

Aabenraa
Kommune



Projektgrunden i Nørreportkvarteret

Informationsmøde, februar 2026

Program



Velkomst	v./ Thomas Andresen, Formand for Plan- og Boligudvalget
Proces frem til i dag Trafikale forhold Den videre proces	v./ Bo Riis Duun, Afdelingschef, Plan & Udvikling
Pause	
Spørgsmål /dialog i grupper Spørgsmål / dialog i plenum	
Afrunding	v./ Thomas Andresen, Formand for Plan- og Boligudvalget



PROCES FREM TIL I DAG





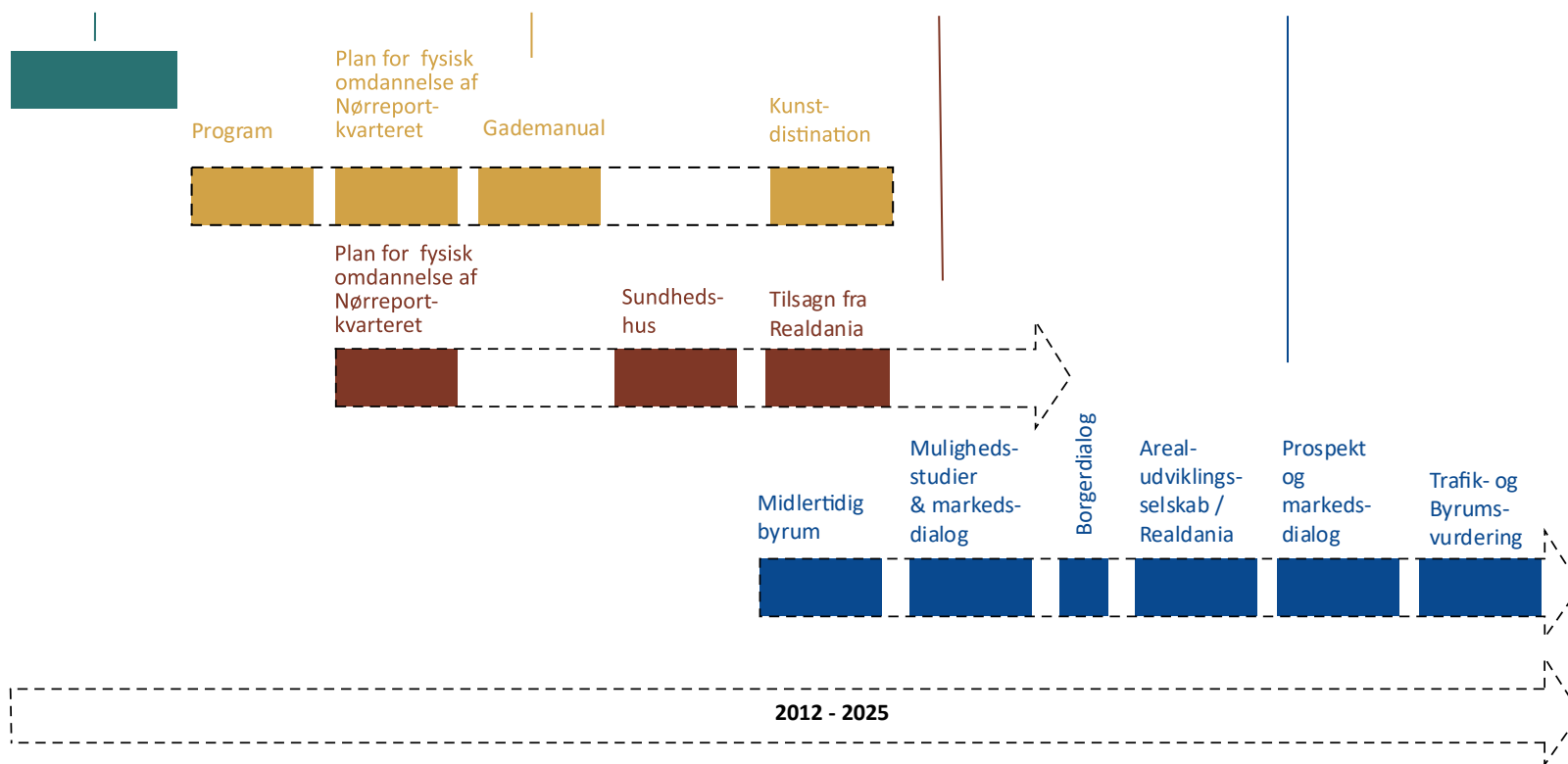
PROCES FREM TIL I DAG

Fremtidens Aabenraa

Områdefornyelse Nord

Byrumsforbindelsen

Projektgrunden





FREMTIDENS AABENRAA

Fremtidens Aabenraa

Områdefornyelse Nord

Byrumsforbindelsen

Projektgrunden

Program

Plan for fysisk
omdannelse af
Nørreport-
kvarteret

Gademanual

Aabenraa
Kommune

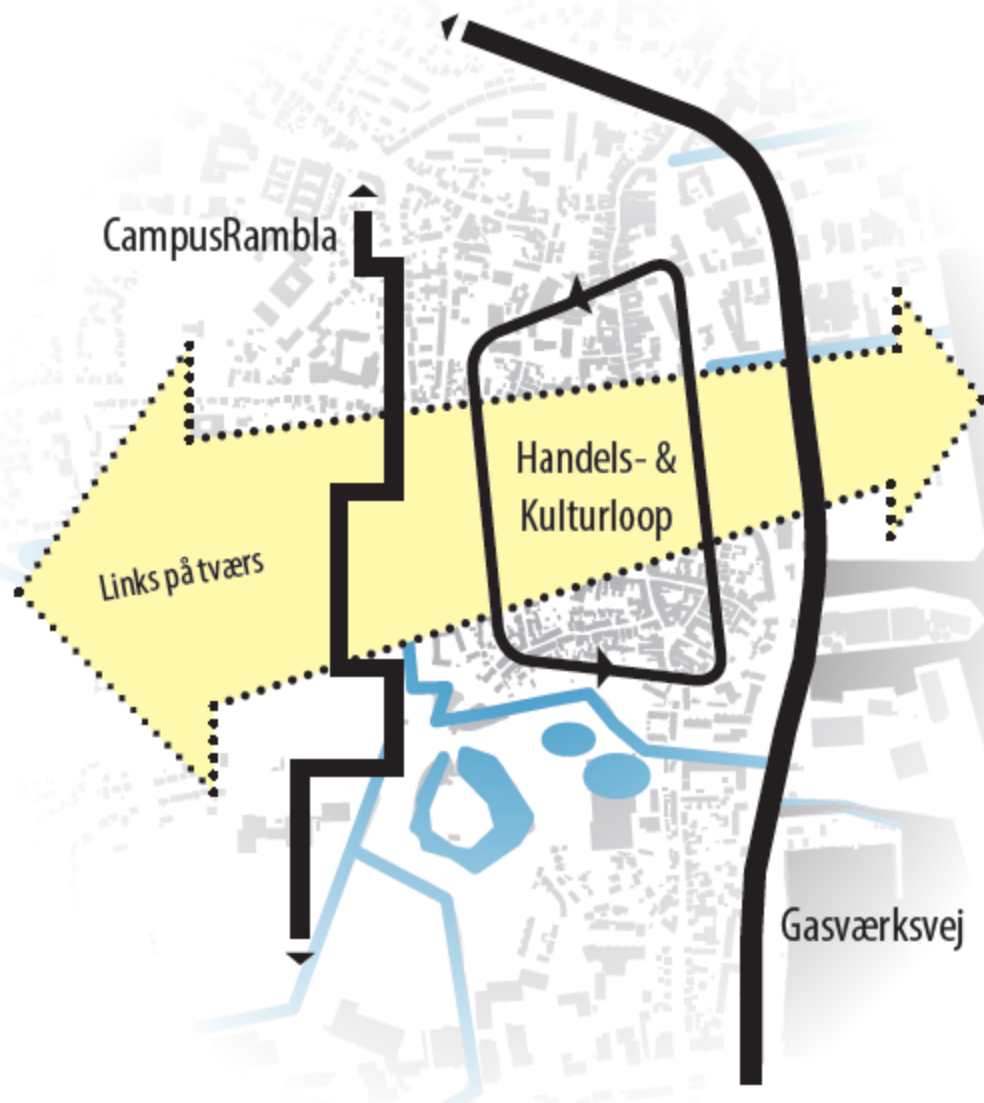
**FREMTIDENS AABENRAA
- FREMTIDENS KØBSTAD I 2035**

**UDVIKLINGSPLAN
VEDTAGET APRIL 2014**



”Et samlet byråd står bag
udviklingsplanen
Fremtidens Aabenraa”

FREMTIDENS AABENRAA



Tre væsentlige drivkræfter

- Gasværksvej
- Handels- & Kulturloopet
- CampusRamblaen

Fokus

- Forbindelser på tværs af byen
- Social og fysisk omdannelse

Parametre

- Plads- og gaderenovering
- Aktivtets- og opholdsrum
- Etablering af samlingssteder
- Passager på tværs
- Æstetik og funktionalitet



FREMTIDENS AABENRAA



Realisering i etaper

Udviklingsplanen er grundlaget for et konstant og langsigtet fokus på udvikling af Aabenraa.

Hver brik i byen skal kunne udvikle sig selvstændigt, når muligheden byder sig.

Samtidig skal hver brik i det lange løb passe ind i et samlet billede.



