KATRINEBJERG

MASTERPLAN APRIL 2014

INTRODUKTION 2
VISION 4
STRATEGI 6
KORTLÆGNING 8
Potentialer og udfordringer
Ejerforhold
Anvendelse
Koblinger
PRINCIPPER - BYSTRUKTUR 14
Matrikler
Strøget
PRINCIPPER - FLOW 16
Veje & stier
Passager
Parkering
PRINCIPPER - VOLUMENER 20
Bygninger
Højder og bebyggelsesprocenter
Facader
Typologier
PRINCIPPER - KLIMA 27
Grønt & vand
Dagslysforhold
Tryghed
DELUDSNIT 30
DESIGNMANUAL 34
Belægning
Belysning
Inventar
Begrønning
REALISERING 38
Forhold til gældende planlægning
Udvikling
AREALOVERSIGT 42

INTRODUKTION

Katrinebjerg gennemgår i disse år en udvikling fra industri- og erhvervsområde til et forsknings- og universitetsområde. Området spiller en væsentlig rolle i Aarhus Universitets (AU) udviklingsplaner, og har gjort det siden introduktionen af 'Sommerfugleplanen' i 1990'erne og efterfulgt af Visionsplanen fra 2000. Katrinebjerg udgør den ene vinge i 'sommerfuglen' som et kerneområde i tilknytning til hovedcampus.

Denne masterplan er udarbejdet af Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S (FEAS), hvis primære rolle er at erhverve og varetage driften af ejendomme til brug for AU og tilknyttede aktiviteter - herunder også ejendomme af strategisk betydning for universitetets fysiske planlægning.

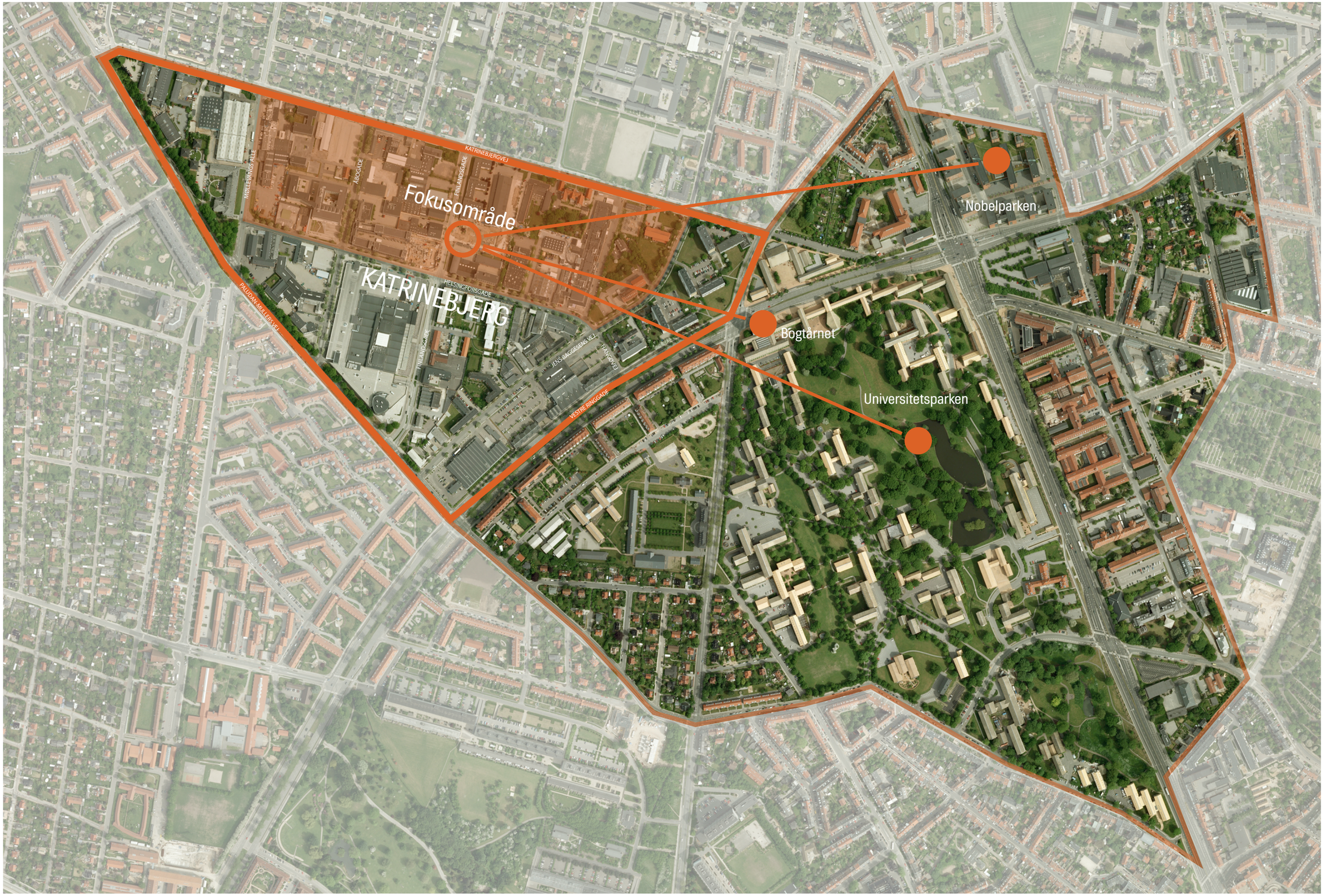
FEAS og AUs nuværende status på Katrinebjerg med placering af flere institutter og forskningsenheder samt deres langsigtede interesser i området, har affødt et ønske om og et behov for at kigge på den fysiske planlægning på Katrinebjerg som en helhed.

Med masterplanen er det hensigten at fastlægge en række vigtige og prioriterede rammer, der kan sikre et realiserbart og velfungerende Katrinebjerg for fremtiden. Formålet er gennem disse rammer at kunne realisere det store potentiale for et urbant campus, der er til stede på Katrinebjerg.

De overordnede linjer i masterplanen berører erhvervsområdet Katrinebjerg mellem Paludan Müllers Vej, Katrinebjergvej og Jens Baggesens Vej. Derudover er der udvalgt et primært fokusområde mellem Møllevangs Allé, Katrinebjergvej, Helsingforsgade og Jens Baggesens Vej, som AU's aktiviteter er centreret omkring. Her dykker masterplanen længere ned og giver et langsigtet eksempel på, hvorledes rammerne kan udforme sig som konkrete løsninger af byrum, tætheder og højder.

Masterplanen er bygget op af 6 afsnit:

Vision og strategi - FEAS' vision og strategi for den fremtidige udvikling.
Kortlægning - introducerer en kortlægning af området og dets potentiale
Principper - foreslåede principper og retningslinjer for 4 temaer: Bystruktur, flow, volumener og klima.
Deludsnit - udvalgte deludsnit fra det primære fokusområde, der visualiserer de foreslåede principper.
Designmanual - anvisninger om valg af facadebeklædninger og farver, byinventar, belægning, belysning, inventar samt begrønning
Realisering - masterplanens forhold til gældende planlægning og udviklingsmuligheder



Sommerfugleplanen, Katrineberg er den venstre vinge af 'sommerfuglen', som ligger i tæt forbindelse med Universitetsparken

VISION

I fremtiden vil man opleve Katrinebjerg som et attraktivt urbant campusområde, der kombinerer livet i og omkring universitetsmiljøet med relateret forskning, erhverv, laboratorier samt kollegie-, studie- og gæsteboliger.

Katrinebjerg vil være stedet, hvor man samles, og hvor man vil fornemme bylivet udspille sig over hele dagen.

Områdets placering i byen og ikke mindst den gode tilgængelighed skaber grobund for et yderst attraktivt og levende område. Diversiteten af brugere - studerende, erhvervsdrivende, beboere og handlende - vil i højere og højere grad sætte sit præg på livet i byrummene.

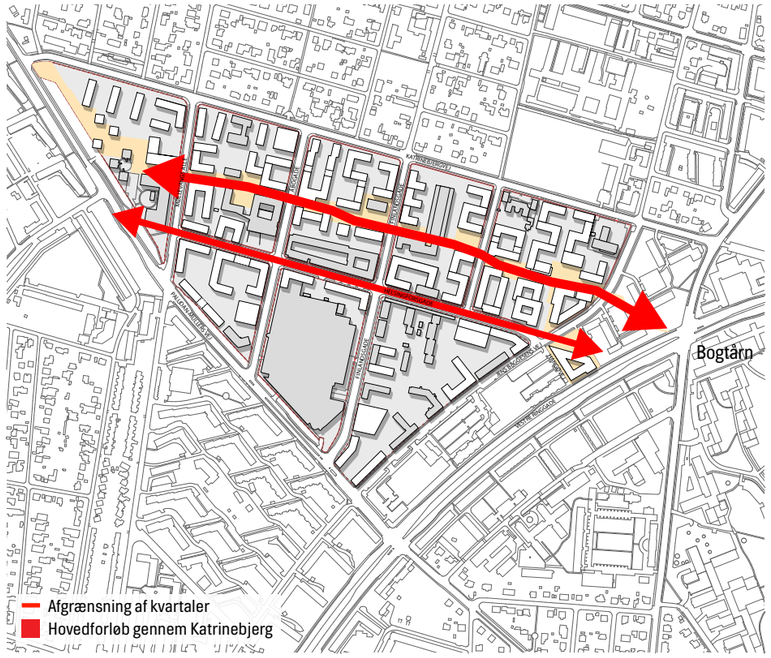
Katrinebjerg skal forblive let tilgængeligt med klar infrastruktur og flow gennem bydelen. Der skal bygges videre på tanken om Helsingforsgade som bydelens hovedstrøg suppleret med et nyt samlende byrum internt i bebyggelsen som blød forbindelse og opholdsrum.

Byrummene vil variere, så man ledes gennem gader, passager, over pladser og ind i gårde med en oplevelse af variation i skala, tæthed og aktiviteter.

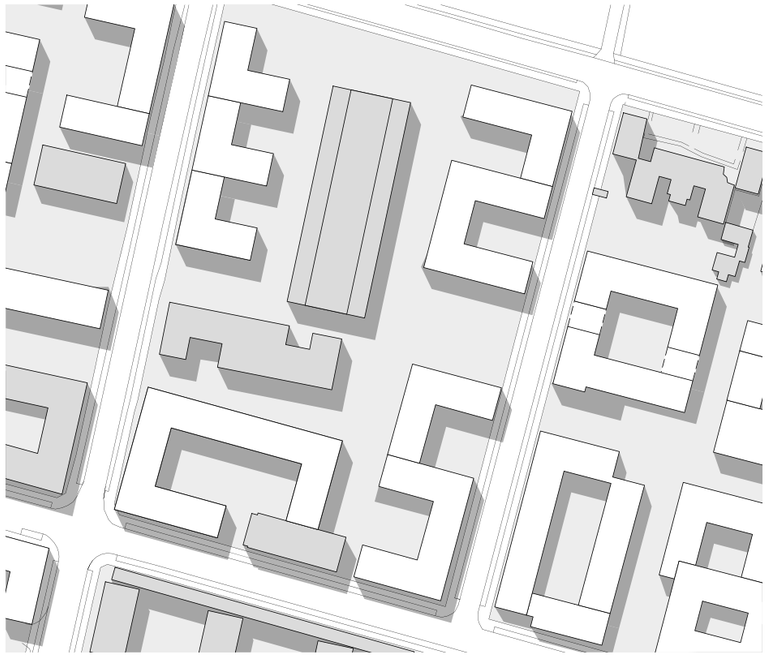
Det rekreative element får i masterplanen et fornyet fokus, hvor der gives plads til grønne områder og rekreative elementer mellem bygningerne.

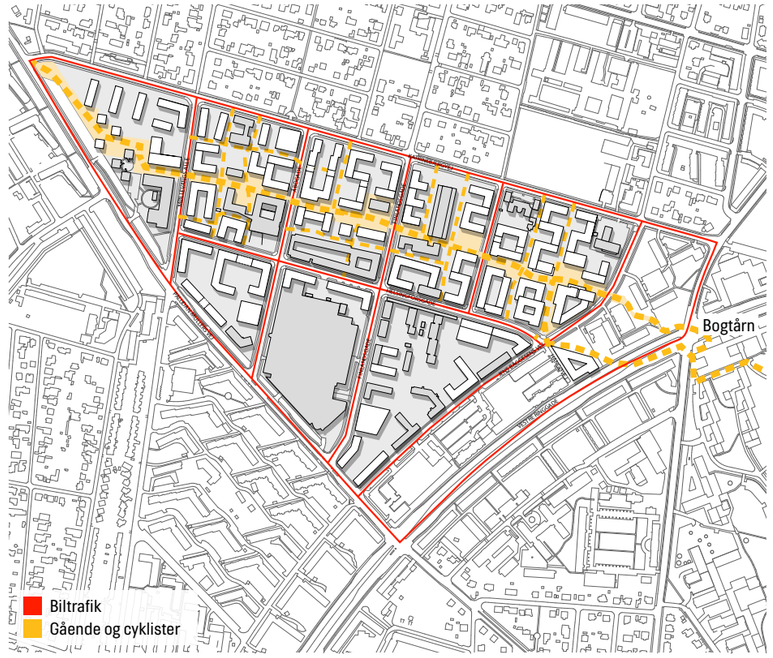






Rygraden - De to hovedforløb strøget og Helsingforsgade.


