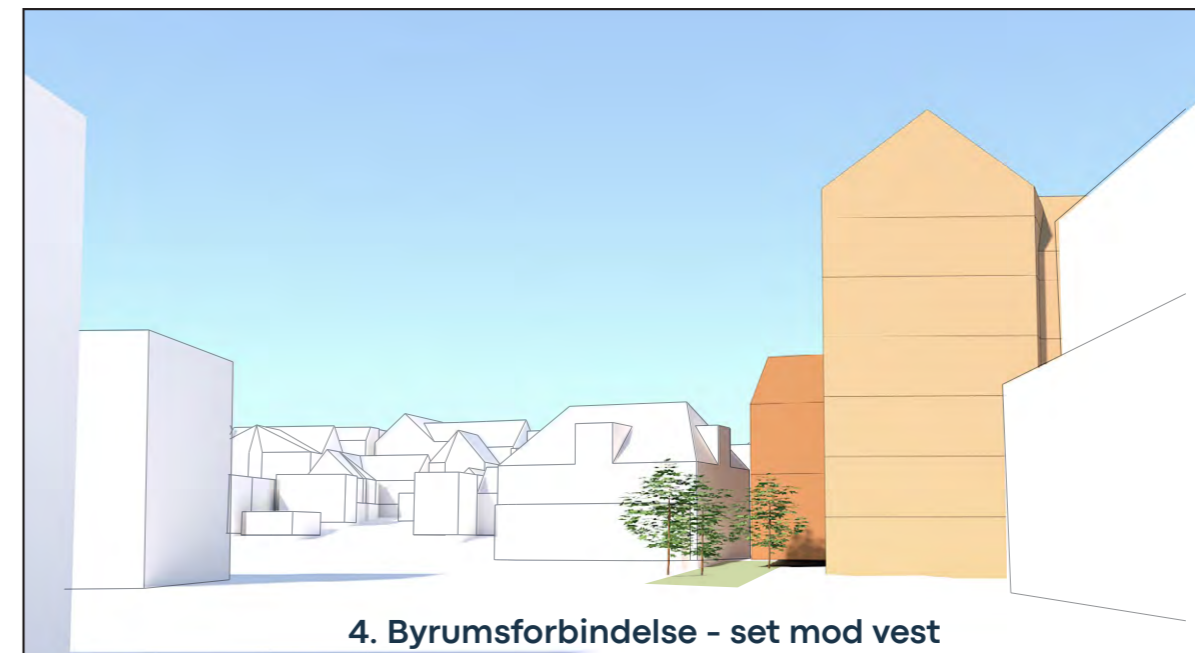
1. Gågaden - set mod nord



2. H.P. Hanssens Gade - set mod nord



3. H.P. Hanssens Gade - set mod syd



4. Byrumsforbindelse - set mod vest

4. Parken og kanten

Grunddata

Bebyggelsesprocent 85

	Boliger	Erhverv	Byfunktioner	i alt
AREAL	2.400 m ²	900 m ²	1.600 m ²	4.900 m ²
	P-behov	P på grunden		P i byen
P-PLADSER	71	ca. 33		ca. 38

Scenariegevinster:

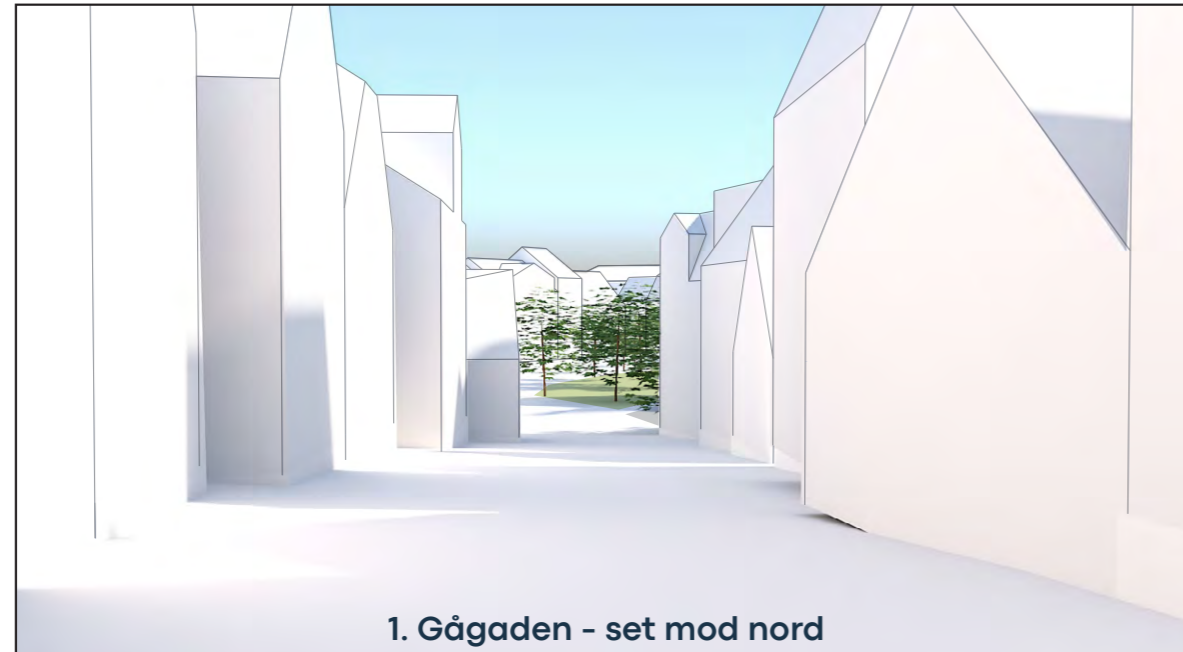
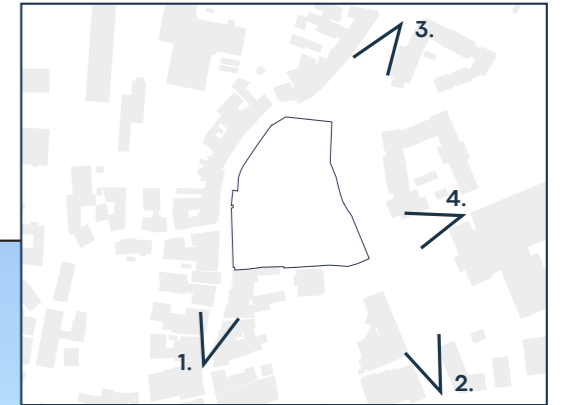
- > Et støjskærmet parkrum
- > Afslutning af karrestrukturen og byggeri i tilpasset skala
- > Vestvendte boliger med udsigt til parkrum
- > Bylivsfunktion mod centralt byrum
- > Nordlig ankomstplads ved Nørreport

Scenarieudfordringer:

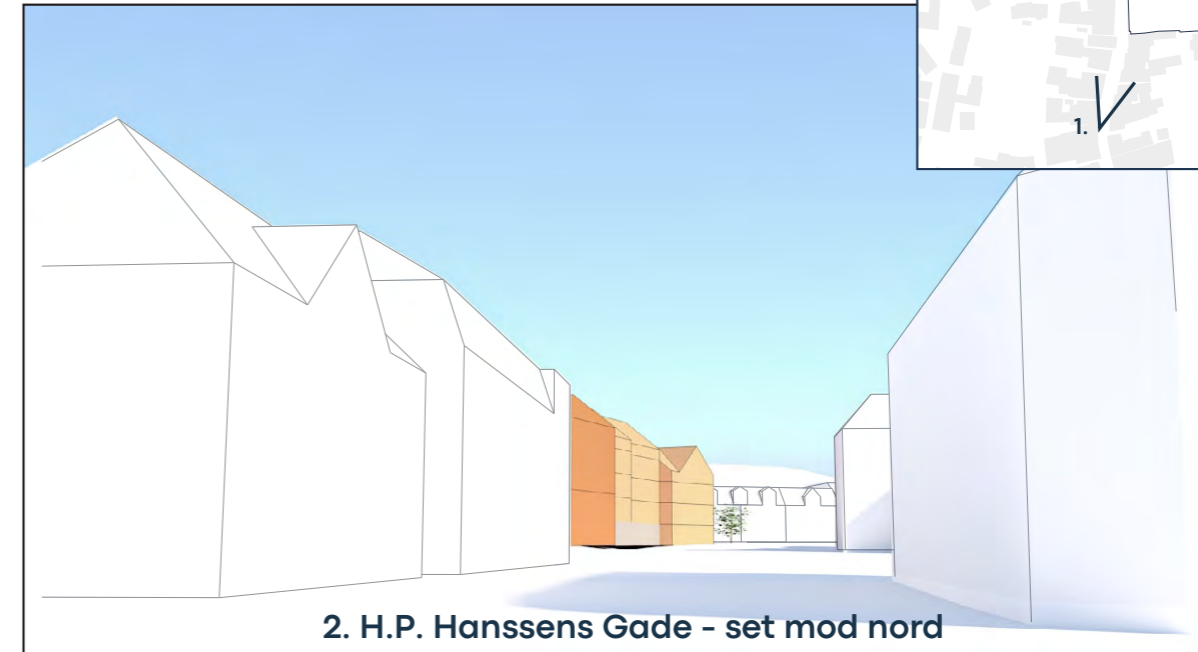
- > En lavere bebyggelsesprocent og lavere antal byggeretter
- > Reduceret boligvolumen
- > Behov for særlig opmærksomhed på østlige stueetager (støj)