INDSATSER SIDEN PLANENS VEDTAGELSE

1 Aktiv Campus Aabenraa

1a. UC Syd

1b. CampusParken og
CampusPladsen

1c. Arena Aabenraa

2. VUC

3. Områdefornyelse SYD

4. Områdefornyelse NORD

5. Det Midlertidige Byrum

6. Cimbria Parken

7. Genforeningsparken

8. Planer om byudvikling
nord for Kilen og nyt
museum

9. Strandpromenaden



OMRÅDEFORNYELSE NORD

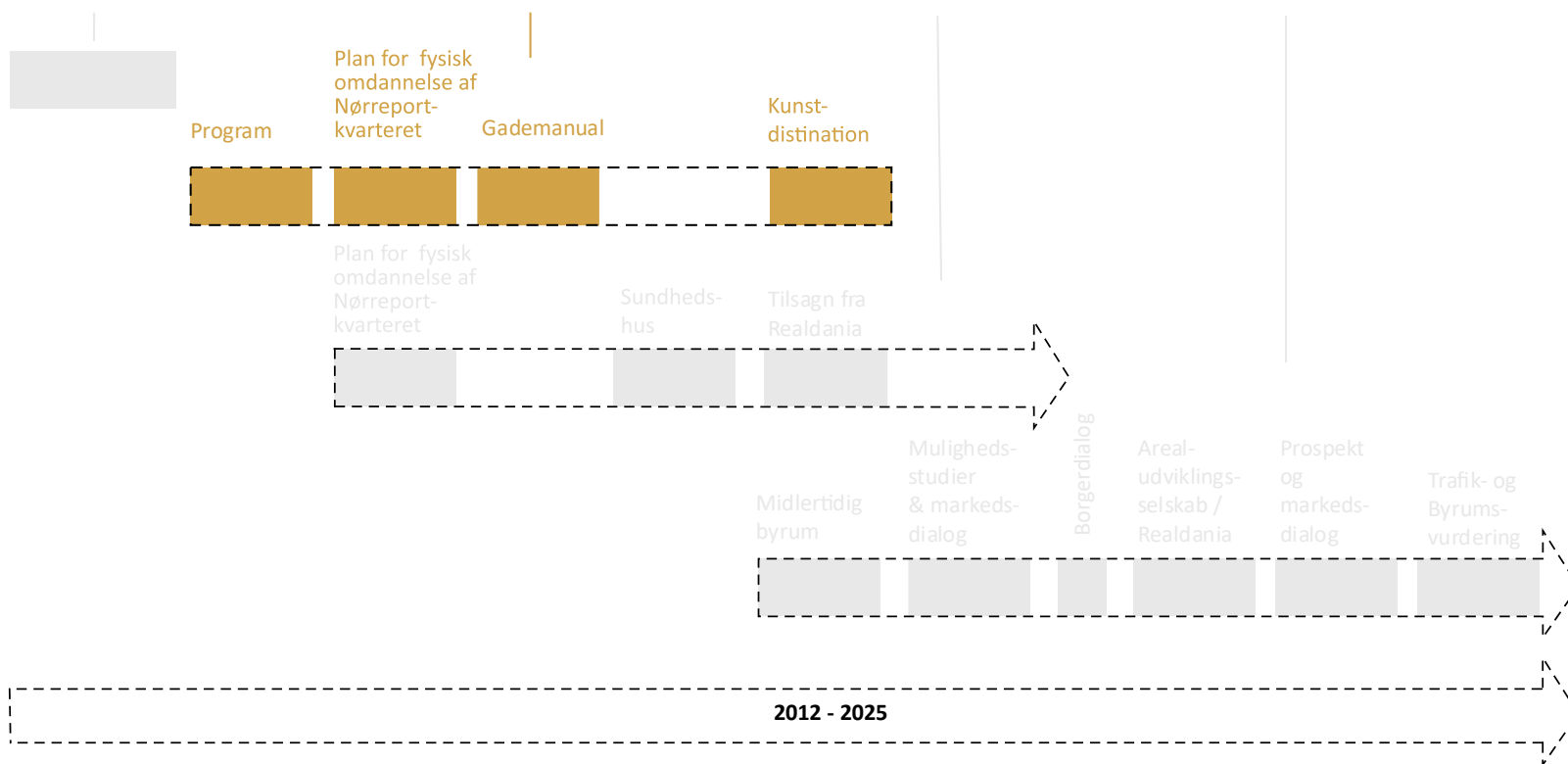


Fremtidens
Aabenraa

Områdefornyelse Nord

Byrumsforbindelsen

Projektgrunden



OMRÅDEFORNYELSE NORD - FØR



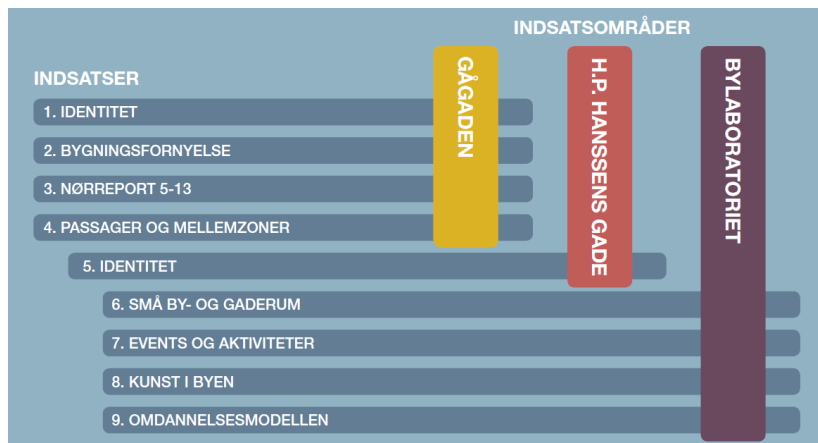
OMRÅDEFORNYELSE NORD - FØR





OMRÅDEFORNYELSE NORD

Program



Kunst destination



NØRREPORTKVARTERET GADEMANUAL AUGUST 2018



OMRÅDEFORNYELSE NORD - FØR & EFTER



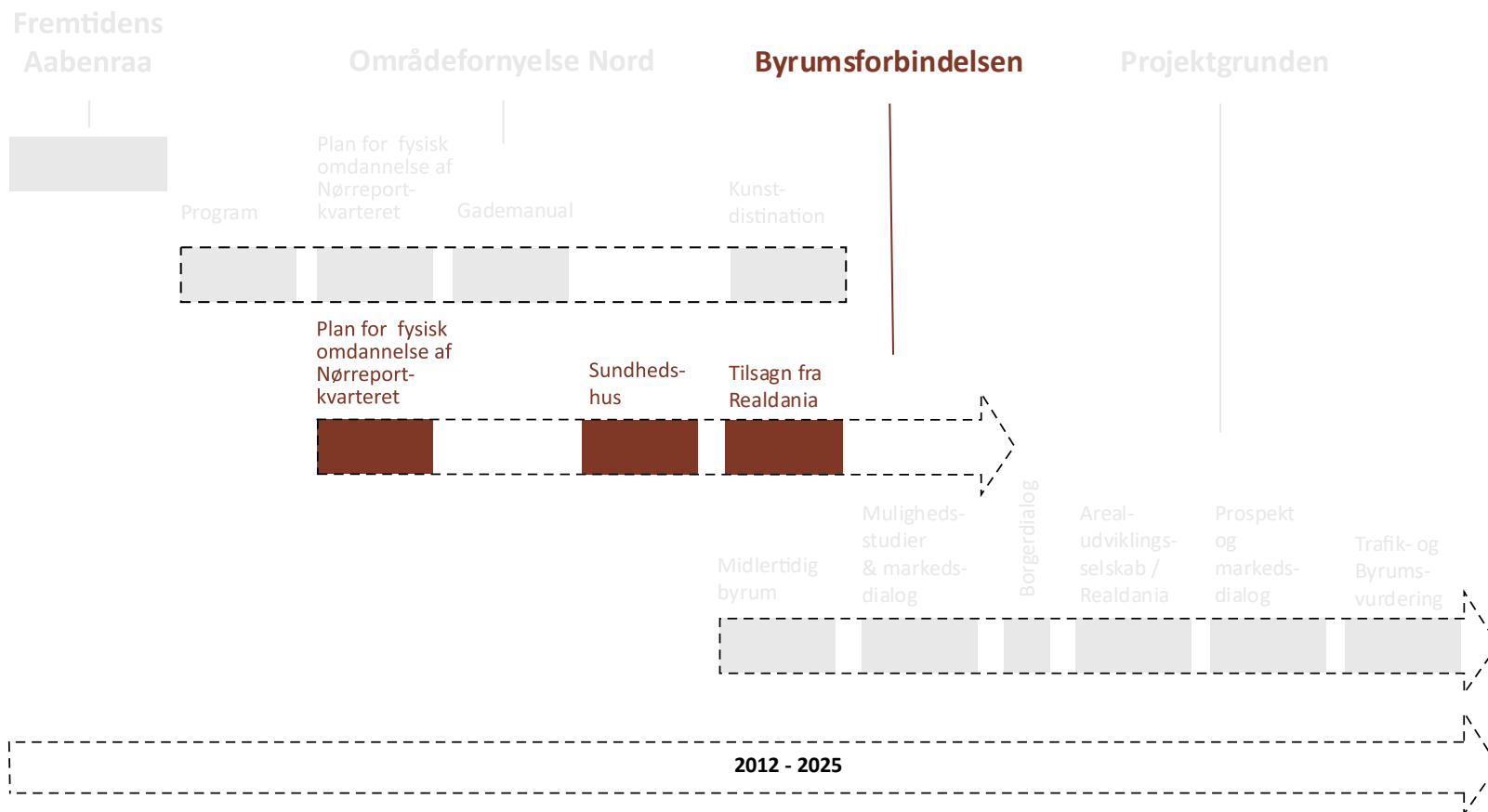
Før



Efter



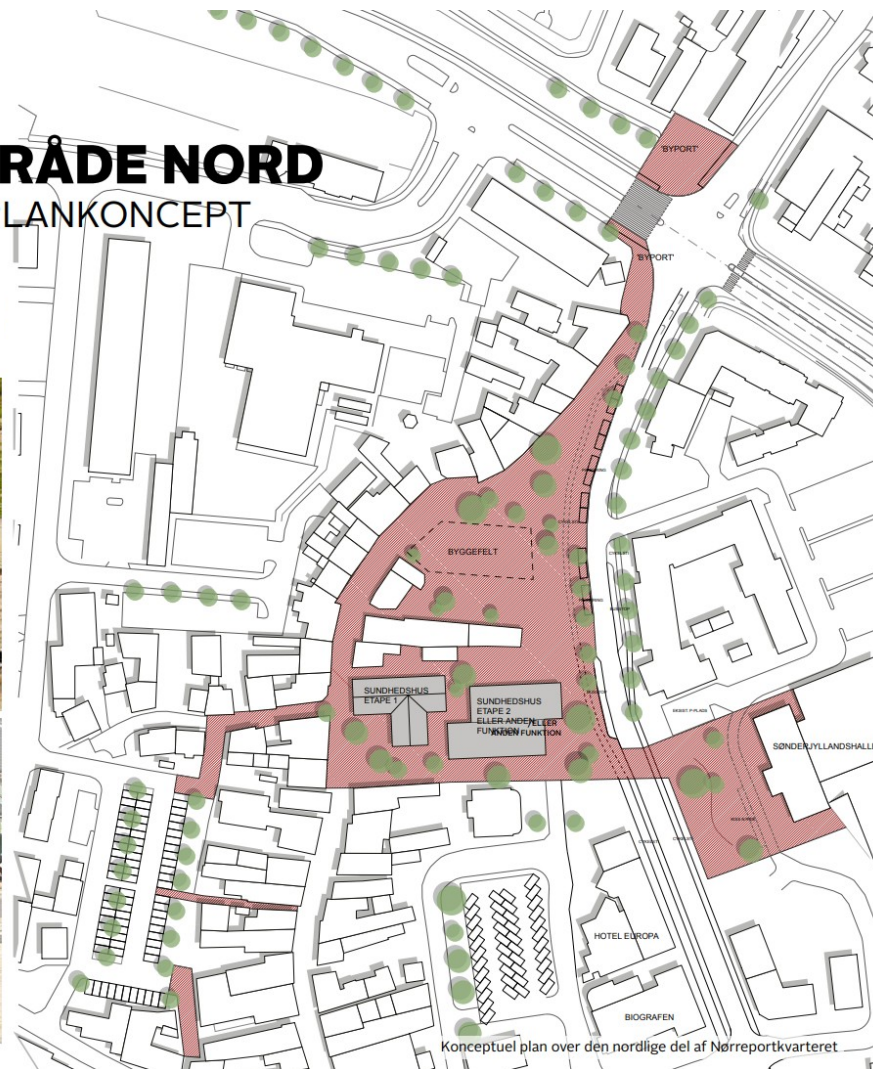
BYRUMSFORBINDELSEN



PROJEKT MED SUNDHEDSHUS



OMRÅDE NORD PLANKONCEPT



Konceptuel plan over den nordlige del af Nørrebro kvarteret



BYRUMSFORBINDELSEN

- I april 2019 modtog Aabenraa Kommune et tilsagn fra Realdania om støtte på 9,1 mio. kr. til etablering af en "Byrumsforbindelse"; et øst-vest gående byrum, der binder by sammen fra Barkmøllegade over gågaden til Sønderjyllandshallen