Fortætning - Der fortættets omkring bevaret bebyggelse for at opnå tæt urban struktur.



Forbindelser - De ortigonale forbindelser til biltrafik og en tæt forbindelsesstruktur til gående og cyklister

STRATEGI

BYSTRUKTUR
Som modsætning til den grønne og åbne universitetspark er det intentionen at skabe et urbant miljø med højere bebyggelsesprocenter og en større tæthed. Bystrukturen tager udgangspunkt i det grid, som de vinkelrette veje udgør i dag. Der bygges videre på den nuværende diversitet i byrummenes dimensioner fra de små lukkede baggårde og smøger til de brede gaderum og åbne pladser. I designet er der tænkt aktivt på diversitet, så der opnås varieret brug af rummene.

Med muligheden for en bredere anvendelse er det intentionen at skabe et attraktivt byområde for såvel de daglige brugere som for besøgende og forbipasserende.

FLOW
Masterplanen bygger videre på det karakteristiske vejnet og kobler passager og forbindelser på dette. Vejnettet er styrende for den overordnede disponering af byområdet med en markant inddeling i mindre kvartaler. Ved at koble nye forbindelser på det eksisterende vejnet og disse kvartaler kan der sikres gode adgangsforhold til alle matrikler - også når området på lang sigt er fuldt udbygget.

For at skabe en god sammenhæng i det primære fokusområde, hvor AUs aktiviteter er centreret, kobles de fire øverste kvartaler sammen af et urbant sammenhængende byrum - strøget. Området har i dag ikke nogen klar differentiering mellem byrummene, der domineres af parkeringspladser. Det vil strøget ændre på - det bliver rygraden igennem uddannelses- og forskningsområdet som en lian, der slynger sig ned igennem området og kobler bygninger, byrum og byliv.

VOLUMENER
For på lang sigt at kunne skabe et rummeligt og urbant bycampus, er det ønsket at arbejde hen imod en passende udnyttelsesgrad med ligeværdige udviklingsmuligheder for de forskellige grundejere. Masterplanen følger den tidligere planlægning for Katrinebjerg med en bebyggelse, der vil være højest og tættest mod bygaden - Helsingforsgade - og gradvist trappe ned mod nord og danne en lavere og mere opbrudt struktur ud mod Katrinebjergvej og boligområdet nord herfor.

KLIMA
Tætheden bunder også i et ønske om en bæredygtig bydel. En tæt by minimerer varmetab, sparer på materialer og facadeareal, skaber et bedre mikroklima med hensyn til vindpåvirkning samt skaber et bedre grundlag for kollektiv trafik.

Med en langt højere udnyttelse af regnvand og beplantning i byrummene i dag, er det hensigten at skabe et godt mikroklima. Det synlige overfladevand og træer og buske vil tydeliggøre årstidernes og vejrets skiften, så byrummene ændrer karakter i løbet af året. Vandet skal tilføje stemning i byrummene og sammen med læ- og skyggegivende beplantning give plads til ro og ophold.

Med tydelige forbindelser og aktive byrum, er det intentionen at skabe trygge rammer for ophold og bevægelse. Åbne stueetager med kig til fællesfunktioner skal give liv og tryghed langs gader og det centrale strøg, så man som forbipasserende kan aflæse bygningernes funktioner.

Masterplan, 1:3000



KORTLÆGNING

POTENTIALER OG UDFORDRINGVER

AU har udpeget Katrinebjerg som et prioriteret interesseområde grundet placeringen tæt på hovedcampus samt områdets restrummelighed og tilgængelighed i forbindelse med en omdannelse. Heri ligger ét af områdets største potentialer i forhold til en fremtidig udvikling.

Derudover er FEAS én af de største grundejere med langsigtede interesser i området. Der opkøbes og udvikles med det formål at sikre optimale rammer for AU og andre lejere, og der er i selskabet stor fokus på at sikre gode byrum, sammenhæng og arkitektur af høj kvalitet. FEAS lægger stor vægt på at være en ordentlig og ansvarlig udlejer og samarbejdspartner. Samarbejdet med lejere prioriteres højt, ligesom selskabets ejendomme skal være i hensigtsmæssig stand.

Katrinebjerg har med sine brede gaderum - især de omkringliggende Paludan Müllers Vej og Katrinebjergvej - en skala og nogle dimensioner, der giver oplagte muligheder for at bygge i højden og efterstræbe en højere tæthed, end der er i dag. Der ligger dog en udfordring i boligområdet nord for Katrinebjergvej. Boligerne er følsomme over for en fremtidig anvendelse i forhold til eksempelvis øget trafik og skyggegener, men er dog adskilt fra området af et meget bredt og beplantet gaderum, der sikrer en vis afstand.

Topografien giver med sit skrånende terræn fra vest mod øst og sydøst området en særlig karakter. Det giver mulighed for at arbejde med vand i bevægelse i byrummene, samt for at sikre kig mod Universitets ikoniske bygning Bogtårnet. Derudover giver det muligheder i forhold til parkeringsløsninger i kældre med gode adgangsforhold.

Katrinebjerg har gennem tiderne udviklet sig løbende og har tilpasset sig tidernes behov og forudsætninger for erhverv og industri. Det har givet området en fysisk struktur præget af knopskydning og punktvis udbygning, hvor de enkelte bygninger ikke tager hensyn til en overordnet planlægning. Den struktur er til dels ført videre i de nyere bebyggelser, der er blevet etableret i området de seneste år. Udfordringen ligger i at få brudt denne sammenflettede struktur, hvor man inden for matriklen har udbygget uden kobling til byrummet og den øvrige kontekst, samt at få skabt en udvikling, der tager udgangspunkt i helheden.

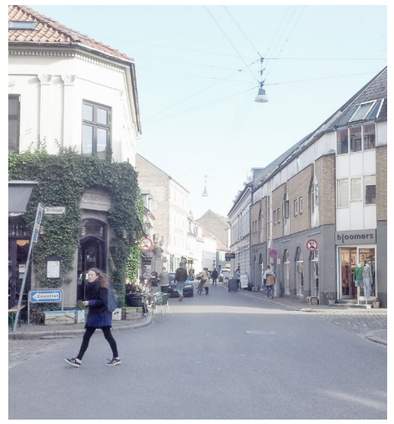
Samtidig rummer denne sammenflettede struktur med halvprivate afkroge, offentlige passager og varierende materialer og udtryk en forskellighed, der giver Katrinebjerg sin nuværende identitet og charme. Sådanne forskelligheder og en markant identitet er oftest en mangel i moderne byområder, hvor 'tavlen viskes ren' for at give plads til udvikling. Der ligger derfor en væsentlig udfordring i at bevare netop denne styrke; At sikre plads til variation og diversitet i bymiljøet, uden at området kommer til at fremstå tilfældigt og rodet.