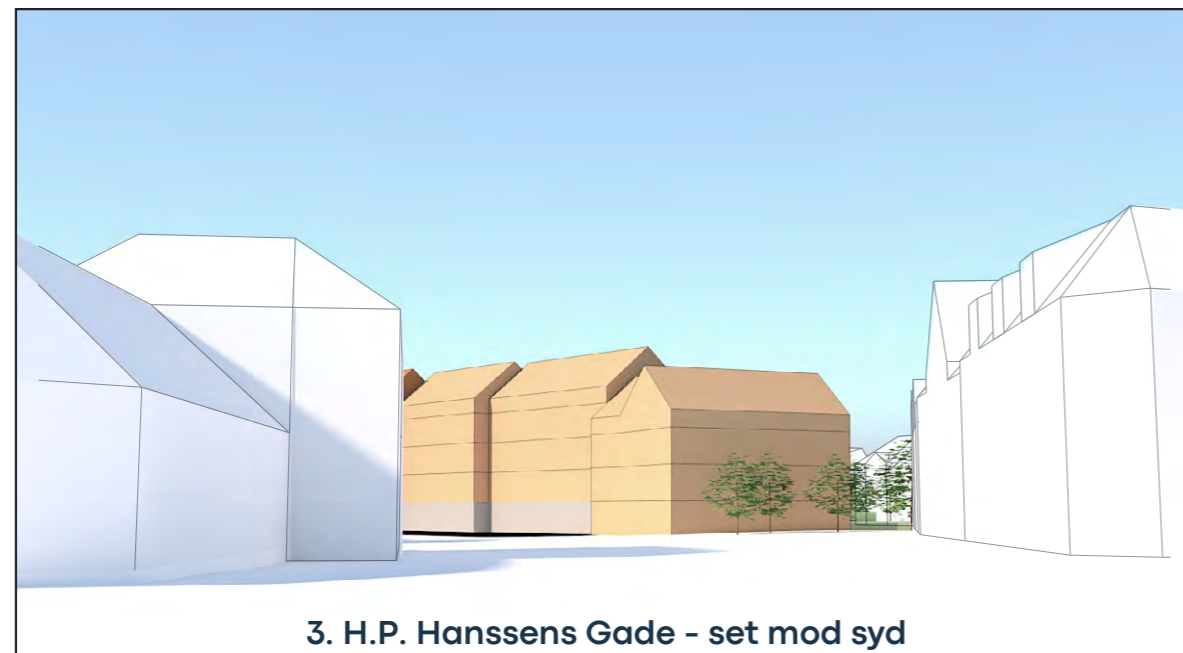
4. Parken og kanten



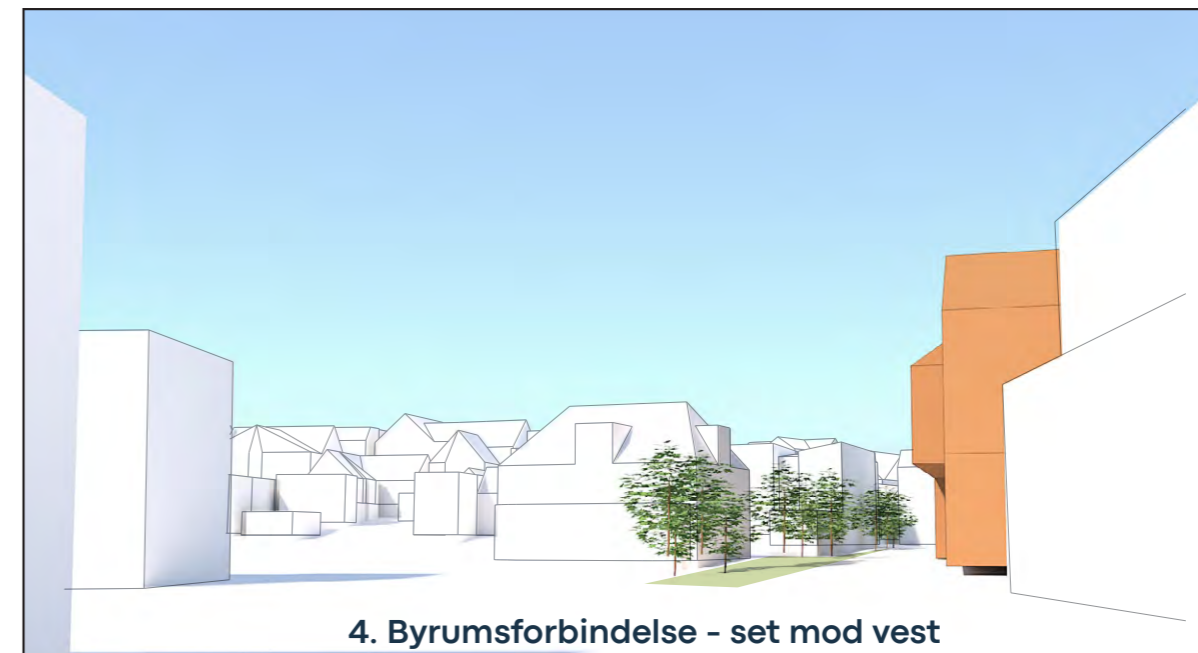
1. Gågaden - set mod nord



2. H.P. Hanssens Gade - set mod nord

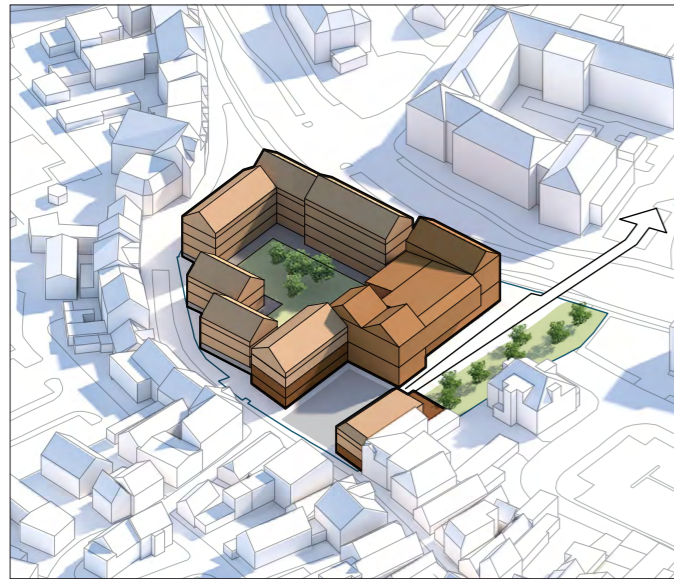


3. H.P. Hanssens Gade - set mod syd



4. Byrumsforbindelse - set mod vest

Opsamling



MULIGHEDSSTUDIE 1
Den lukkede karre

Gevinster

Et genoprettet gågadeforløb
Afslutning af karrestrukturen og
byggeri tilpasset i bystruktur