- Tilsagnet var blandt andet givet med baggrund i planen om at tilføre området en offentlig bygning, der kunne tilføre med byliv i form af et sundhedshus.
- Bevillingen er stadig gældende

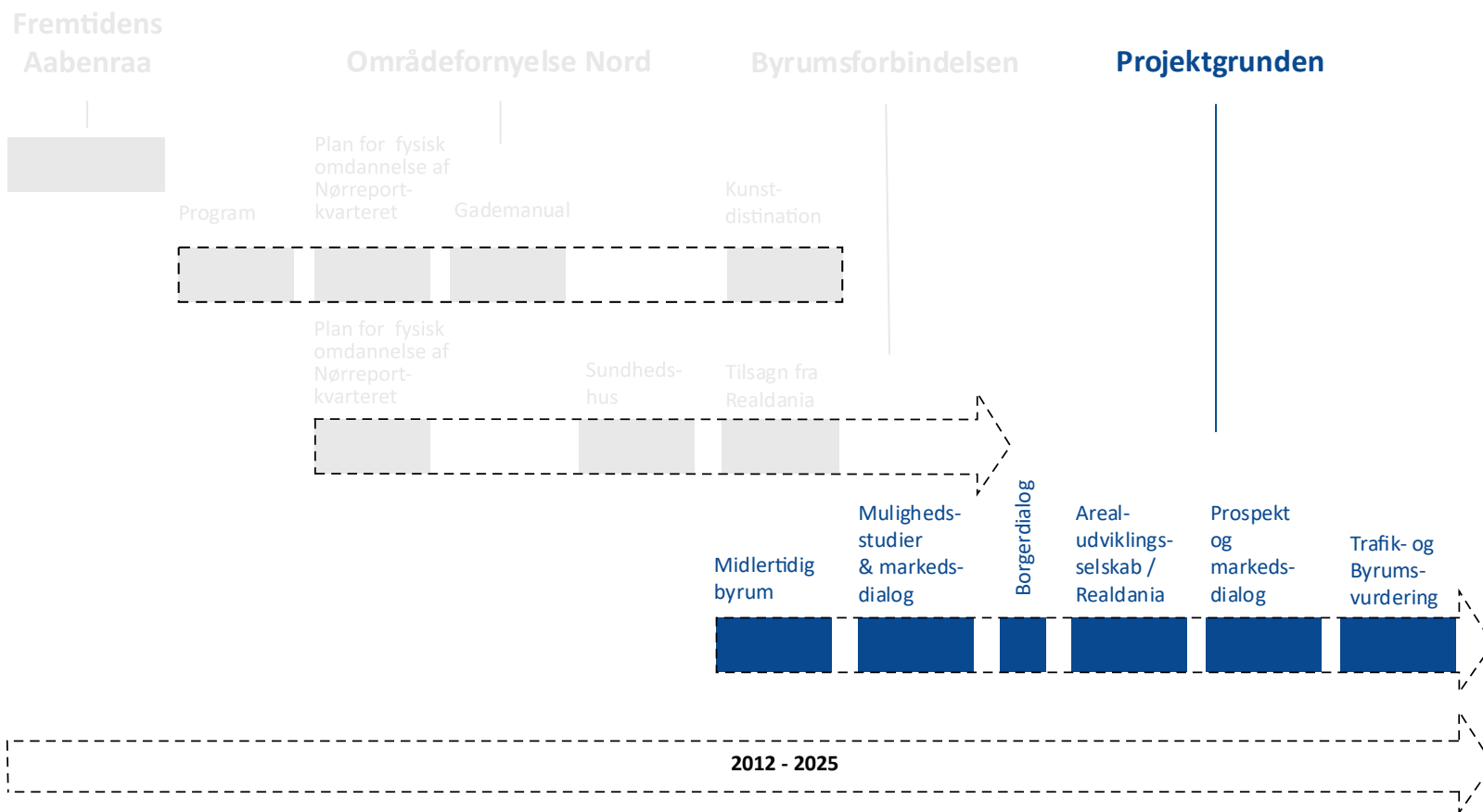


Referencer på byrum





PROJEKTGRUNDEN I NØRREPORTKVARTERET





MIDLERTIDIGT BYRUM

- Onlineproces med CampusRådet, Shop i City og bydelsambassadører
 - Inputs, dialog og trykprøvning
 - Forskellige vinkler på samme sag
 - Hurtig og effektiv proces
-
- Planlægning (2021)
 - Etablering (2021-2022)



Før (set fra nord)



Efter (set fra syd)



UDVIKLING AF PROJEKTOMRÅDET

- I juni 2021 besluttede Økonomiudvalget at arbejde videre med udvikling af projektgrunden med henblik på etablering af boliger, hotel, restauration, butikker, serviceerhverv og andre private funktioner, der hører naturligt ind i et centerområde.
- Med baggrund i en generel markedsinteresse i at udvikle området, en høj grad af kompleksitet og stor bevågenhed blandt borgerne besluttede Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 7. april 2022 at igangsætte udarbejdelse af mulighedsstudier og markedsdialog.