Ingeniørvidenskab, Katrinebjerg



Katrinebjergvej, Aarhus



Studsgade, Aarhus



Boliger, St. Josephhof

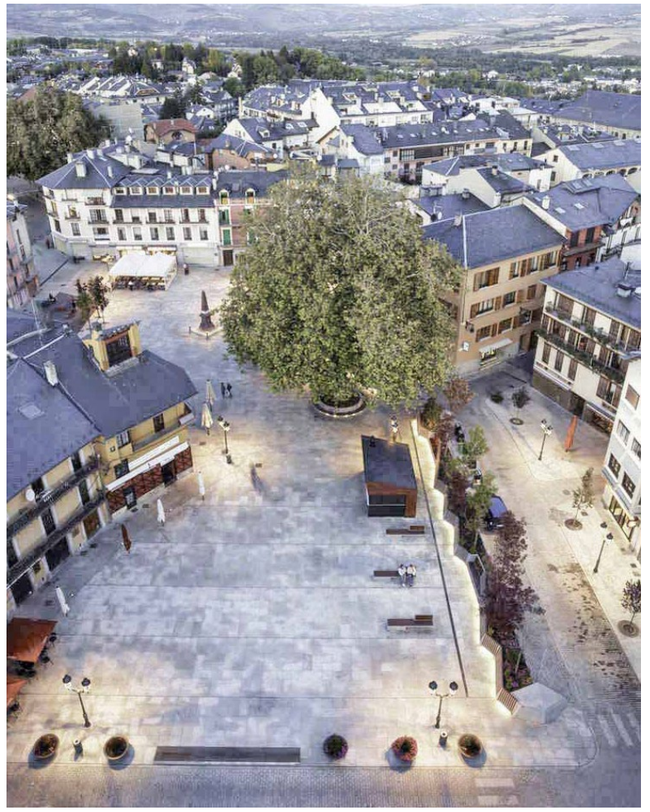




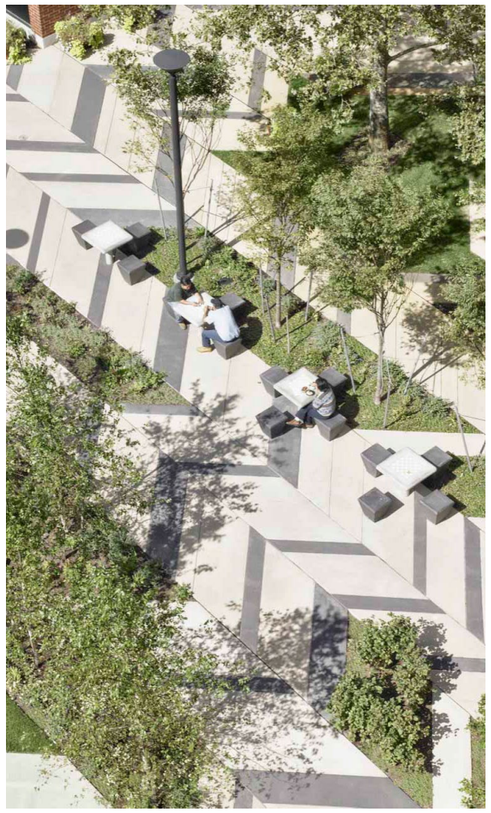


Princeton, New Jersey





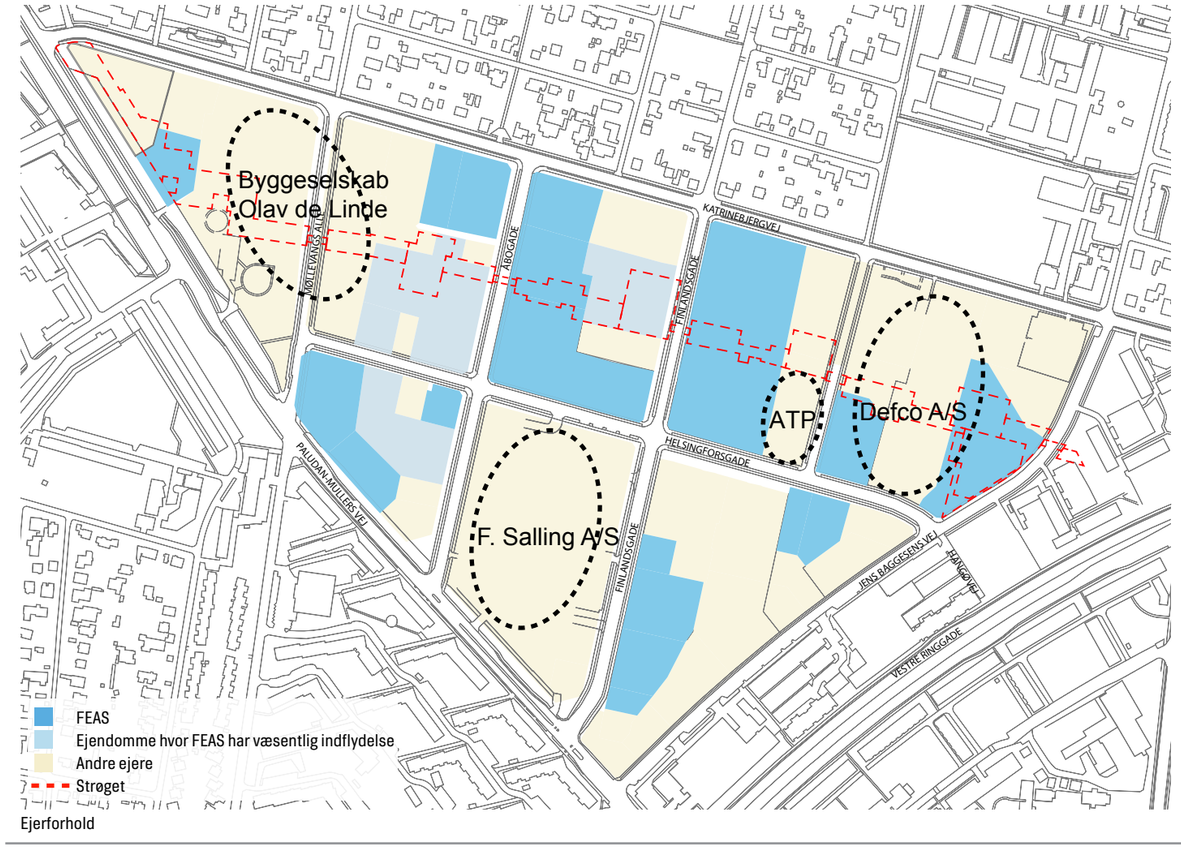
Plads i Puigcerda



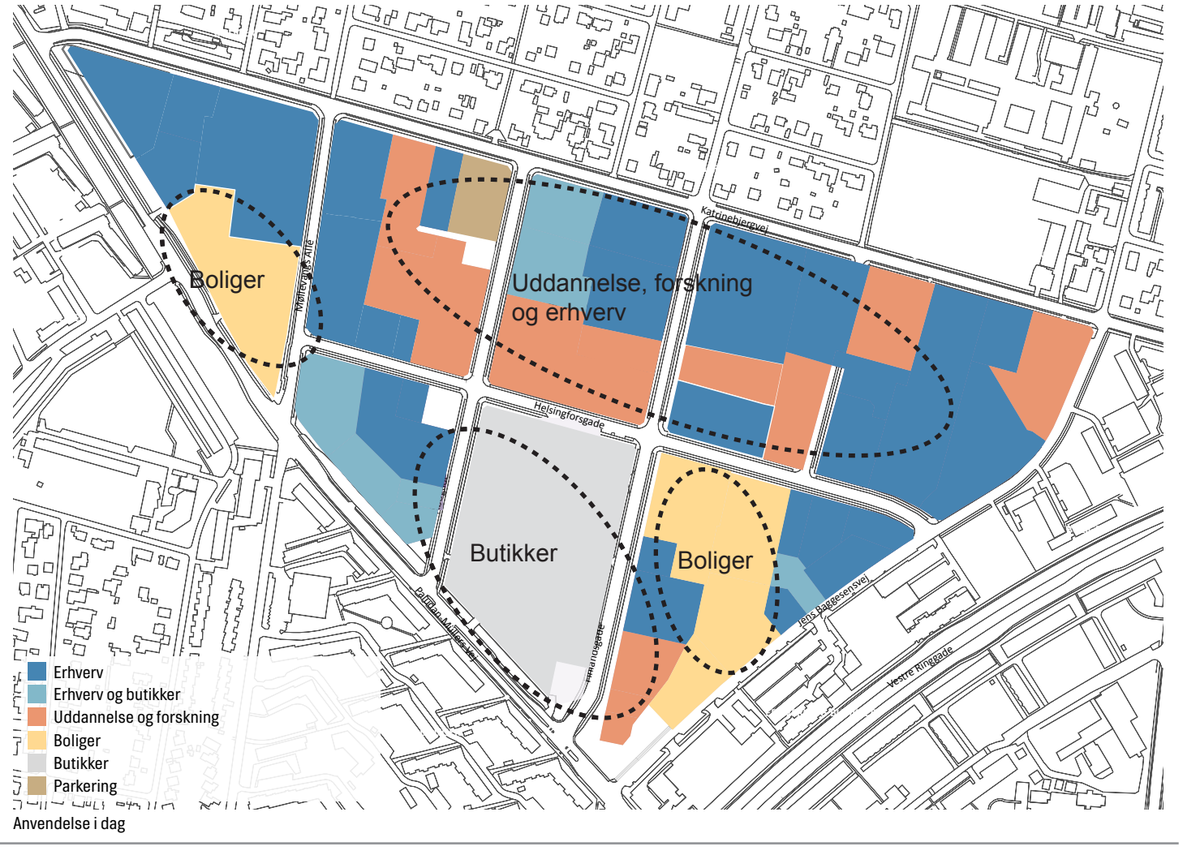
Mykd Mission Park



Snit AA, længdesnit 1:2000



Ejerforhold



Anvendelse i dag

EJERFORHOLD

Katrinebjergs blandede anvendelse og sammensatte struktur rummer et bredt felt af grundejere fra mindre produktionsvirksomheder til store grundejere som eksempelvis FEAS.

I den vestlige del omkring Møllevangs Allé er Byggeselskabet Olav de Linde dominerende. Mod øst findes Defco, der med en større pålægsfabrik er en væsentlig grundejer i den del af Katrinebjerg. Defco arbejder i skrivende stund hen imod en udflytning af fabrikken med udviklingstanker om boliger, uddannelse og erhverv i området (se mere på side 38-39).

F. Salling er ligeledes en stor grundejer med Storcenter Nord som et centralt anker og flowgenerator på Katrinebjerg.

I og med at FEAS ejer en væsentlig del af ejendommene langs det foreslåede urbane strøg, vurderes mulighederne for at realisere masterplanens principper og strøget som realistiske. Udviklingen vil ske over tid og i tæt dialog med naboer og berørte grundejere.

ANVENDELSE

Katrinebjerg består af mange forskellige anvendelser fra boliger til erhverv og butikker. Derudover er der inden for en årrække etableret flere uddannelses- og forskningsaktiviteter i området i forbindelse med AUs udvidelser. Der er som resultat heraf skudt en række følgevirksomheder op til disse undervisnings- og forskningsfunktioner.

Bydelen kan inddeles i delområder defineret af deres primære anvendelse. Her præges den centrale del af uddannelse, forskning og erhverv, hvor randområderne mod øst og vest i disse år gennemgår en omdannelse til boliger for studerende og unge.

Storcenter Nord spiller en væsentlig rolle i kraft af sin store tiltrækningskraft. Centeret er med til at sikre flow og liv i området inden for butikkernes åbningstider - for eksempel i aftentimerne og i weekenden, hvor erhverv, uddannelse og forskning er mindre befolket.



Ingeniørvidenskab, Finlandsgade



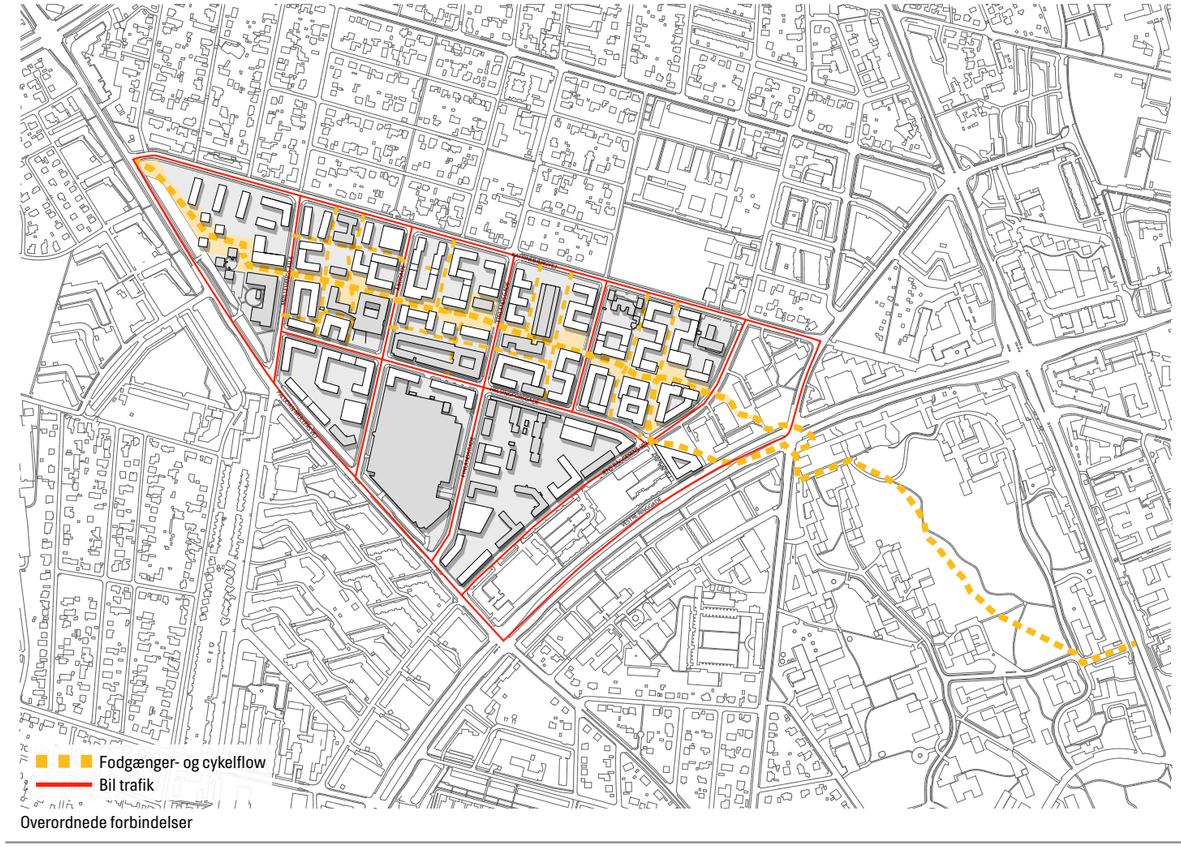
Cadoviushuset, Finlandsgade



IT-Byen, Helsingforsgade



Socialpsykiatrien, Katrinebjergvej



Overordnede forbindelser


Bogtårnet ved Langelandsgade og Ringgaden


Helsingforsgade



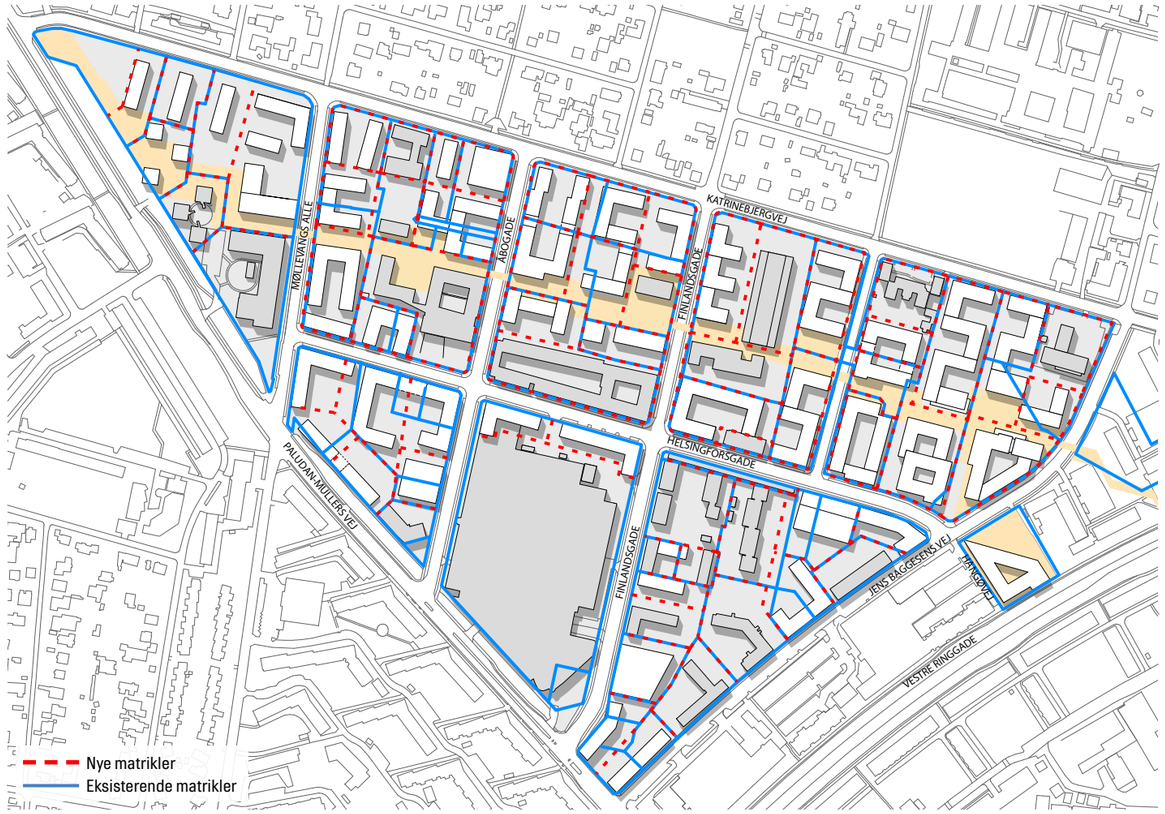
Ringgaden

KOBLINGER

Det omkringliggende bymiljø har betydning for masterplanens forslag til en bystruktur. Både placeringen i forhold til byens overordnede vejnet og de omkringliggende bebyggelser spiller ind over for tætheder, højder og selvfølgelig også forbindelser. Især koblingen til Universitetsparken er afgørende for særligt uddannelses-og erhvervsområdet nord for Helsingforsgade. Det gælder både den mentale, den funktionelle og den fysiske kobling.