Udfordringer

Manglende lys og luft i gågaden



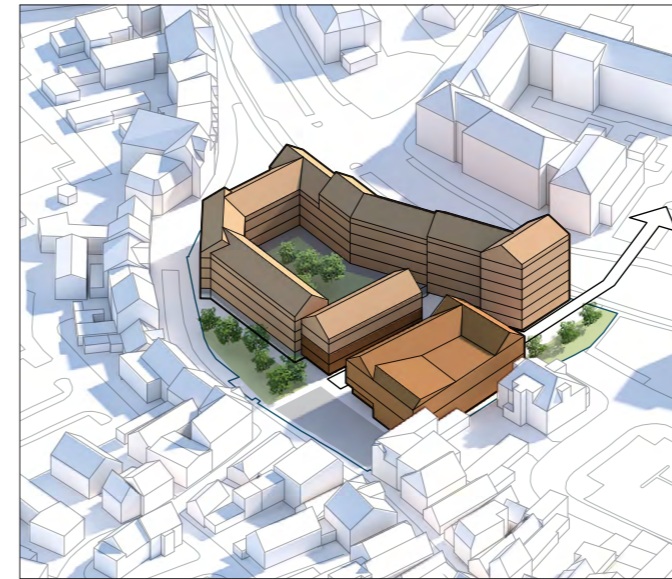
MULIGHEDSSTUDIE 2
Parken og tårnet

Gevinster

Et stort parkrum
Luft og lys i gågaden

Udfordringer

Høj tårnbebyggelse som fremmed
bygningstypologi i bymidten
Støjbelastet parkrum



MULIGHEDSSTUDIE 3
Den brede gågade

Gevinster

En bred gågade med et grønt pusterum
Afslutning af karrestrukturen og
byggeri i tilpasset skala

Udfordringer

Manglende visuel forbindelse til
havnen



MULIGHEDSSTUDIE 4
Parken og kanten

Gevinster

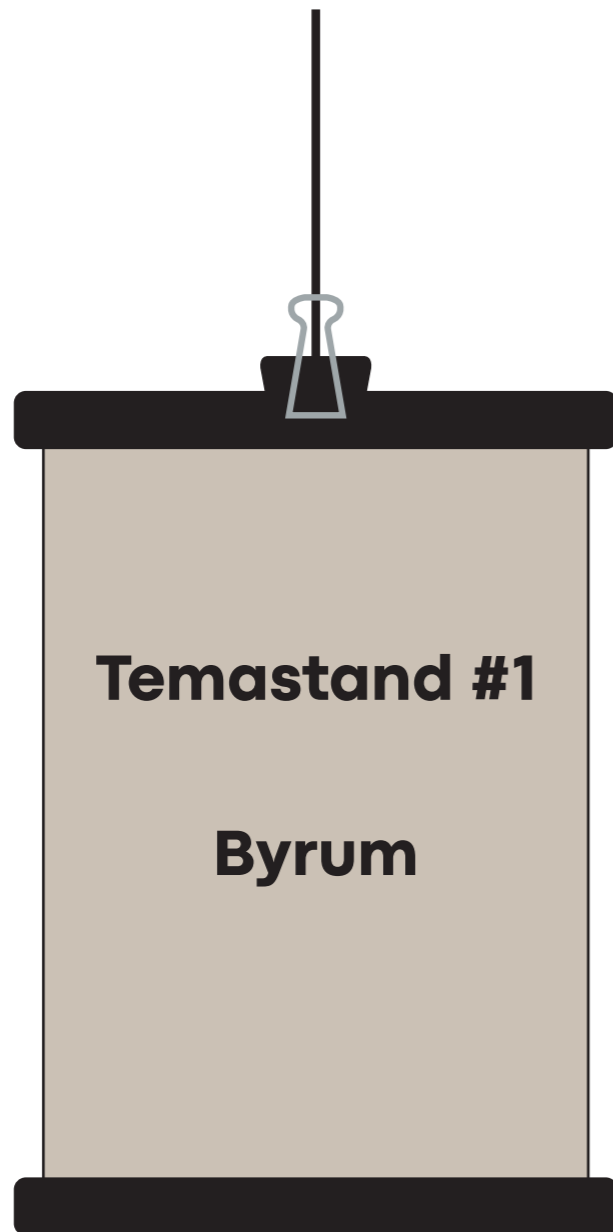
Et støjskærmet parkrum
Afslutning af karrestrukturen og
byggeri i tilpasset skala