BORGERINDDRAGELSE

- I november 2022 besluttede Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter, at der i forbindelse med udviklingen af området skulle planlægges en åben og inddragende borgerproces.
- Borgermøde, marts 2023
 - De 4 mulighedsstudier præsenteres
 - Workshops
- Online meningstilkendegivelse, februar/marts 2023



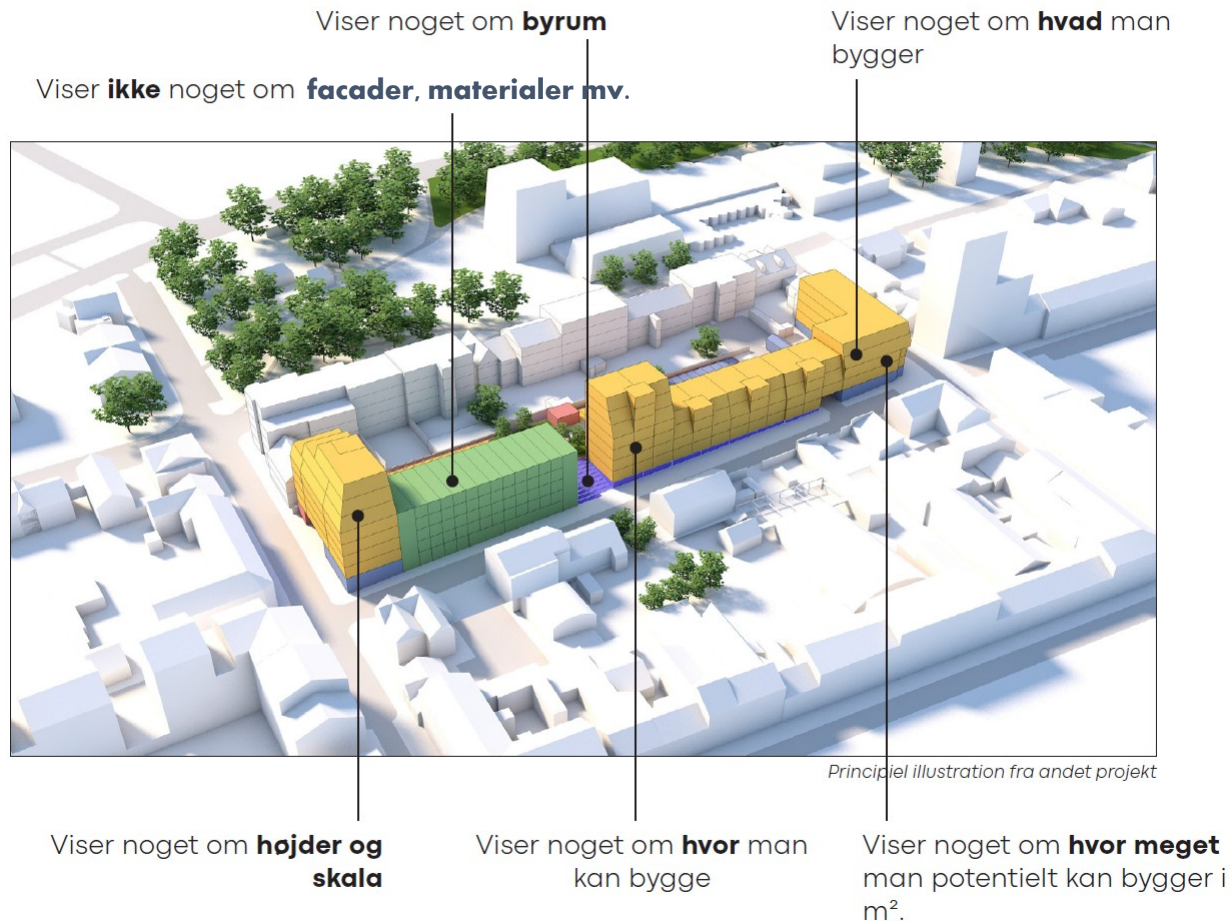
TEMASTAND #1 BYRUM

Hvad kunne du tænke dig et byrum på Norreport kunne bruges til?	Hvad synes du vil styrke Norreport og bymidten mest - et grønt parkrum, et belagt pladsrum eller en kombination?
Hvem er målgruppen for et byrum?	Grønt parkrum En kombination Belagt pladsrum
Hvad synes du gør Norreport til et særligt sted i Aabenraa?	Hvor på projektgrunden vil et byrum blive brugt mest?
Hvor vigtige er følgende temaer for dig i udviklingen af Norreportkvarteret? 	Hvad er vigtigst for dig? 1. At gaden på Norreport genoprettes med bygnings på begge sider. 2. At nye bygninger trækker sig tilbage og giver plads til noget andet end resten af gaden - eks. et grønt byrum



Planche anvendt ved workshop

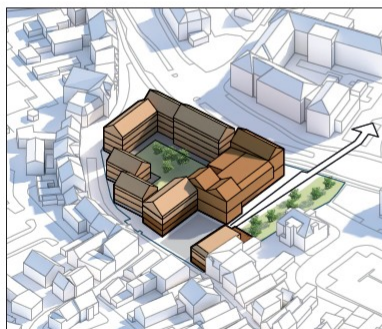
Hvad er et mulighedsstudie?



De fire mulighedsstudier

Undersøgelse af grundens potentialer - ikke projekter.

Fire principielle arketyper som viser forskellige kvaliteter ved udnyttelse af grunden



Scenarie 1
Den lukkede karre

+

Et genoprettet gågadeforløb

Afslutning af karrestrukturen og byggeri
tilpasset i bystruktur

-

Manglende lys og luft i gågaden



Scenarie 2
Parken og tårnet

+

Et stort parkrum

Luft og lys i gågaden

-

Høj tårnbebyggelse som fremmed
bygningstypologi i bymidten

Støjbelastet parkrum



Scenarie 3
Den brede gågade

+

En bred gågade med et grønt pusterum

Afslutning af karrestrukturen og byggeri
i tilpasset skala

-

Manglende visuel forbindelse til havnen



Scenarie 4
Parken og kanten

+

Et støjskærmet parkrum

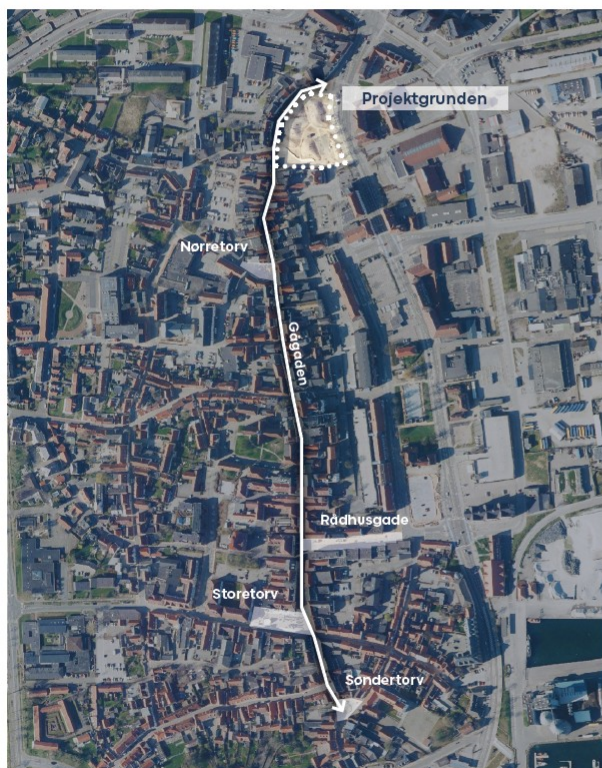
Afslutning af karrestrukturen og byggeri
i tilpasset skala

-

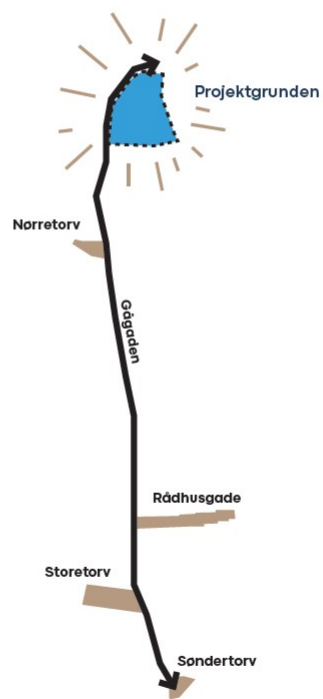
Reduceret boligvolumen



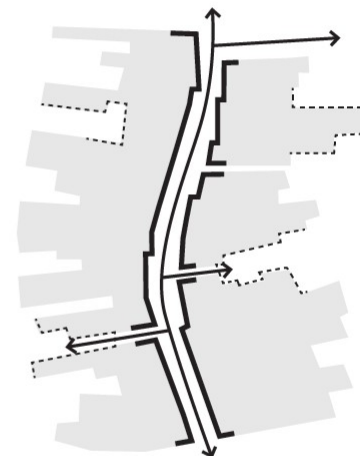
Principper for udvikling af grunden - købstadens dna



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



SEKS OVERORDNEDE ANBEFALINGER

Udarbejdet med afsæt i de mange udsagn, forslag og ideer der kom i inddragelsesfasen og ønsket om at skabe attraktive bosætningsmuligheder
Vedtaget af Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter den 4. maj 2023

1. Giv plads til det **grønne**
2. Byg **tilpasset**
3. Bebyggelse og byfunktioner der **skaber liv**
4. Et sted der kan **mange ting**
5. Fortsat **involvering** af borgere i udviklingen
6. Skab attraktive **boliger** i området



REALDANIA – AREALUDVIKLINGSSKAB

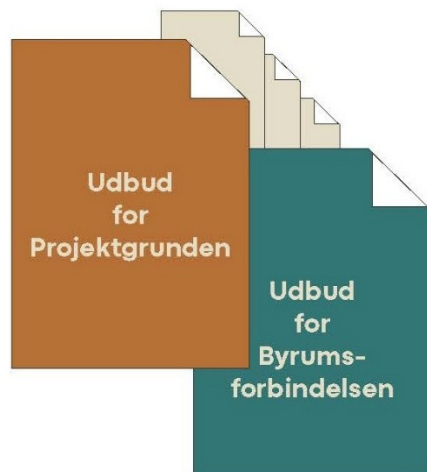
- Aabenraa Kommune og Realdania By og Byg A/S udformede i juni 2023 en hensigtserklæring om etablering af et arealudviklingsselskab for udviklingen af projektgrunden i Nørreportkvarteret
- Ankestyrelsen meddelte dog afslag på kommunens anmodning om at danne arealudviklingsselskabet i maj 2024.
- Byrådet traf derfor beslutning om, at Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter skulle forberede en sag til beslutning i Økonomiudvalget om den fremtidige udvikling af projektområdet i Nørreportkvarteret, der bidrager til at indfri ambitionerne formuleret i aftalen med Realdania By & Byg.