Masterplanen tager i sit forslag til bystruktur højde for, hvorvidt bebyggelse og byrum ligger nær anden tæt og høj bebyggelse, eller om den vender sig mod lavere og mindre tæt punktbebyggelse. Katrinebjerg kommer på den måde til at indskrive sig i sin kontekst og på en og samme tid tilføre nye elementer og byrum.

ANKOMST TIL STRØGET FRA JENS BAGGENSENS VEJ
Visualiseringen viser, hvordan bygningerne skubbes frem og tilbage og derved snævrer strøget sig sammen nogle steder og udvider sig andre steder og danner pladser. De mange forskydninger og varierende rummeligheder skaber et spændende byrum for den gående.



PRINCIPPER -BYSTRUKTUR

MATRIKLER

Masterplanen viser et forslag til en fremtidig matrikelstruktur, som er forsøgt tilpasset de vurderede fremtidige behov. Der foreslås en forenkling af den eksisterende struktur, som skal optimere størrelser samt placering i forhold til ankomst og synlighed. Der foreslås enkelte steder en opdeling i mindre enheder, bl.a. for at optimere udviklingspotentialet ved at give ejendommene mere realiserbare størrelser.

Der er taget udgangspunkt i en gridstruktur, der følger de vinkelrette veje, så man opnår en god og fornuftig udnyttelse af området.
De enkelte matrikler er i videst muligt omfang udformet, så de har ankomst fra én af de tilgrænsende veje eller passagerne mellem bygningerne samt en åben facade ud mod strøget og Helsingforsgade. Det giver gode ankomstmuligheder til den kommende bebyggelse og aktive facader ud til de primære forbindelser i området - Helsingforsgade og strøget.

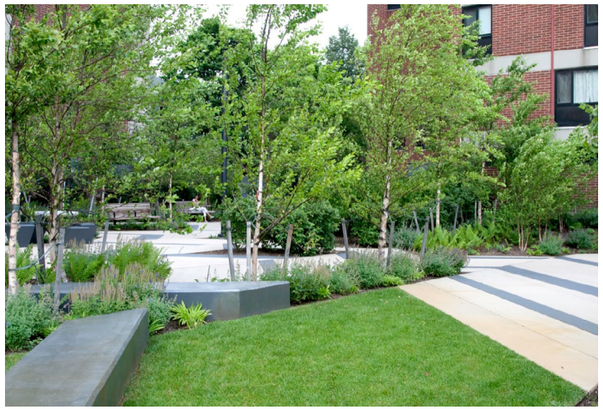
Opdelingen og placeringen giver hver matrikel en andel af enten passagerne eller strøget.



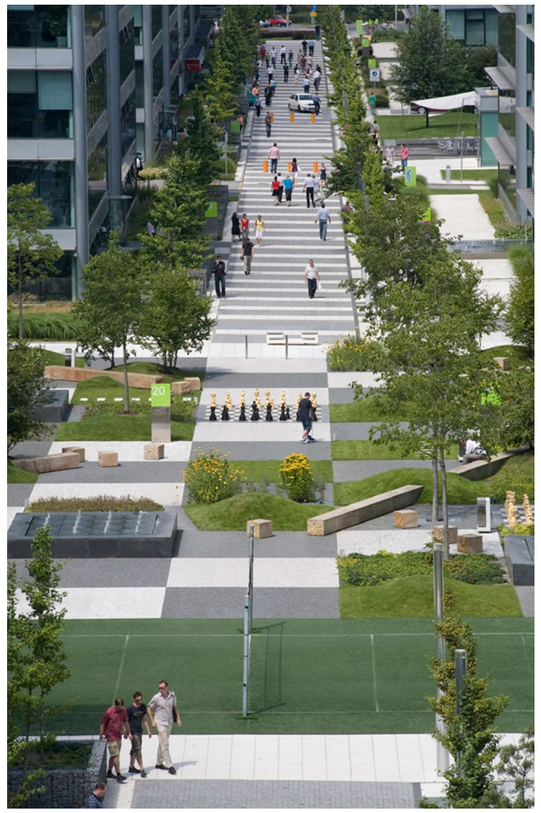
Strøget



Patchwork Park, Prag



Levinson Plaza, Boston



Patchwork Park, Prag

STRØGET

Et vigtigt element i masterplanen er et nyt gennemgående byrumsforløb - strøget. Strøget skaber forbindelsesled for de bløde trafikanter til de omkringliggende byrum og ejendomme og er samtidig identitetsskabende for bydelen med samlingspunkt og kobling til Universitetsparken. Helsingforsgade og strøget vil som to hovedforbindelsesårer være med til at differentiere området og give optimale forhold for gående og cyklende.

Strøget vil bryde den tætte bebyggelse op og give varierende rummelige oplevelser fra den smalle smøge og til åbne pladsdannelser, hvor studenterlivet kan udspille sig. Med forskydninger og mindre knæk i bebyggelsen skal strøget tilpasse sig den gåendes skala og tempo, og derved skabe et miljø som indbyder til ophold. Ved de tværgående veje markeres strøget med en gennemgående belægning, så vejene disse steder underordner sig de bløde trafikanter.

Langs strøget dannes flere større pladser - én plads for hvert kvartal, som er med til at styrke tilknytningen til området og sikre attraktive opholds- og aktivitetssteder i det tætte urbane bymiljø. Størrelserne på de 4 pladser svarer til størrelsen på Lille Torv i Aarhus på ca. 1300-1400 m2, og kan i rumlighed desuden sammenlignes med pladsen foran Stakladen og Nobelparkens grønne rum. De åbne byrum giver mulighed for at placere flere aktive elementer og give lys og luft til området.

Da der er stor niveauforskel fra øst mod vest designes pladserne generelt sådan, at de er med til at optage en del af niveauspringet med trapper og ramper. Det er afgørende, at ramper designes, så de indgår som en integreret del af pladserne og strøgets forløb. Således bliver rampen både en aktiv passage og er med til at give identitet til pladsen. Det skal sikres, at der er skabes en uhindret og direkte cykelsti gennem hele strøget, således at det bliver attraktivt at tage denne vej gennem området. Derved skabes både et tilgængeligt flow op igennem strøget og forskellige oplevelser af rummene.

Det er intentionen, at rummene mellem husene skal være tætte og veldefinerede. Strøget skal udformes med en samlet designprofil i høj kvalitet. Den samlede designprofil skal sikre en genkendelighed igennem området samtidig med, at de enkelte byrum og nærmiljøer kan opnå hver sin identitet.

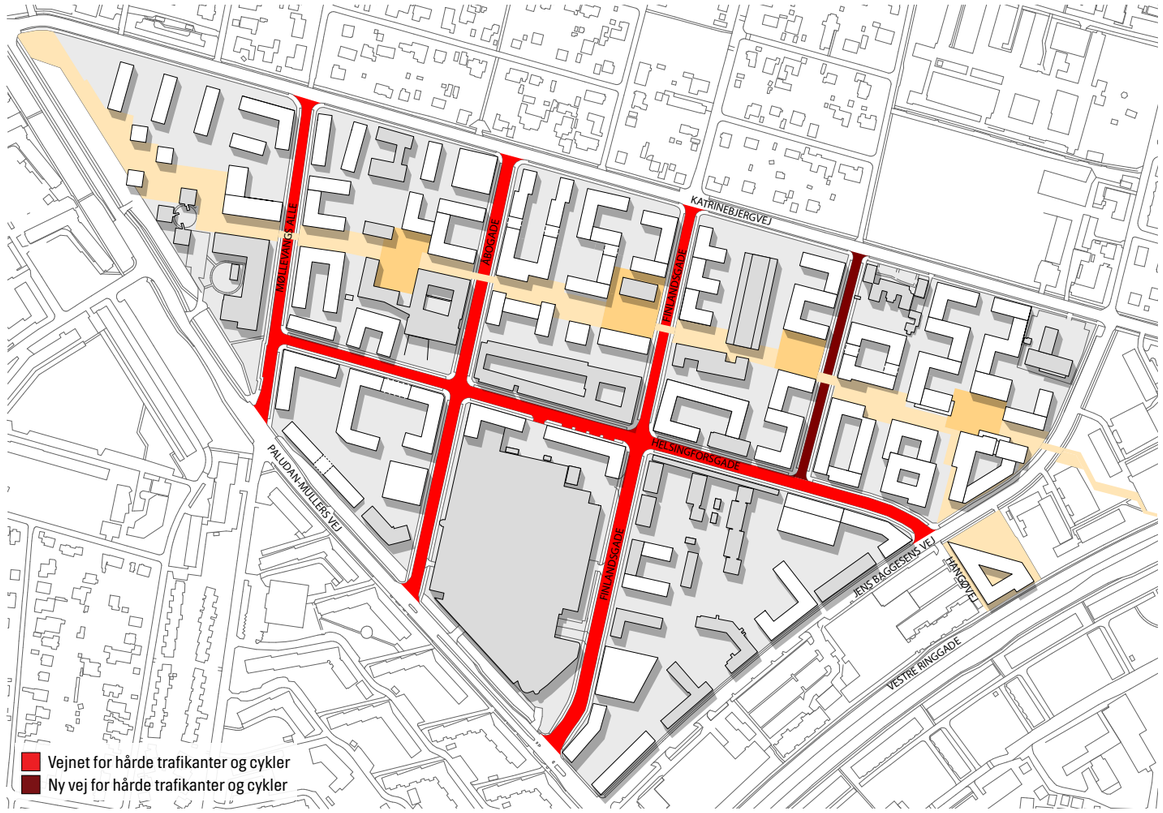
Pladserne foreslås tildelt hver sin karakter på baggrund af deres placering, topografi og størrelse for at kunne styrke områdets identitet som et aktivt og indbydende bymiljø. For beboere i området skal pladserne ses som de primære rekreative områder i deres nærmiljø og indrettes, så de opfordrer til ophold og aktiviteter af forskellig karakter.

1. Den grønne oase
I det vestligste kvartal indrettes en grøn oase trukket væk fra vejen og i tilknytning til den eksisterende plads foran Incuba Sciencepark på hjørnet af Åbogade og Helsingforsgade. Pladsen indrettes med en frodigt grønt byrum med træer og buske primært til ophold og passage.

2. Den blå plads
Pladsen, der danner rammen om den bevaringsværdige Cadovius-bygning langs Finlandsgade, indrettes med vand som et primært element. Spejlbassiner med permanent vand kombineret med grønne regnbede vil danne rammen om pladsens aktiviteter. Her bruges regnvandet aktivt i regnbede og bassiner, der fyldes og tømmes for vand alt efter vejret, og rummet vil i løbet af året ændre karakter.

3. Aktivitetspladsen
På pladsen i det tredje kvartal udnyttes det markante terrænfald til at indrette et byrum til bevægelse. Nedsænkede multibaner, der omgives af siddetrapper skal skabe gode muligheder for at samles om boldspil, klatring, gymnastik o.l. De nedsænkede baner vil ligeledes spille en vigtig rolle i håndteringen af regnvand ved ekstremregnssituationer, hvor bassinerne vil kunne optage og forsinke større vandmængder.

4. Bytorvet
Den fjerde plads kan betragtes som strøgets indgangsportal, når man ankommer fra bl.a. Universitetet, og vil bære præg af et stort flow af forbipassernede på vej til og fra området. Pladsen vil have en mere formel karakter som bydelens fælles torv omgivet af butikker, caféer og boliger. Pladsen indrettes med beplantning og vand med plads til udeservering og urbant byliv.



Veje, hårde trafikanter



Fodgænger- og cykelflow på matriklerne

PRINCIPPER -FLOW

VEJE & STIER

Katrinebjerg har en høj frekvens af biler, cykler og gående. Dette vil forventeligt øges i de kommende år med udvidelsen af AU og den generelle udvikling.

Katrinebjergs klare vejstruktur forelås understreget med en ny vej mellem Katrinebjergvej og Helsingforsgade. Den nye vej vil blive en forlængelse af en eksisterende stikvej fra Helsingforsgade, der i dag giver adgang til de centrale dele af det sydøstligste kvartal. Således dannes fire næsten lige store kvartaler i fokusområdet mellem Møllevangs Allé og Jens Baggesensvej.

I hvert kvartal skal der sikres minimum én nord-syd gående forbindelse for gående og cyklister, så området - på trods af høj tæthed og forskellige ejerforhold - fremstår åbent og tilgængeligt. Ved at samle den bløde trafik på udvalgte stiforbindelser, herunder det centrale strøg, er det intentionen at højne fornemmelsen af tryghed på tider af døgnet, hvor området er mindre befolket end i dagtimerne eksempelvis som den foretrukne rute mellem de omkringliggende bydele. Det er samtidig målet med indbydende og overskuelige passager gennem bygninger og baggårde at sikre et godt flow mellem uddannelsesinstutionernes forskellige funktioner som kantiner, forelæsningsfaciliteter osv.