Udfordringer

Reduceret boligvolumen

Dialog ved temastandene

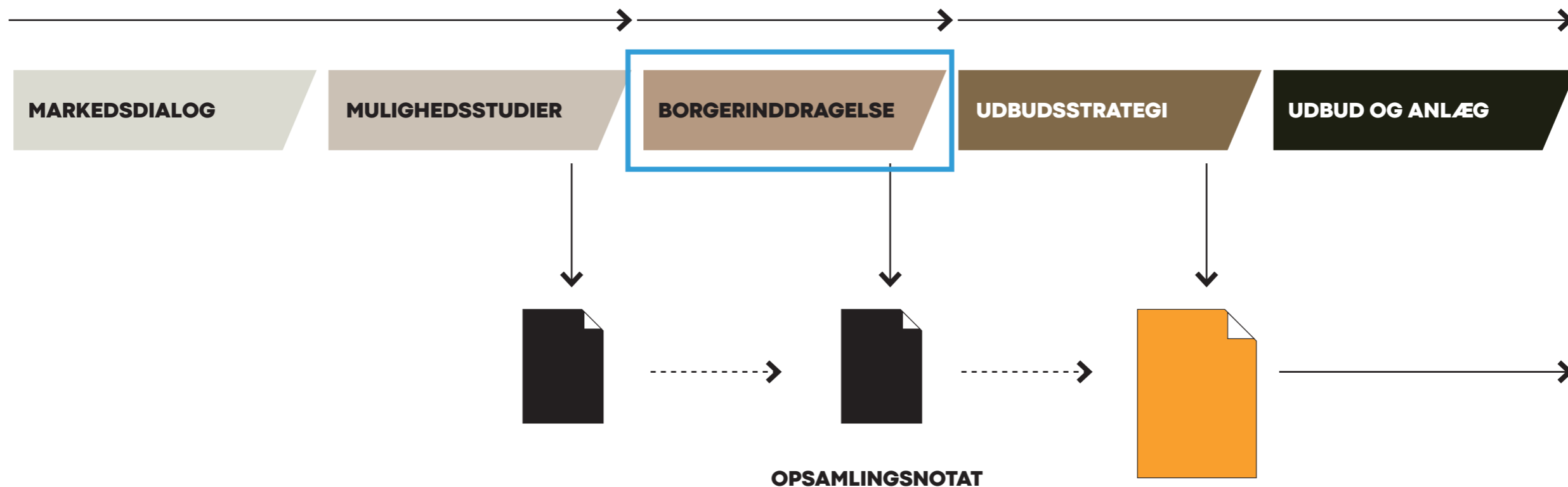
Dialog ved temastande



Opsamling i plenum

Evt. spørgsmål

Afrunding og videre proces



Opsamlingsnotatet vil i det videre forløb indgå som kvalificerende anbefalinger og input til forvaltningens behandling og udvalgets valg af udviklingsmodel for den kommende udvikling af projektgrunden i Nørreportkvarteret.

Notatet forventes at blive behandlet på Plan, Teknik og Landdistrikter den 4. maj 2023

Deltag online på
fremtidensaabenraa.dk/projektgrund
til og med 16. marts

Tak for i aften