DEN VIDERE PROCES – FREM MOD ET UDBUD





Udbudsgrundlag for byggeri på Projektgrunden og Byrumsforbindelsen

Kommende fase - færdiggørelse af forudsætninger og rammer for udbud.

Udbudsgrundlag skal sammenfatte forudgående projekter og programmer, tekniske undersøgelser og kvalitetsrammer for byggeri og byrum.

Dialogbaseret udbudsform



UDBUDSGRUNDLAG

- Indledende markedsdialog og prospekt (2025)
- Trafik og byrumsvurdering (2025)
- Rammer for udbud
- Trafikale forhold
- Principbeslutning vedrørende H.P. Hansensgade
- Afklaring af forskellige funktionsmæssige-, tekniske- og arkitektoniske forhold

INDLEDENDE MARKEDSDIALOG OG PROSPEKT (2025)



Første halvdel af 2025 blev det politisk godkendt at igangsætte markedsdialog med afsæt i et prospekt, der danner grundlag for dialog om udbudsform og fysiske rammer for projektområdet

Formål med dialogen

- at opnå indsigt i, hvad der har betydning for potentielle investorers lyst til at investere i udviklingen af området.
- at afdække konkrete behov og interesser hos investorerne – herunder, hvad der er afgørende for både interesse og investeringsvillighed.

Prospekt

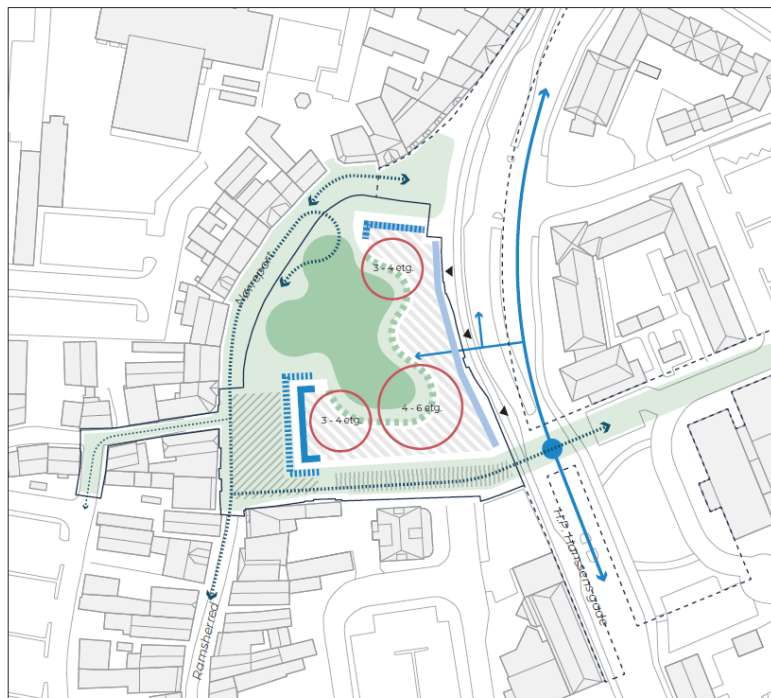
- Prospekt tager afsæt i forarbejderne
- Prospektet indeholder en kort indflyvning til Aabenraa by, faktuelle informationer om projektgrunden og forventninger til et kommende byggeri.

PROSPEKT

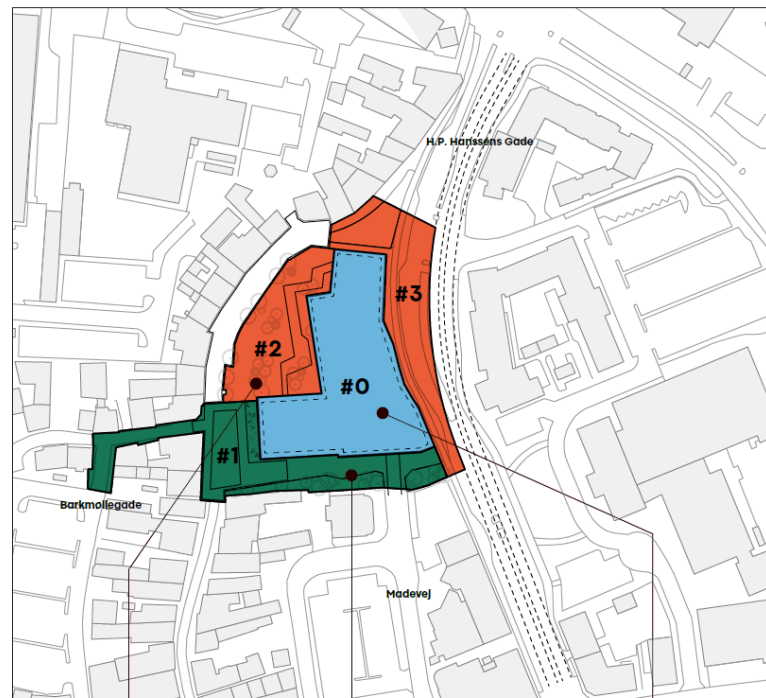


Projektområdet

Et projekt med flere bundlinjer



Principplan – Program for udvikling af Nørreport



Aabenraa Kommune
Parkrum+ øvrige byrum
Område #2 og #3

**Realdania Filantropi og
Aabenraa Kommune**
Byrumsforbindelsen
Område #1

Udvikler
Udvikling af byggefelt
Område #0

PROSPEKT



Volumenstudier

Udviklingsscenarie der kombinerer udvikling af boliger med nyt byrum mod Nørreport

Bebygget areal og bebyggelsesprocent

samlet grundareal: 5.722 m²

	areal
Bebygget areal, boliger	4.300 m ²
Bebygget areal, erhverv	400 m ²
Bebygget areal, café/rest.	200 m ²
Bebygget areal, kultur	0 m ²
Bebygget areal, parkeringsplint	970 m ²
I alt	5.870 m ²

Bebyggelsesprocent: 105% (102,6%)



PROSPEKT



Projektområdet

Udvikling af købstadende dna og bymidtens nordlige ankerpunkt



Tage og kviste i Søndergade. Foto: Ukendt



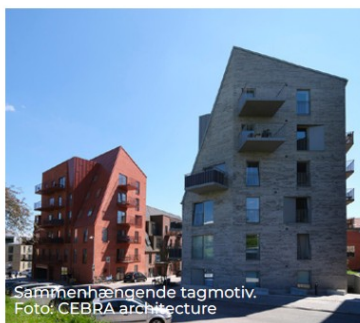
Sammenhængende bygningskædet ved Nørreport. Foto: Aabenraa Kommune



Nedskalering af bebyggelse ved Nørreport. Foto: Ukendt



Sammenhængende tagmotiv. Foto: Tim Crocker



Sammenhængende tagmotiv. Foto: CEBRA architecture



Sammenhængende tagmotiv. Foto: Martin Toft



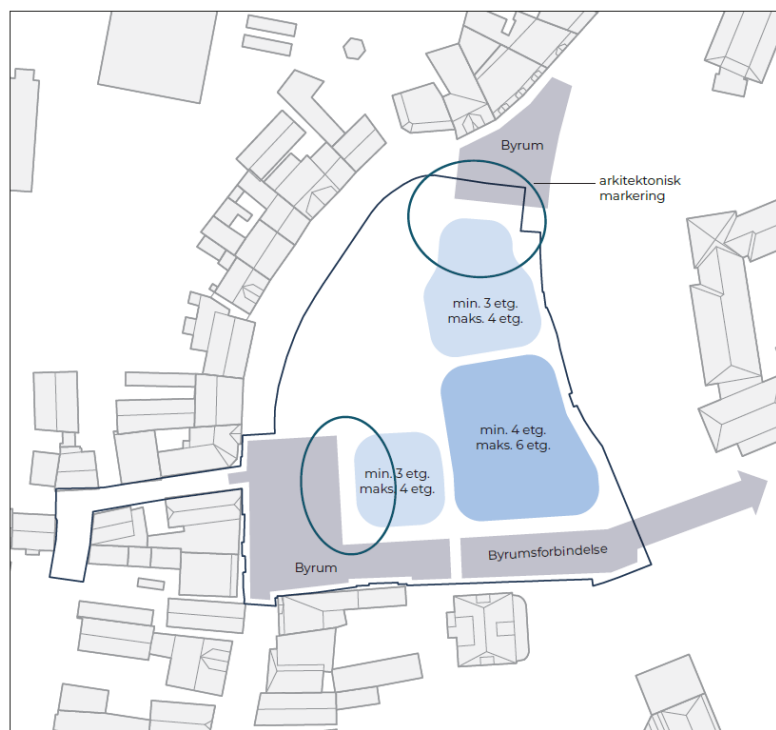
Mindre étagespring. Foto: LOOP Architects



Opdelt facemotiv. Foto: Sandra Gonon

Arkitektonisk markering og bygningshøjder

Arkitektonisk sammenhæng med kontekst



Signatur

- Projektområde
- Byggefelt
- Byrum
- - - Sigtelinje
- Arkitektonisk markering
- 3 - 4 etager (inkl. udnyttet tagetage)
- 4 - 6 etager (inkl. udnyttet tagetage)

Byggeriets højde skal tilpasses den omkringliggende bystruktur og skala. Det betyder, at der kan bygges 3-4 etager langs gågaden og 4-6 etager i det sydøstlige hjørne mod H.P. Hanssens Gade, inklusive tagetage.