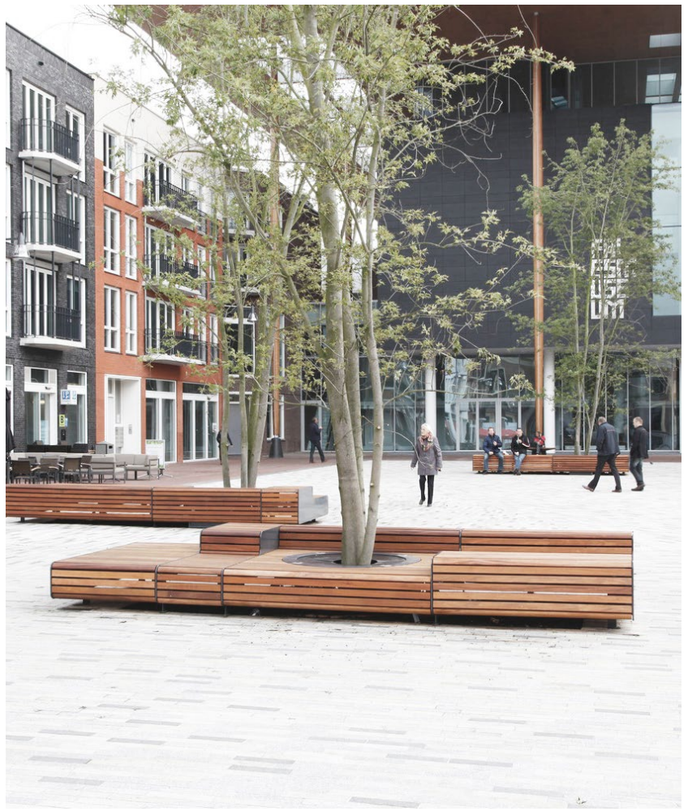
Passager, shared space



Schouwburgplein, Rotterdam, West8



Radboud Universitet, Nijmegen



Wilhelmina Square, Leeuwarden

PASSAGER

I fokusområdet introduceres passagerne som rumskabende og fælles adgangsgivende byrum vinkelret på Helsingforsgade og Katrinebjergvej. Passagerne giver adgang til de forholdsvis lange eller bagvedliggende grunde, og skal medvirke til at 'rydde op' i de mange indkørsler, der findes på især Katrinebjergvej.

Passagerne dimensioneres i forhold til at sikre optimale dagslysforhold for bebyggelserne. Derudover giver passagerne mulighed for at etablere en del af områdets nødvendige parkeringspladser for såvel biler som cykler på terræn i tæt tilknytning til bebyggelsens hovedindgange mod enten Helsingforsgade, Katrinebjergvej eller strøget. Parkeringspladserne på terræn er med til at skabe dagligt flow af mennesker i de sekundære byrum. Derudover er der et væsentligt økonomisk aspekt i fordelingen af pladser på terræn og pladser i p-kælder. Med muligheden for at etablere en væsentlig del af pladserne på terræn gøres ejendommene mere realiserbare for eksempelvis mindre investorer.

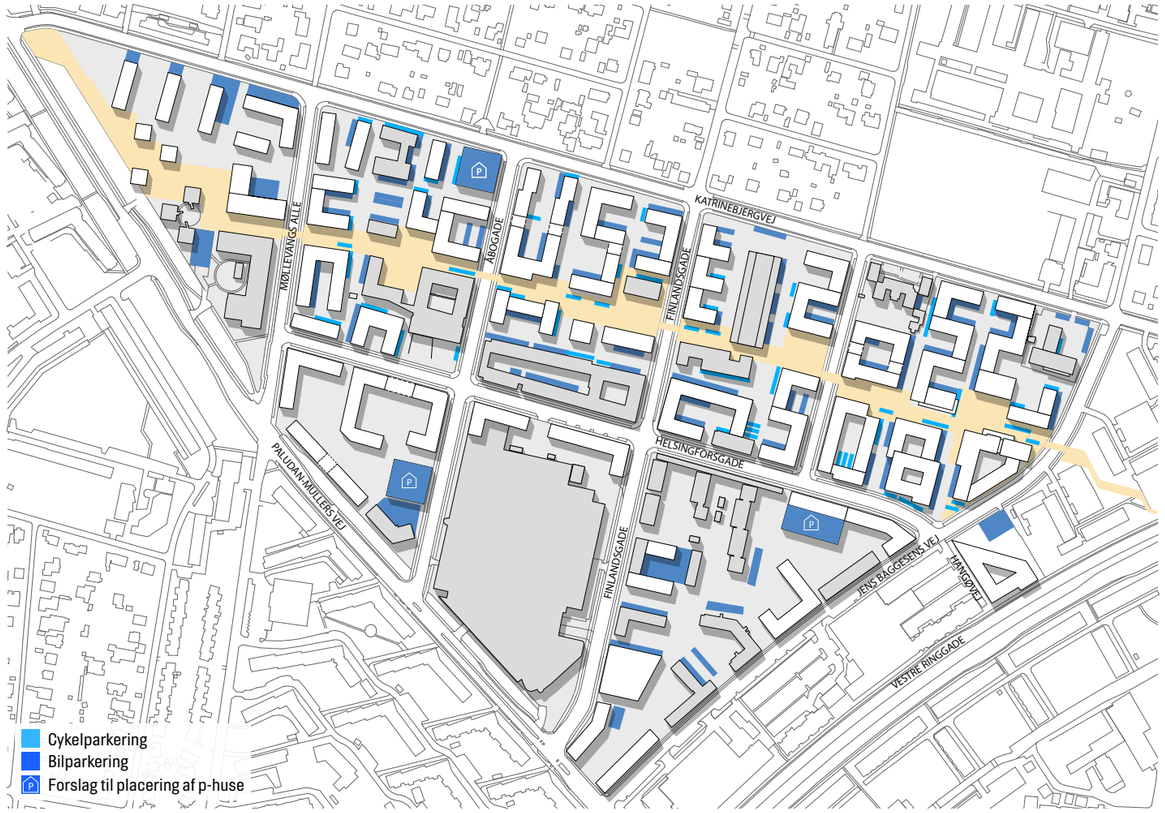
Adgang til p-kældere placeres i passagerne, således at der undgås uattraktive p-ramper og indgange i Helsingforsgades stueetage.

Passagerne skal både tilgodese de bløde og de hårde trafikanter, samt udgøre et aktivt bymiljø mellem bebyggelserne. Passagerne ender blindt i strøget med mulighed for af- og pålæsning til de hovedindgange, der vender ud mod strøget. Enkelte steder gives der mulighed for adgang til strøget i bil samt selvfølgelig adgang for redningskøretøjer.

Passagerne indrettes som Shared Space med varierende bredder mellem bebyggelsen, dog primært enten på 20 m, ved parkering på begge sider af passagen, eller 14 m bredde med enkeltsidet parkering.

Selve filosofien bag Shared Space er at deregulere trafikken og at integrere i stedet for at segregere. Herigennem skabes der opmærksomhed mennesker imellem. Når der ikke er nogen, der føler ejerskab og holder på sin ret til trafikrummet, vil der opstå en større opmærksomhed på de øvrige trafikanter og ved hjælp af øjenkontakt og forhandling om hvem, der kører først, afvikles trafikken langsommere men mere smidigt. Heraf det nye: langsommere er hurtigere. Målet med Shared Spaces er således at forbedre kvaliteten af det offentlige rum og gøre det til et sted for menneskelig udfoldelse i stedet for at lade motortrafikken dominere rummet.

Byrummene skal indrettes og anlægges med mulighed for kørsel til vareindlevering, brand- og redningskøretøjer samt renovationsvogne. Arealer til kørsel for ovennævnte køretøjer skal indgå som en integreret del af byrummenes belægning og samlede profil.





PARKERING

Ud fra en vurdering af behovet for parkering, baseret på universitetets erfaring og den nuværende situation i området, opstiller masterplanen principper for etablering af parkeringsarealer. Det er målet, at halvdelen placeres på terræn og halvdelen i parkeringskældre eller på lang sigt parkeringshuse. Denne fordeling kommer bl.a. fra et ønske om at sikre områdets realiserbarhed, hvor parkeringspladser på terræn er langt mindre omkostningstunge at etablere end i parkeringskældre.

Da terrænet i området har et stort fald, er det derudover muligt at udnytte terrænspringet, så der kan indrettes parkering i helt eller delvist underjordiske kældre.

Terrænparkeringen vil ske på veje og i passagerne. De eksisterende veje giver i dag mulighed for parkering af forskellig varighed. Intentionen for området er, at det aktive bymiljø og det primære flow samles omkring strøget og til dels i baggårdene, hvor parkeringen i passagerne kan medvirke til at sikre et vist flow af mennesker i disse sekundære byrum.

På længere sigt kan det være relevant at etablere ét eller flere egentlige parkeringshuse alt efter udviklingstakten. Disse parkeringshuse foreslås placeret ved områdets adgangsveje.

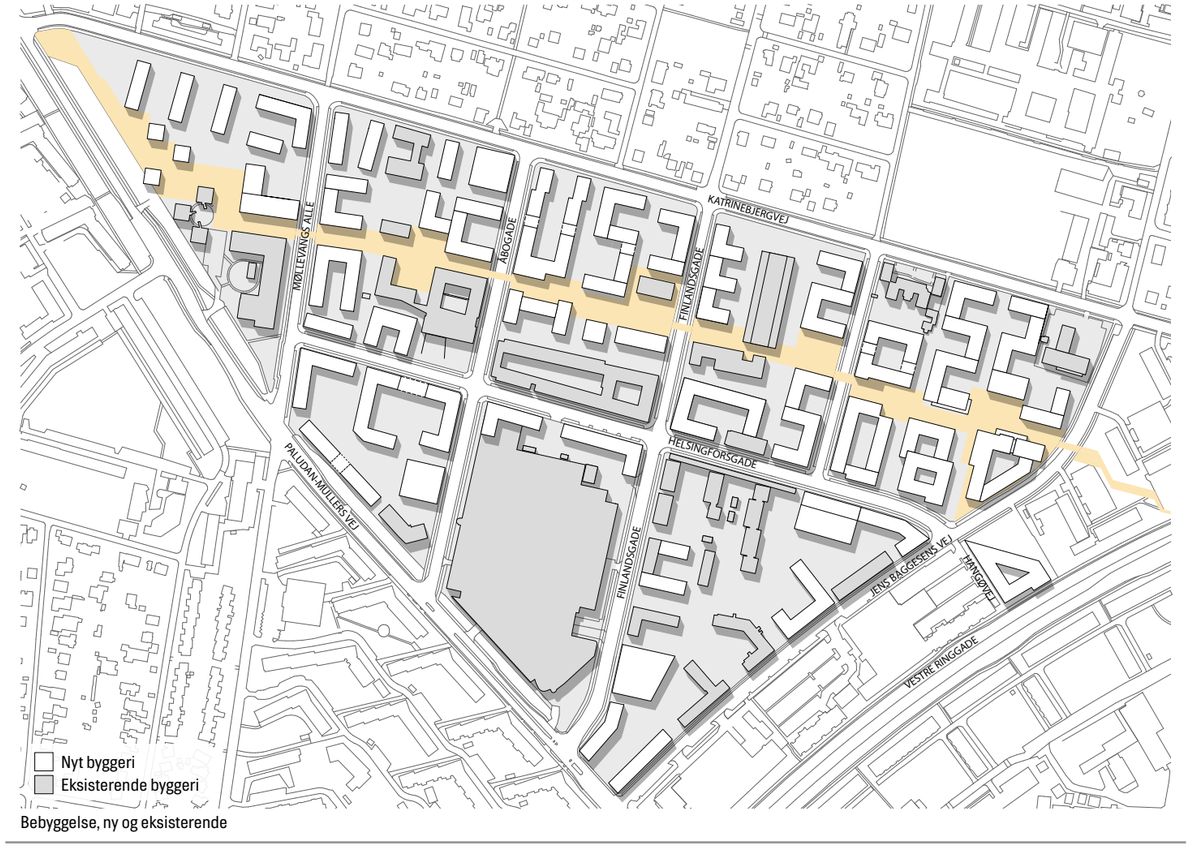
I et uddannelsesområde som dette spiller cykelparkering en vigtig rolle. Placering og indretning er afgørende for, at de cyklende rent faktisk benytter parkeringspladserne. Masterplanen foreslår, at cykelparkeringen koncentreres omkring passagerne og i baggårde samt i udvalgte punkter langs strøget. Disse punkter skal placeres hensigtsmæssigt tæt på selve forbindelsen igennem strøget samt ved relevante indgange til uddannelsesfunktionerne.