Der er udpeget to områder, hvor byggeriet skal have en særlig arkitektonisk markering. Disse arkitektoniske markeringer skal bidrage til at definere de omkringliggende byrum og tydeliggøre overgangen til det grønne byrum i projektområdet.

Byggeriet facadebearbejdning skal generelt afspejle en tydelig arkitektonisk sammenhæng med de omkringliggende bygningers facader.



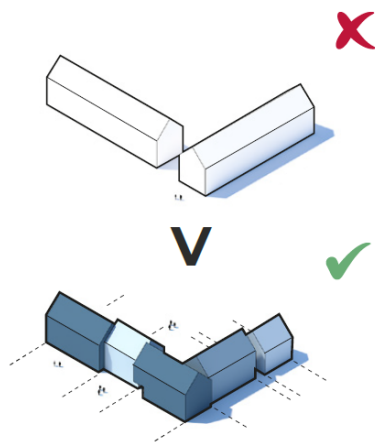
Nedskalerede bygningskroppe i 3-4 etager. Foto: Sandra Conon



Sammenhængende bebyggelseskant i 3-4 etager. Foto: Solli Arkitekter

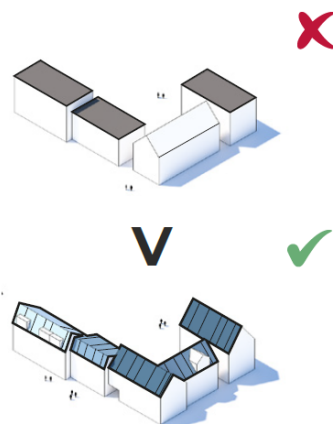
Bebyggelsesprincipper

Købstadens bebyggelse



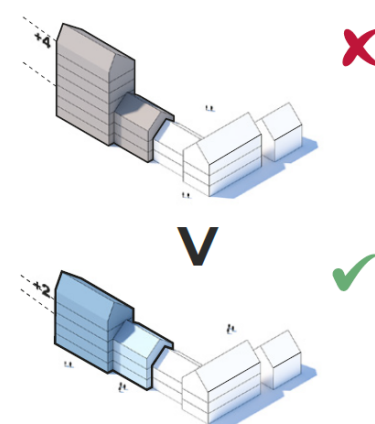
1. Købstadens skala og variation

Princippet viser et eksempel på et ønske om at nedskalere bygningsvolumener, når der bygges i den eksisterende købstad og Nørreportkvarteret. Formålet med princippet er at opnå en styrket byarkitektonisk sammenhæng mellem den oplevede skala og variation (højder og forskydninger) i den eksisterende købstads bymidte og et nyt byggeri på projektgrunden.



2. Tagmotiver for helheden

Bymidten i Aabenraa er præget af mange bygninger med markante tagmotiver. Dette princip illustrerer et ønske om at fremhæve dette motiv i kommende bygnings arkitektur. Målet er at styrke den arkitektoniske sammenhæng og helhed i Nørreportkvarteret. Derfor er det ønsket, at kommende byggeri skal have et markant tagmotiv som et centralt arkitektonisk element.



3. Højderelationer for helheden

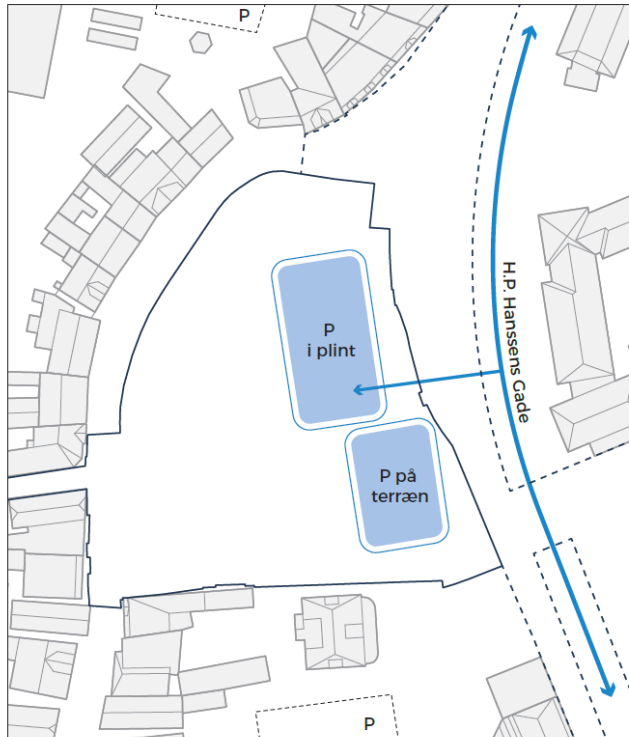
Princippet viser et eksempel på et ønske om at arbejde med en tydeligere sammenhæng mellem ny og eksisterende bebyggelse i forhold til skala og bygningshøjder. Dette kunne eksempelvis opnås ved at arbejde med forholdet mellem højder, så ny bebyggelse tilpasser bygningshøjder til de omkringliggende bygningshøjder. Princippet sigter mod en mere tydelig byarkitektonisk indpasning af ny bebyggelse i Nørreportkvarteret og dermed en styrket oplevelse af byarkitektonisk helhed og sammenhæng.



PROSPEKT

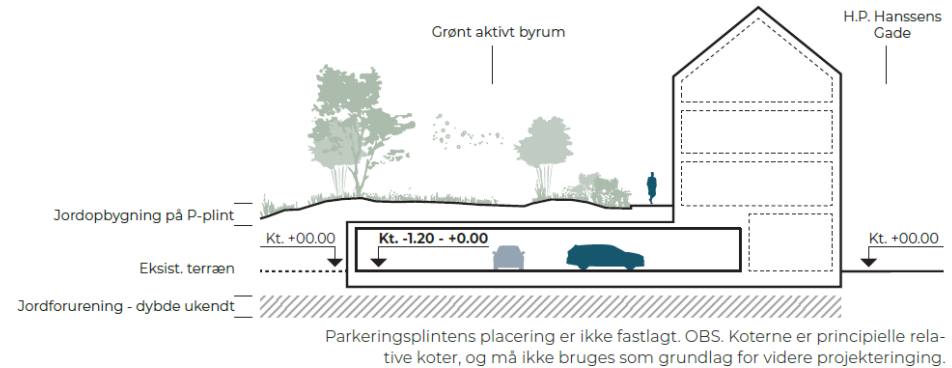
Princip for parkering

Adgang og flow ind og omkring projektområdet



Signatur

- Projektområde
- Byggefelt
- Biltrafik
- Kryds mellem bil og fodgænger
- Parkering i plint
- Parkering på terræn





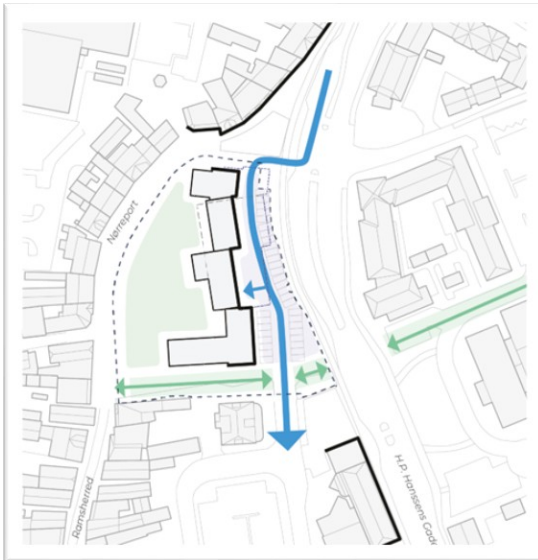
MARKEDSDIALOG (2025)

Hovedpointer

- Interessant grund
- Økonomisk realiserbarhed er den største risikofaktor
- Prioritering af kvalitet og lokal forankring frem for højeste pris
- Fleksibilitet i udbudsmodel og prissætning er afgørende
- Politisk enighed og vilje bag projektet er afgørende
- Parkering, funktioner og volumen skal balanceres nøje
- Behov for afklaring af fremtidig status for H. P. Hanssens Gade



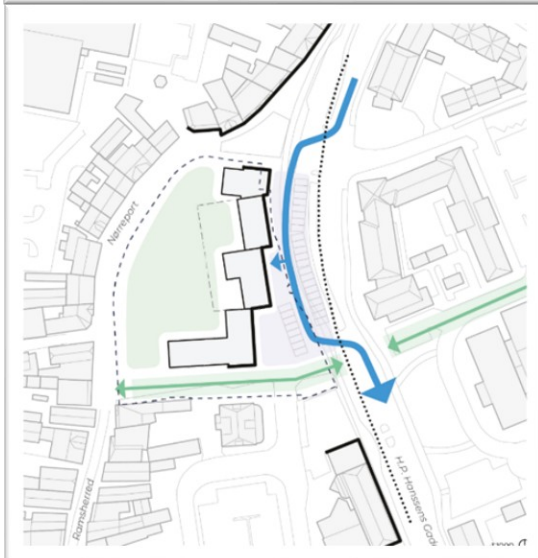
TRAFIK- OG BYRUMSVURDERING (2025)



To overordnede muligheder for håndtering af trafik og parkering

Inden for projektgrunden

- Bebyggelsen rykkes mod vest og det grønne byrum reduceres



Inddragelse af H.P. Hanssens Gade

- Bebyggelsens placering fastholdes som vist i prospektet, hvilket forudsætter at H. P. Hanssens Gade inddrages i den trafikale løsning af projektgrunden