Passage



Snit CC, principsnit 1:500



Bebyggelse, ny og eksisterende

PRINCIPPER -VOLUMENER

BYGNINGER

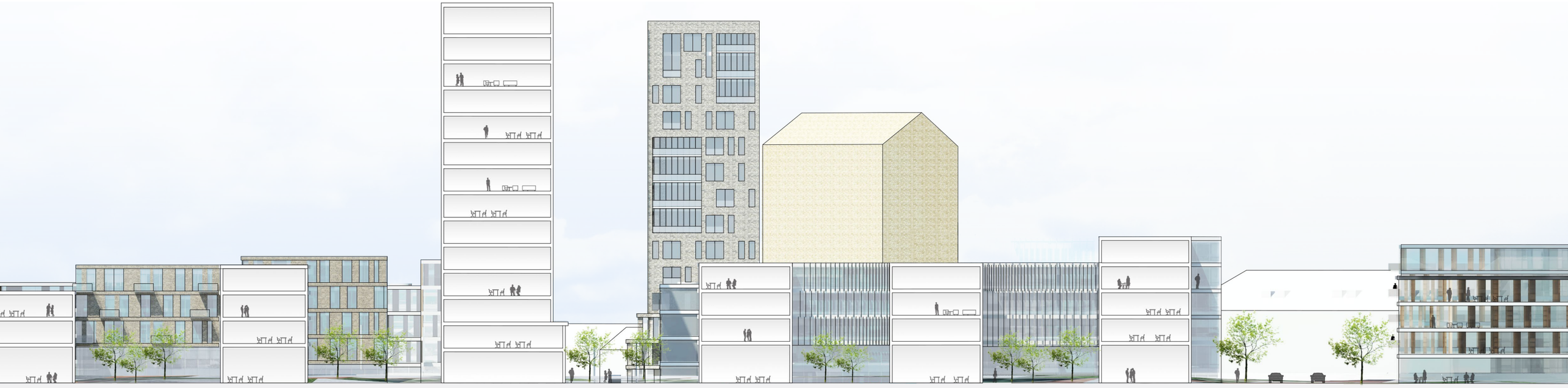
Den fremtidige bystruktur får stor betydning for det miljø, der over tiden vil etableres. På den baggrund opstilles der i masterplanen principper for bebyggelsen, som både tager hensyn til bygningernes funktioner, og i lige så høj grad sikrer, at hver enkelt bygning er med til at udvikle og bidrage til nærmiljøet.

Der findes flere bevaringsværdige bygninger i området i dag - enten pga. en kulturhistorisk værdi, fordi de er etableret eller istandsat inden for en kort årrække, eller fordi de rummer en vigtig funktion i området. Den foreslåede nye bebyggelse er søgt tilpasset disse bygninger i forhold til afstand, bygningshøjder og udtryk.

Generelt er det intentionen med masterplanen at respektere skalaen på Katrinebjerg. Veldefinerede facadelinjer og bygningshjørner er med til at skabe klare afgrænsninger af byrum og veje og styrker derved karakteren af området. Samtidig ønskes det, at særligt bygningernes nederste etager udformes i en skala og med en detaljering, som er tilpasset den gåendes tempo.

Ved passagerne ind mod strøget er det afgørende, at forløbet varierer i bredden med det formål, at etablere varierende rumligheder, der tilpasser sig den menneskelige skala. Den variation kan komme til udtryk i facadeknæk og forskydninger.


Katrinebjergvej



Snit BB, principsnit 1:500



Bygningshøjder



Bebyggelsesprocenter

HØJDER OG BEBYGGELSESPROCENTER

Bygningernes højder har stor betydning for passagen omkring og opholdet ved bygningen, og er i høj grad med til at definere bryummets karakter. Masterplanen tager udgangspunkt i områdets eksisterende og planlagte højder, der ligger på mellem 2 og 4 etager. Ud over det vil der på markante steder omkring strøget punktvis være høj bebyggelse i op til 14 etager, som skal markere strukturen, styrke variationen og give området karakter.

Højderne langs sydsiden af strøget bliver maksimalt 3-5 etager, og bygningerne placeres så man sikrer, at der i nærheden af den enkelte bygning er områder, hvor sollyset trænger ned på opholdsarealerne. For at sikre at sollyset i mellem bygningerne når helt ned i gårdrum og vejarealer, overstiger bebyggelsen, bortset fra de to høje punkthuse, ingen steder 6 etager. På den måde sikres et tæt urbant miljø med lyse rum.

Langs strøget vil bebyggelsen på udvalgte steder omkring pladserne trappe ned og tillade sollys i store dele af dagtimerne. Mod Helsingforsgade etableres der ny bebyggelse i den nuværende facadeflugt med højder på 4-6 etager for at opnå en høj og tæt facade i harmoni med de eksisterende bygninger. Helsingforsgade vil fremstå som den aktive bygade parallelt med strøget. Fra Helsingforsgade mod Katrinebjergvej falder bebyggelsen til 2-3 etager, så det tilpasser sig villakvartererne ved Katrinebjergvej.

Med udgangspunkt i den eksisterende bebyggelse i området øges bebyggelsesprocenten mod Helsingforsgade op til 250 for at understrege det urbane miljø her omkring. Modsat mod Katrinebjergvej og villakvarteret trappes bebyggelsesprocenten ned til 120. Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent for området under ét vil ca. blive 200.



Incuba Science Park



IT-Byen



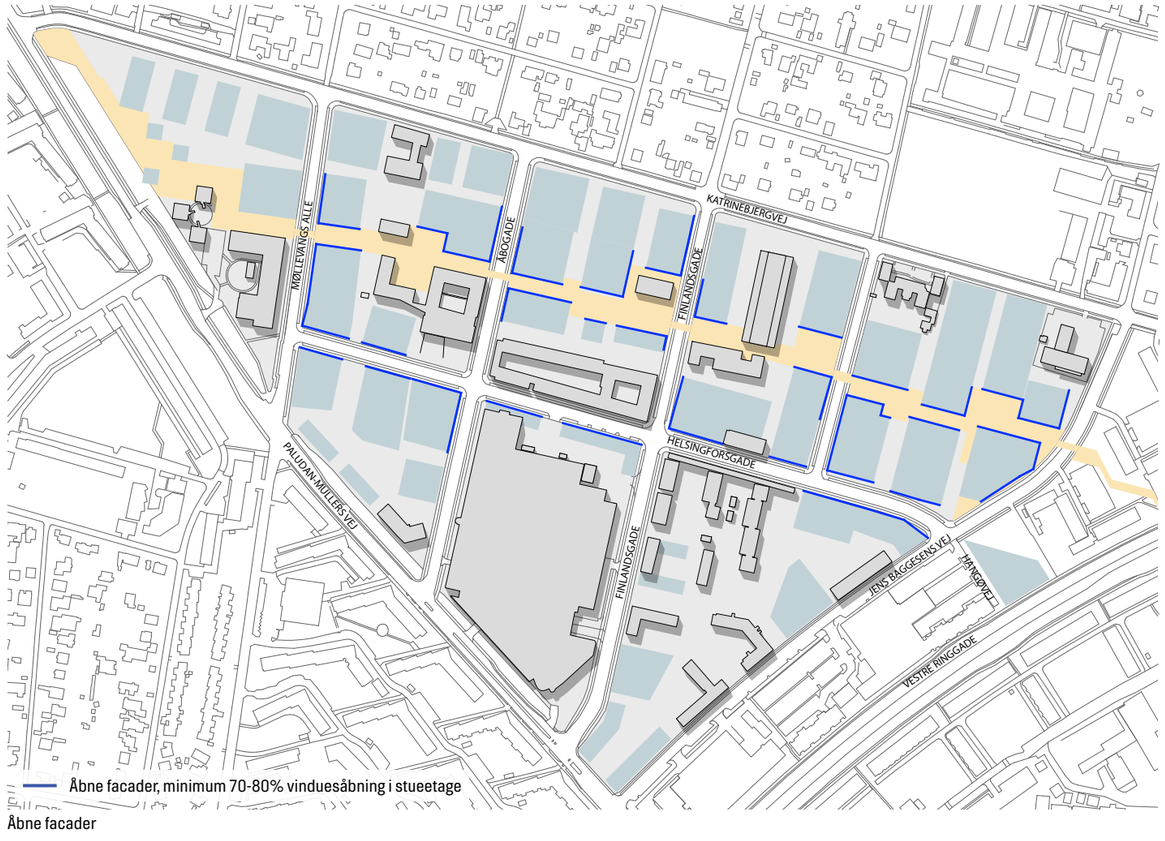
Cadoviushuset



Choko-Laden



Motionscenteret Aarhus universitet



Åbne facader



Loisium Hotel, Østrig - Steven Holl



University Campus i Tortosa - Ravetllat-Ribas og Josep Ferrando



Europaallee House - Max Dudler

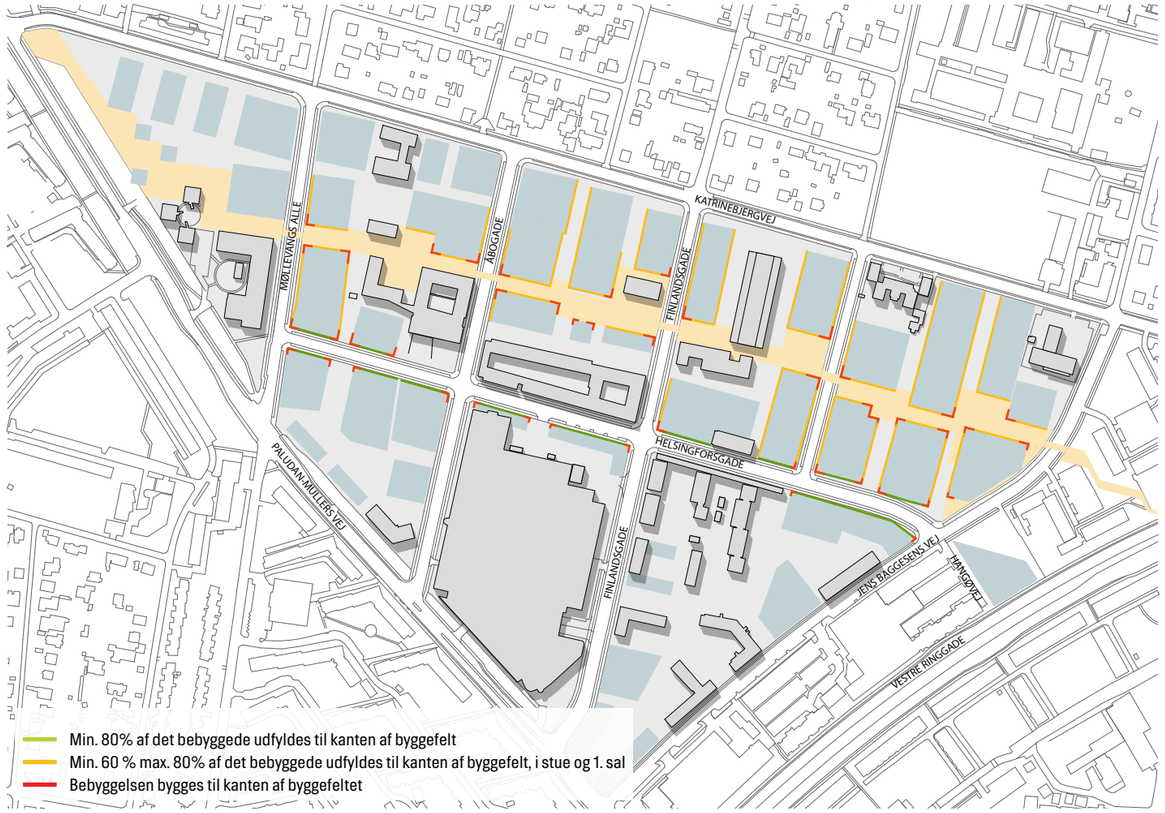
FACADER

Udvalgte facadestrækninger skal udformes som åbne facader med ønske om at knytte livet i bygningerne tættere sammen med livet mellem husene. Der foreslås derfor retningslinjer om, at disse facader minimum skal have 70-80 % vinduesåbning i stueplan.

Ligeledes er det afgørende, at facader mod strøget og Helsingforsgade rummer virksomhedernes og uddannelsesinstitutionernes udadvendte funktioner, som eksempelvis kantiner, aulaer, læsesale og lignende. På den måde kan disse aktiviteter være med til at præge bylivet - ikke bare om sommeren, hvor folk trækker udenfor, men også resten af året, hvor strøgets og Helsingforsgades primære funktion vil være som passage.