Bil- og lastbiltrafik, ensrettet	
Parkområde	
Parkering og ankomst	
Byrumsforbindelsen	
Indsnævring af H. P. Hanssens Gade	
P-plint	
Facadelinje	



TRAFIKALE FORHOLD





FREMTIDENS AABENRAA



FREMTIDENS AABENRAA - FREMTIDENS KØBSTAD

EKSEMPEL PÅ MULIGT DELMÅL 2035

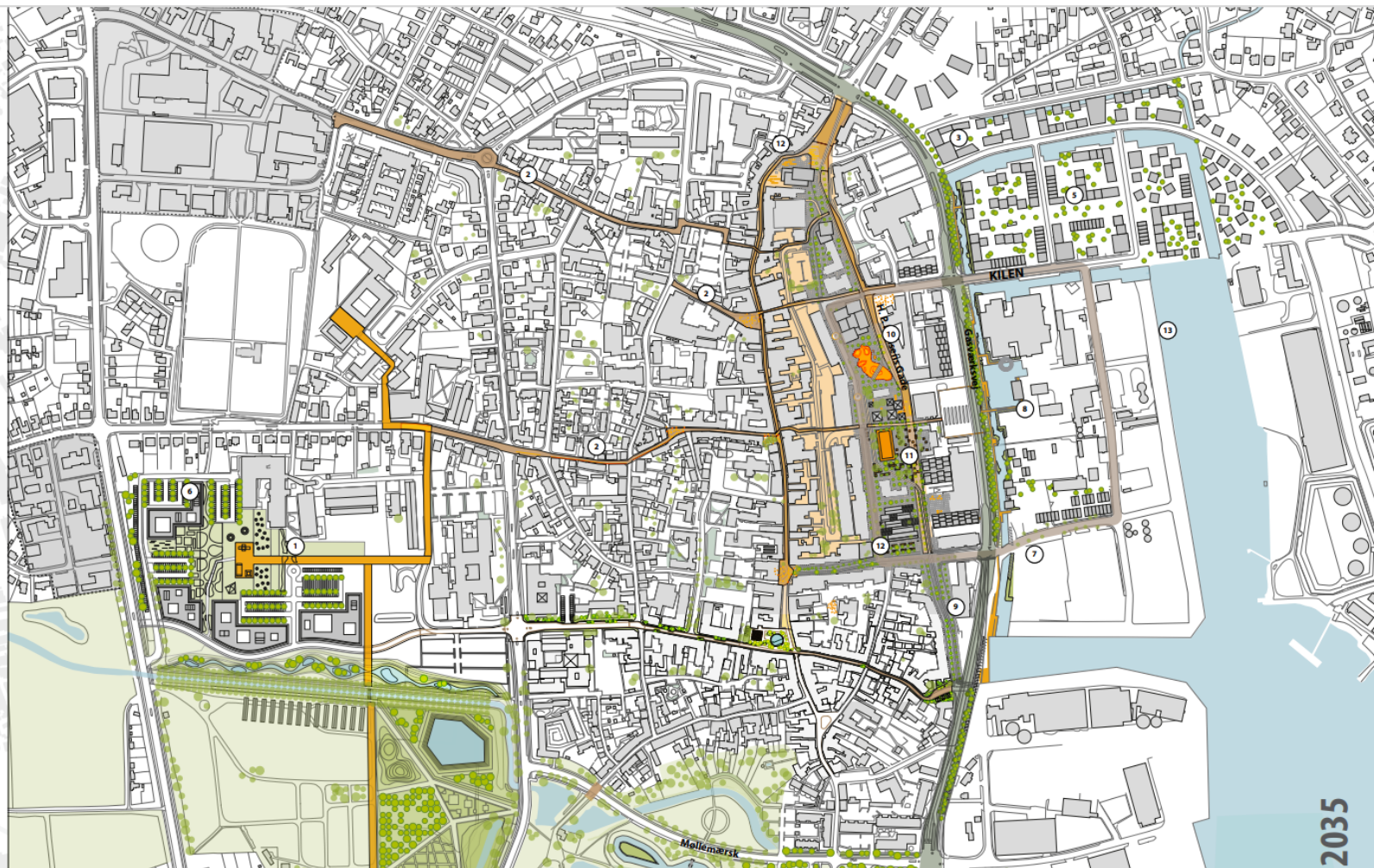
PRINCIPEL PLANTEGNING der viser hvordan Aabenraa kan se ud 2035. Plantegningen repræsenterer trin 5-8 fra foregående sider.

Da udviklingen af byen sker under en lang række forudsætninger, er det ikke muligt at fastlægge én endelig vej mod et defineret slutmål. Der skal naturligvis prioriteres politisk og økonomisk undervejs.

Plantegningen illustrere hvordan byen udvikler sig indefra og ud. En udvikling af byen er ikke betinget af en omdannelse af havnens arealer. Både by og havn kan udvikle sig løbende.

Se numre på tegning:
(Tiltag herunder supplerer tiltag fra delmål 2018)

1. Campus park etableret mellem skoler
2. Passage på tværs af byen
3. Big boxes vest for Gasværksvej
4. CampusRambøen udvides mod syd
5. Boliger og erhverv nord for Kilen
6. Flere nye skoler i campus
7. Kanal langs Klimaboulevarden
8. Kajakbassin
10. H.P. Hanssens Gade fortaætt med aktiviteter
11. H.P. Hanssens Gade fredeliggøres og begrænses
13. Mulig broforbindelse for havnetrafik



2035

FREDELIGGØRELSE - REFERENCER



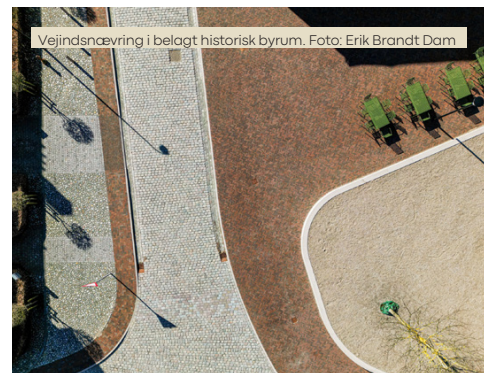
To-sporet indsnævning i samlet gaderum
Foto: Enlace Arquitectura



Grøn fortætning i to-sporet slynget vejprofil
Foto: Hewitt Landscape Architecture



Rådhusgade - Ensrettet belagt gaderum. Foto: Hanns Joosten



Vejindsnævring i belagt historisk byrum. Foto: Erik Brandt Dam



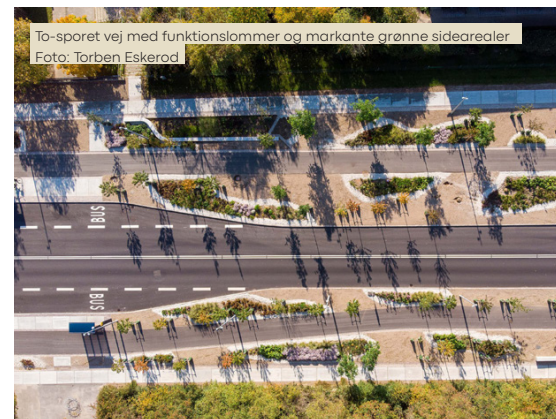
Byrumsintegrerede bump og overgange
Foto: BCA Landscape



Grønne opholdsmuligheder langs ensrettet gade
Foto: Studio Oslo



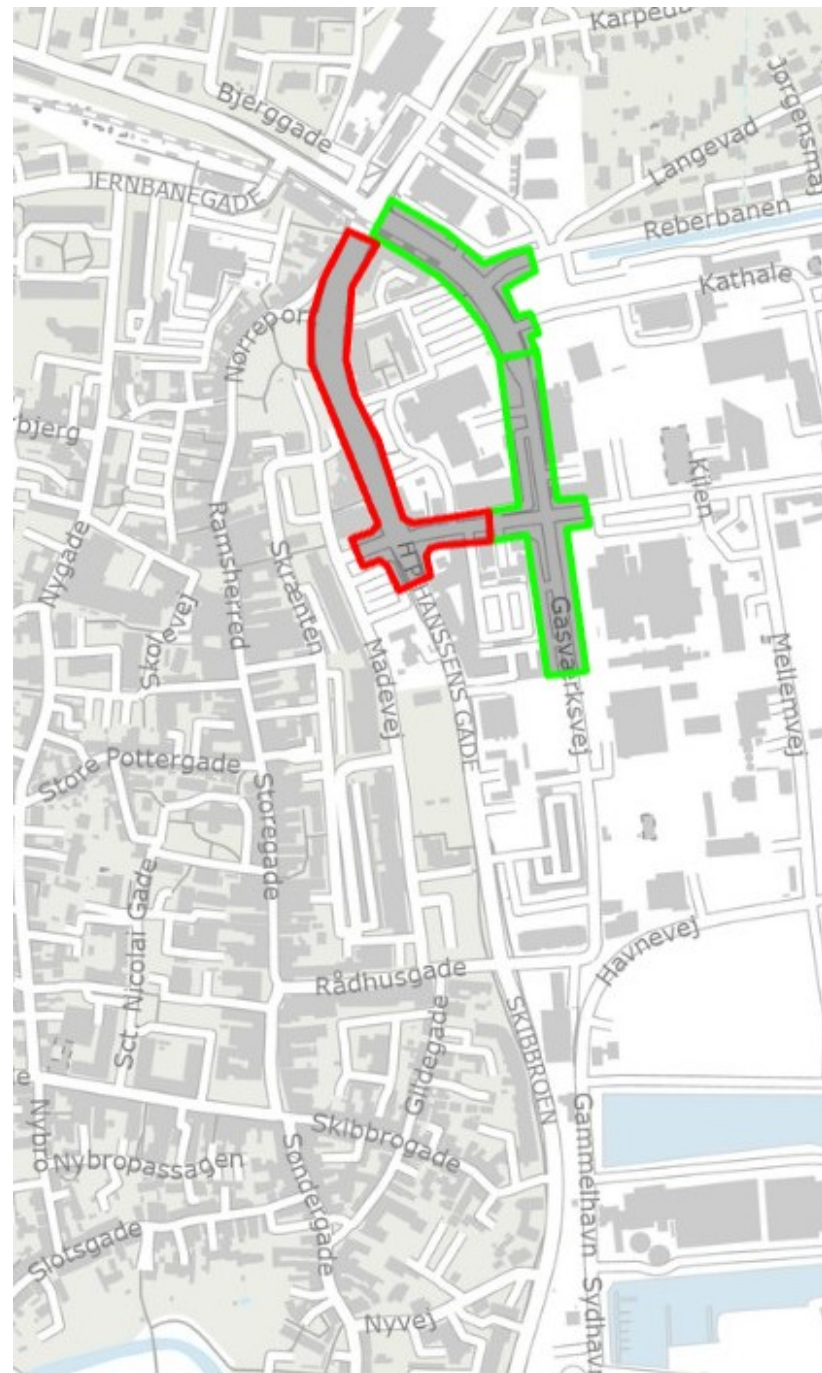
Begrønnede chikaner/øer med integreret regnvandshåndtering
Foto: SLA



To-sporet vej med funktionslommer og markante grønne sidearealer
Foto: Torben Eskerød

TRAFIKALE FORHOLD

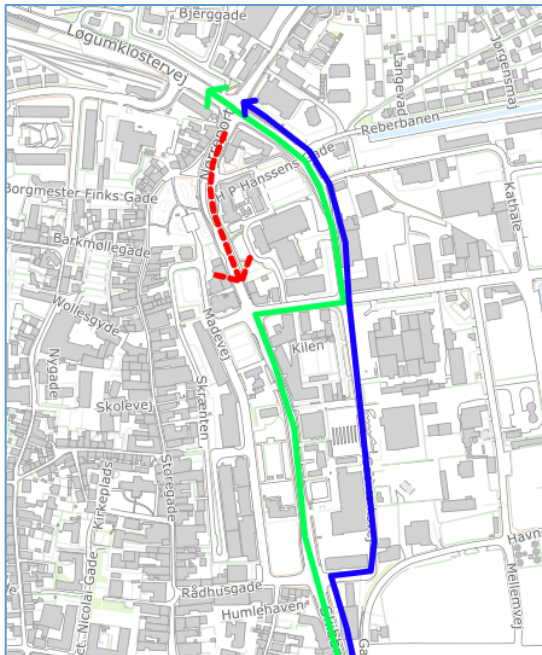
- Økonomiudvalget besluttede på mødet den 21. Oktober 2025, at arbejde videre med afsæt i Model 3, hvor der udarbejdes en politisk hensigtserklæring om en fremtidig fredeliggørelse af H. P. Hanssens Gade, og at de to projekter samtænkes, men udvikles forskudt
- Gasværksvej er nu ombygget fra Haderslevvej til Kilen. Vist med grønt.
- Giver mulighed for omdannelse af H. P. Hanssens Gade / Nørreport mellem Løgumklostervej og Kilen. Vist med rødt
- Hovedparten af trafikken på H. P. Hanssens Gade er gennemkørende - dvs. trafik uden ærinde til midtbyen



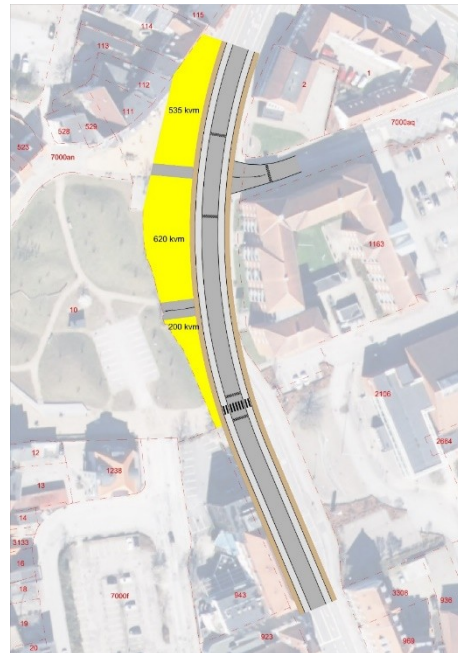


TRAFIKALE FORHOLD

Eksempel på trafikalfredeliggørelse ved Nørreport



Areal ved Nørreport, der kan frigives



- Rum til en mere levende bymidte
- Grundlag for en styrket byrumsforbindelse
- Mere attraktiv til boliger og bylivsaktiviteter, hvis der er færre støjgener fra trafik

Hvis H. P. Hanssens Gade indsnævres kan overskydende arealer bringes i spil til udvikling af projektgrunden



FORVENTET VIDERE PROCES

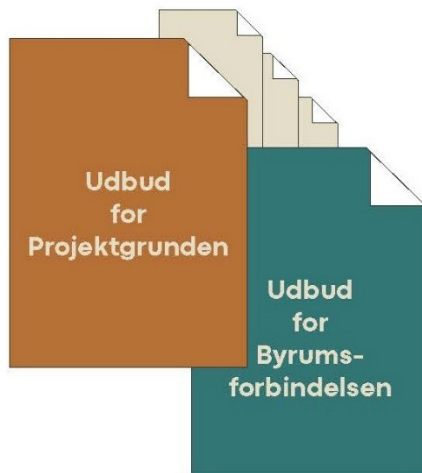




RAMMER FOR UDBUD

Udbudsgrundlag for Projektgrunden og Byrumsforbindelsen

Færdiggørelse af forudsætninger og rammer for udbud.



Hensigtserklæring

Der lægges op til at sammentænke de to udviklingsprojekter Projektgrunden og H. P. Hanssens Gade, og til en beslutning i form af en politisk hensigtserklæring om en kommende fredeliggørelse af H. P. Hanssens Gade.

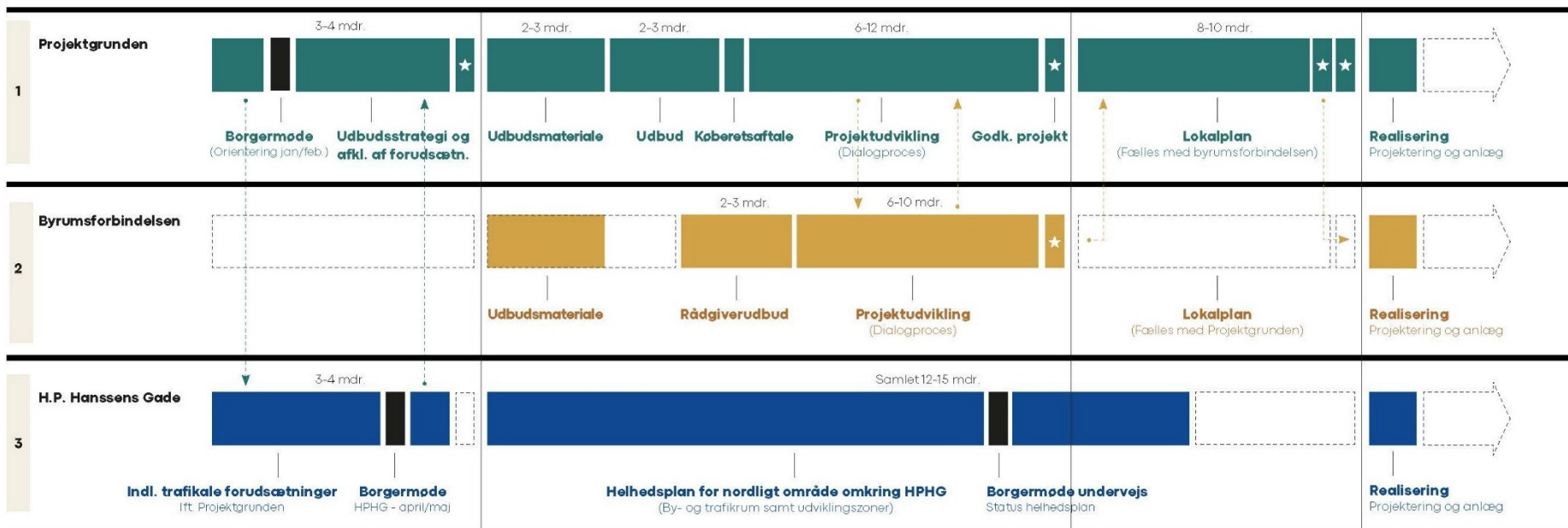
Hensigtserklæringen skal fastlægge de overordnede mål. Detailplanlægning vil ske i særskilt proces.

Afklaring og beslutning vedr.

- Parkeringsløsning
- Evt. mindre bylivsfunktioner i byggeriet
- Samtænkning med et fremtidigt H. P. Hanssens Gade, herunder
 - fremtidig vejadgang
 - gade- og byrumskarakter
 - støj
 - evt. brug af mellemliggende areal
- Samtænkning med udvikling af byrumsforbindelsen.



FORVENTET PROCES- OG TIDSPLAN





Aabenraa
Kommune



Tak for ordet