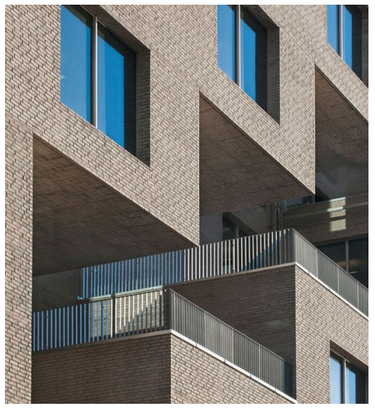
Tidemill Academy - Pollard Thomas Edwards Architects



Bebyggelsesprocenter


Biblioteket, København - COBE og Transform


Retten på Frederiksberg - 3XN


DNB Bank - MVRDV


Frederikskaj - Mikkelsen Arkitekter

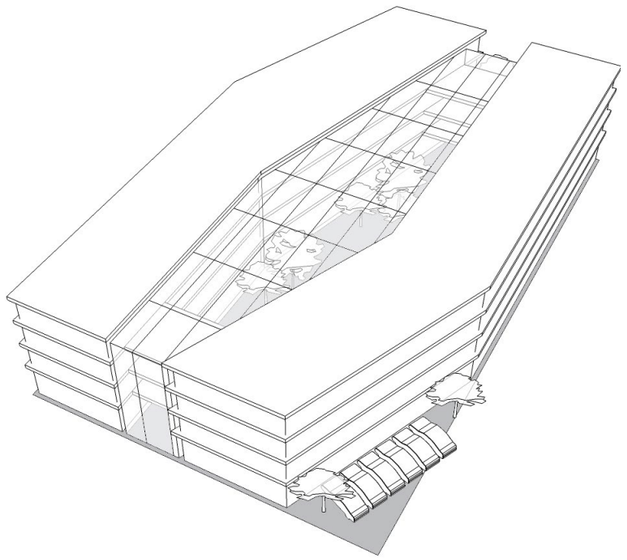
Veldefinerede facadelinjer og bygningshjørner er med til at skabe klare afgrænsninger af byrum og veje og styrker derved karakteren af området. For at sikre sådanne klare afgræsninger i området foreslås bebyggelsen opført således, at en fastsat facadelinje i udvalgte byggefelter udfyldes i henhold til ovenstående diagrammer.

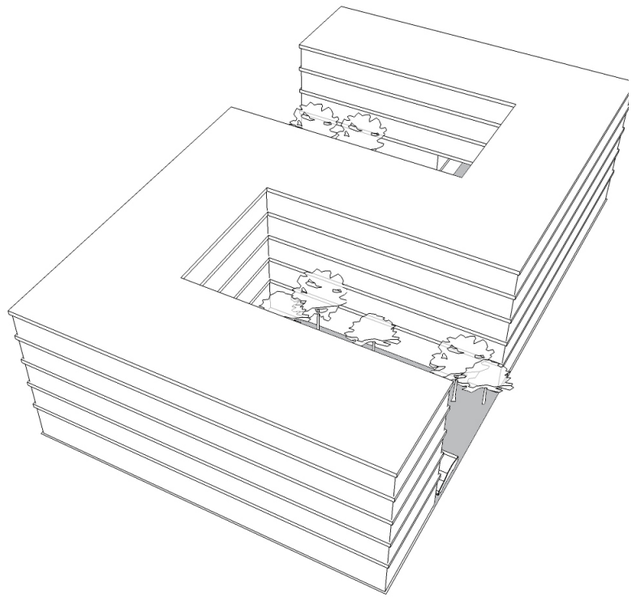
Ved passagerne ind mod strøget er det afgørende, at forløbet varierer i bredden og varierende rumligheder opstår. Variationen vil også komme til udtryk i et facadeknæk, så når dybden på rummet mindskes eller forøges, vil facaden følge denne forskydning.

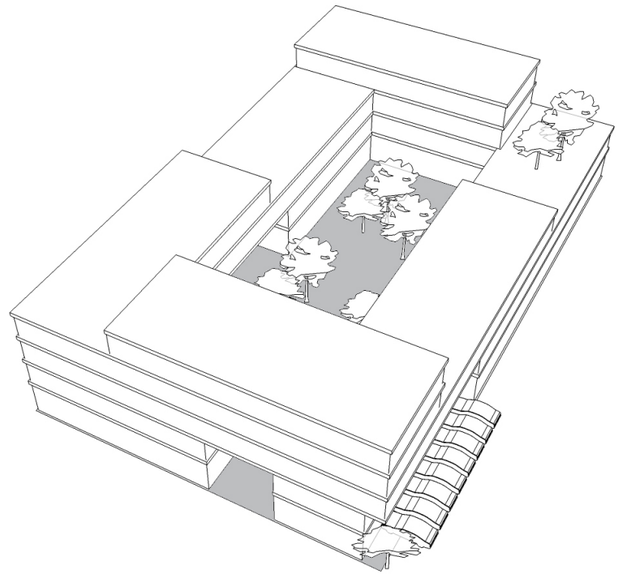

Karlsburg Bremerhaven Universitet - Kister Scheithauser Gross

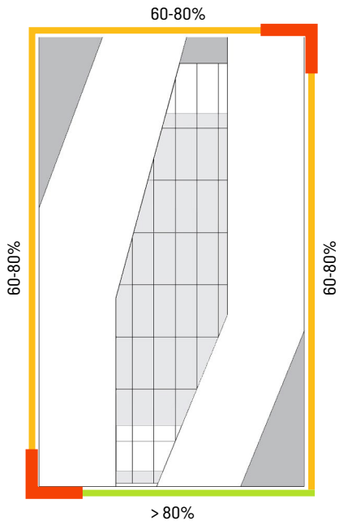
TYPOLOGIER

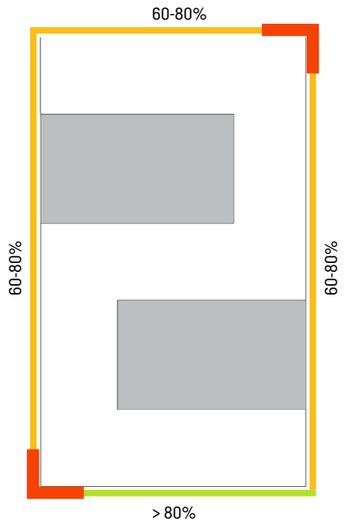
Eksempler på mulige typologier for en given matrikel.

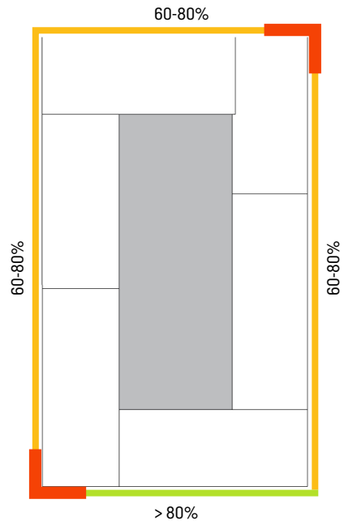














Grønne og blå elementer


Watersquare Benthemplein - De Urbanisten


Thisted Havnetorv - Sweco Architects


Roeterseiland Campus, Amsterdam - Insideoutside


Jomfru Ane Parken, Aalborg - C.F. Møller

PRINCIPPER - KLIMA

GRØNT & VAND

Med masterplanens forslag til en ny by struktur forventes bydelen at blive væsentlig tættere. De fire pladser langs strøget skal både fungere som friarealer for områdets fremtidige beboere med mulighed for events af både kortere og længere varighed og samtidig skabe mulighed for formelle og uformelle mødesteder. Derudover vil den bløde trafik med gående og cyklister sætte sit præg på bylivet.
Byrummene vil i lige så høj grad som bebyggelsen medvirke til at give området sin egen identitet.

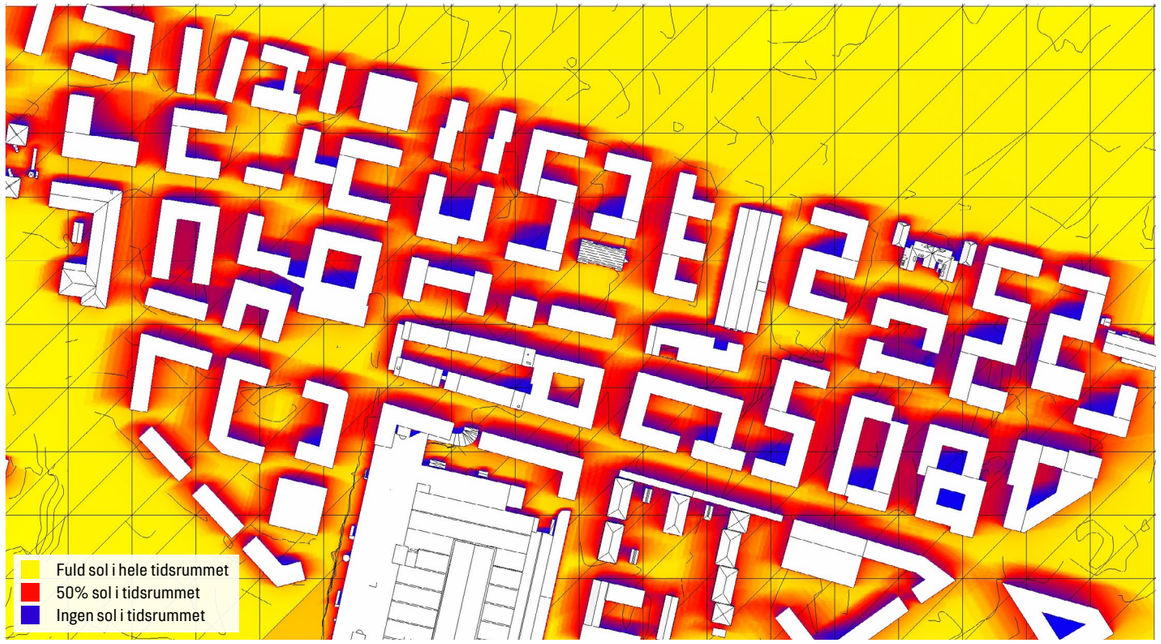
Det er derfor et vigtigt parameter for udviklingen, at der tænkes langt mere bæredygtigt og kvalitativt, når der indrettes byrum gennem f.eks. synlig og helhedsorienteret håndtering af regnvand og brug af beplantning. Tilplantede bede, træer, buske og græsplæner skal danne rammen om en variation af oplevelsesværdier fra rolige ophold under træerne, leg ved spejlbassiner og vandrender til større sociale aktiviteter på græsplænen.

DET BLÅ
Katrinebjerg er i dag præget af en meget høj belægningsgrad grundet områdets historie som industri- og erhvervsområde. Størstedelen af friarealerne er asfalt- eller flisebelagte. Jordforholdende samt det højt beliggende grundvand bevirker, at nedsivning ikke umiddelbart er et optimalt redskab i forhold til håndtering af eksempelvis ekstremregnssituationer. Til gengæld skabes der med det centrale strøg gode forhold for opsamling og forsinkelse af regnvandet med udledning til ledningsnettet i hver af de nord-sydgående tværgader. En omdannelse af området til et urbant campus-område forventes ikke at øge udledningen til det kommunale ledningsnet, da pladserne og strøget indrettes således, at regnvand opsamles og forsinkes i bassiner. Det faldende terræn udnyttes til at lede vandet synligt langs med strøget til bassinerne, der vil fungere som et rekreativt element både med og uden vand. F.eks. kan det være en forsænket basketballbane en tør sommerdag, et opsamlingsbassin en våd efterårsdag og ved ekstremregnssituationer og en skøjtebane om vinteren. Derudover vil der på centrale steder placeres spejlbassiner, så der er vand til stede hele året.

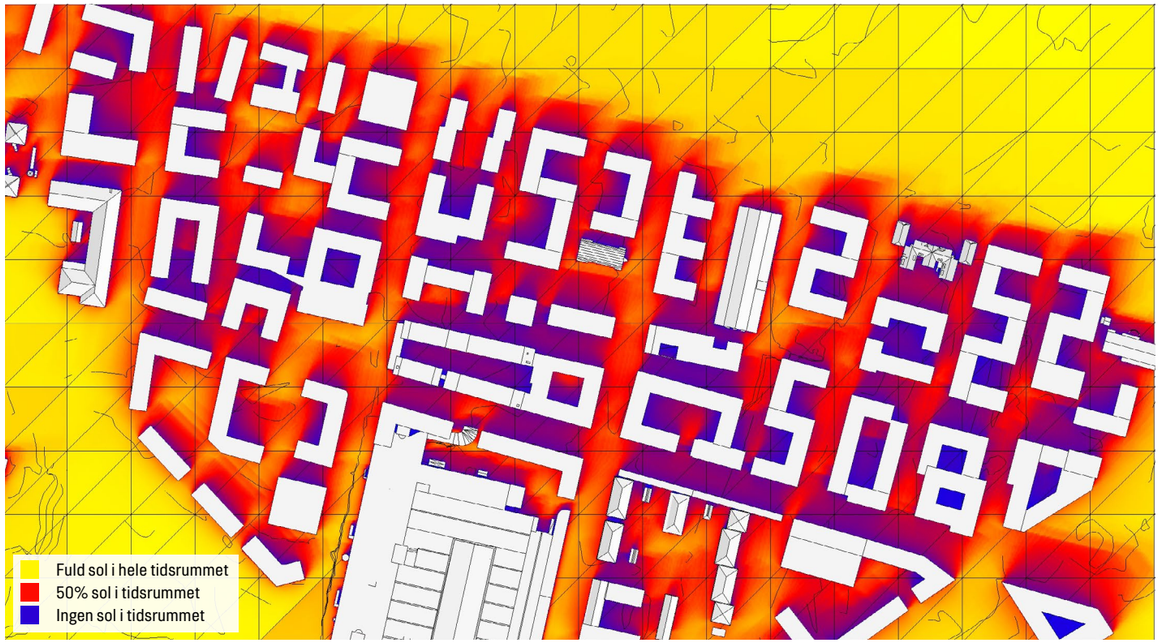
Det må forventes, at en stor del af de fremtidige byggerier i området vil have fokus på bæredygtighed, herunder en bæredygtig håndtering af regnvand - eksempelvis ved opsamling og genbrug af regnvand til toiletskyl eller grønne og blå tage, hvor vandet fordampes og forsinkes, og derudover kan udgøre en væsentlig faktor i forhold til afkøling af bygninger.

DET GRØNNE
Den eksisterende beplantning i området er den karakteristiske allébeplantning, som bl.a. findes langs Helsingforsgade og Katrinebjergvej. Allébeplantningen skal bevares eller reetableres på eksisterende og nye veje. Masterplanen søger at bevare så meget som muligt af anden eksisterende beplantning og andre grønne arealer inden for kvartalerne. Derudover er det hensigten at sikre, at de fremtidige byrum begrønnes i videst muligt omfang for at skabe gode og behagelige nærmiljøer, hvor årstidernes gang kan følges.

I de gårdrum, der ikke benyttes til parkerings- og ankomstarealer, etableres grønne arealer til ophold for bebyggelsens brugere. Der bør ligeledes søges mod grønne løsninger for parkeringsarealerne med eksempelvis græsarmering eller lignende, som samtidig vil afhjælpe i forhold til håndtering af regnvand. Det skal tilstræbes at altaner og tagterrasser dimensioneres således, at det er muligt at indrette grønne åndehuller som attraktive private og semiprivate friarealer.



Simulering af daglig solindstråling, Sommer solhverv kl. 8-17



Simulering af daglig solindstråling, Forårsjævndøgn kl. 8-17

DAGSLYSFORHOLD

Det urbane campusområde på Katrinebjerg er planlagt med øje for, at arkitekturen afbalancerer behovet for uderum og gode dagslysforhold. Sollyset er en fundamental præmis for det velfungerende og livlige byrum.

Diagrammerne viser en simulering af den gennemsnitlige solindstråling på henholdsvis forårsjævndøgn og solhverv, i tidsrummet kl. 8-17.

Masterplanen er udformet med henblik på at skabe en tæt bystruktur, som samtidig lader sollyset trænge ned på pladserne og som bidrager til at skabe attraktive opholdsmuligheder.

Der vil naturligvis være områder, som primært vil ligge i skygge, men bygningerne er udformet således, at de skyggefyldte områder langs strøget kun er at finde der, hvor der er planlagt gennemgang og kortvarigt ophold. Desuden sikrer de varierende bygningshøjder og passagerne, at der opstår nogle åbninger mod syd og at hele strøget derved opnår en fornuftig solindstråling.

På de enkelte matrikler opfordres der til at være særligt opmærksom på sol- og skyggeforhold, således at bygningerne bl.a. sikrer gode solbeskinnede opholdsmuligheder og samtidig udnytter de mere skyggefyldte områder til f.eks. bil- og cykelparkering.



TRYGHED

I et område som Katrinebjerg med baggårde, passager, store parkeringspladser og funktioner, der lukker ned ved fyraftenstid, er det vigtigt at have fokus på at indrette byrum, der kan skabe tryghed for de mennesker, der skal færdes i dem.

Det at samle de bløde trafikanter i en primær rute kan medvirke til at øge trygheden, både fordi det giver overskuelige forbindelser, og fordi der er en god chance for at kunne møde andre mennesker. Derudover kan åbne og aktive funktioner i stueetagerne ligeledes øge tryghedsfornemmelsen - man er ikke alene - ved at højne synligheden af byrummene.

I masterplanen placeres studie- og forskerboliger omkring pladserne langs strøget. Derved opnås en mulitfunktionel anvendelse af pladserne, der både vil fungere som ophold og passage for studerende og arbejdende i løbet af arbejdsdagen og som rekreativt friareal for beboere efter arbejdstid og i weekender. Aktiviteterne centreres omkring pladserne, så det er befolket mest muligt - små tillukkede og affolkede rum opleves af mange som utrygge.

Det østligste torv, der udgør en port til området for de mange forbipasserende fra Univesitetet, er i Kommuneplan 2009-14 udpeget som centerområde, hvilket åbner op for etablering af butikker. Blandede funktioner som eksempelvis butikker kan være med til at øge flowet af mennekser i byrummet og give et naturligt flow gennem området.

God skiltning er ligeledes en væsentlig faktor i forhold til tryghed. Ved alle 'indgange' til passager og strøget foreslås der opstillet vejvisere, der orienterer om de nærliggende funktioner, retning og eventuelt også afstand.

Især i forbindelse med omdannelse og nybyggeri bør der være fokus på at 'holde orden' i byrummene. Ophobet affald, forældet skiltning og uklare ganglinier er med til at skabe utryghed for de forbipasserende især efter mørkets frembrud.



Deludsnit A, 1:500

DELUDSNIT A - Bytorvet
Her ses et udsnit og en visualisering af bytorvet - områdets indgangsportal. Pladsen ligger mellem de to højhuse med et kig ned til Bogtårnet og Universitet. Pladsen er indrettet med siddetrapper, vandløb, træer og grønne flader, som nedbryder skalaen og skaber attraktive opholdsmuligheder.

I dette område er det - udover uddannelse, forskning, erhverv og boliger - muligt at etablere butikker, hvilket giver bytorvet en unik karakter for området. Butikker med relevans for områdets funktioner, som f.eks. en boghandel og en IT- og elektronikforhandler, kan med fordel placeres omkring pladsen. Derudover kunne en dagligvarebutik få en attraktiv placering tæt på boliger. En dagligvarebutik vil i høj grad kunne styrke flowet af mennesker og være en primus motor for udviklingen.





Deludsnit B, 1:500

DELUDSNIT B - Aktivitetspladsen
Her ses et udsnit og en visualisering af aktivitetspladsen, der støder op til Finlandsgade og ligger i forbindelse med den eksisterende Ingeniørhøjskole.

Bygningerne definerer byrummet og tætheden styrker den urbane stemning, hvor cyklende og gående bevæger sig langs strøget. Denne solfyldte plads vil danne rammen om et aktivt bevægelsesrum, hvor studerende kan samles om det uplanlagte boldspil i en kort pause, og hvor de omkringliggende uddannelser og virksomheder kan benytte de nedsænkede multibaner til fælles aktiviteter.

De nedsænkede baner vil ligeledes kunne optage større mængder af regnvand ved ekstremregnssituationer, hvorfor banerne skal indrettes med robuste inventarer og overflader.



DESIGNMANUAL

Det skal tilstræbes, at bebyggelsen i fremtiden opnår en god helhedsvirkning. Det varierede udtryk i de eksisterende nybyggerier og ældre bevaringsværdige bygninger skal over tid integreres i en artikuleret diversitet, hvor nuancer og forskellighed i materialekarakter danner et velkomponeret hele.

Nye bygninger opføres således med facader i materialer og farver, som allerede findes i området. Teglsten (blank mur, puds eller skærmtegl), natursten, beton og glas kan kombineres med lette pladematerialer i stål, zink eller aluminium. Vælges pladematerialer, skal disses overflade eller farve holdes inden for gråskalaen eller i gyldne toner, så disse farve- og nuancemæssigt afspejler og harmonerer med naturmaterialernes farveskala, eksempelvis kobber eller naturstensnuancer. Mindre bygningsdele kan bestå af træ, fiberbeton, cementbaserede plader, glasfiber eller lignende. Endvidere kan der på tage og facader integreres ikke-reflekterende, energiproducerende paneler. Ved facader der omgiver snævre passager og mindre gårdrum bør der anvendes materialer i lysere farvenuancer, således at dagslyset på terræn og i de nedre bygnings etager øges.

Facader med parkeringsetager, høje kældre og eventuelle parkeringshuse begrønnes med minimum 50% beplantning. Begrønning af facader i øvrigt vil bidrage til et varieret miljø og udføres så det sikres, at denne har gode vækstbetingelser.

For at sikre diversiteten i området skal det tilstræbes, at der ikke er to bygninger i samme kvartal med præcis samme facadebeklædning, men eksempelvis gerne flere bygninger med teglfacader med forskellige sten. Facader i stueetage mod Helsingforsgade og strøget holdes åbne mod bagvedliggende fællesområder, undervisningslokaler, butiks- eller erhvervslokaler. Ved behov for afskærmning for sol eller indkig bearbejdes denne arkitektonisk eller kunstnerisk, eksempelvis ved brug af farvet glas som ved Ingeniørvidensskabs nye bygning mod Finlandsgade.

Katrinebjergområdet må som Bycampus gerne fremstå som den varierede og mangfoldige kontrast til Universitetsparkens uovertrufne landskabelige og bygningsmæssige harmoni og homogenitet.

Byrummene vil i lige så høj grad som bebyggelsen medvirke til at give området sin egen identitet. Belysning, byrumsinventar og belægning skal derfor udformes med en samlet designprofil af høj og enkel kvalitet. For byrum skal belysning udføres i overensstemmelse med en samlet designprofil, så der sikres en genkendelighed i hele området.

Byrumsforløbet og de enkelte byrum skal indrettes, så der er mulighed for ophold, leg, aktiviteter og midlertidige events. Byrummene skal indrettes med mulighed for både sol, skygge, ly og læ.
Byrummene skal udformes som sammenhængende byrum med bymæssig karakter og med fælles identitet.





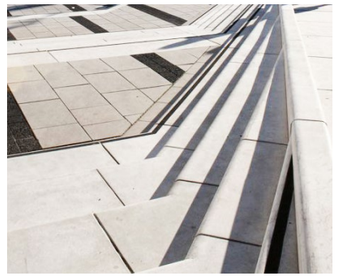
Thisted Storetorv



Brighton New Road - Gehl Architects



BO 01, Malmø



HafenCity, Hamburg - KCAP



SKY LED lampe - Focus Lighting

BELÆGNING

Belægninger udføres primært i beton i forskellige toner og størrelser. På strøget oplever man betonfliser i størrelser på 30x60 cm og 60x60 cm. Sammen med betonen vil der være elementer i granit eller anden grålig natursten, som sammen med farvenuancerne fra lys til en mørk flise giver et varierende og samtidig sammenhængende forløb. I passagerne bliver belægningen udført i mindre størrelser og anden nuance end strøget, så der opnås en forskel mellem de to rum.
Der skal etableres særlige overgangsfelter, hvor strøget krydser vejene. Overgangsfelterne skal skille sig ud fra den øvrige vejbelægning og tilpasses byrummene.

BELYSNING

Lysarmaturet er en vigtig del af byrummet. Det er både med til at give den nødvendige tryghed, men vil samtidig også være sammenhængsskabende for strøget. Det foreslås, at der placeres den viste SKY LED lampe fra Focus Lighting i masterplanens fokusområde. Den vil kunne variere fra en høj mast på 3-4 m og ned til en højde som en pullert. Det vil lyse rummene op forskelligt og give en varierende oplevelse, når man bevæger op igennem Katrinebjerg.



Bænk - Veksø



Bænk - Link



Bænk - Outfit



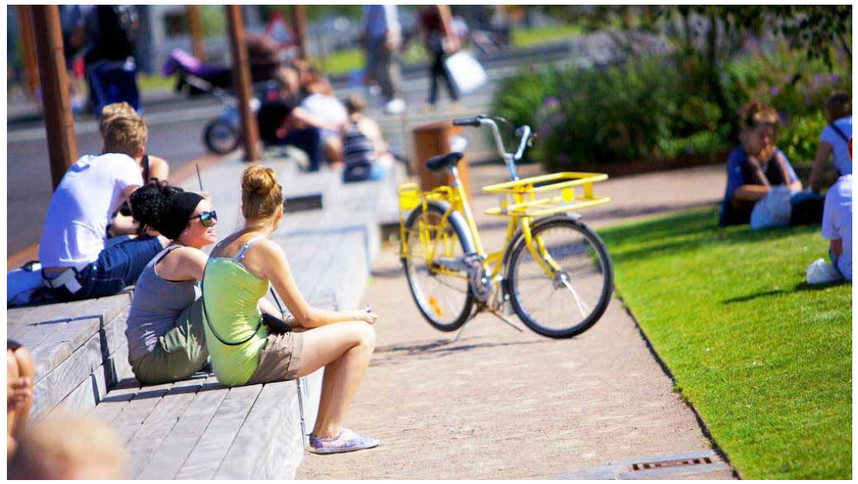
Begrønnet cykelskur fra Flexys

INVENTAR

I henhold til masterplanen vil rummene og pladserne ned igennem strøget variere i funktion. Beskrivelsen af inventar vil af den grund også variere fra siddepladser til aktivitetsfunktioner som boldbaner. Ved adgangen til strøget og bygningers indgangen placeres cykelparkering, så man let kan komme af med cyklen. Disse skal ind tænkes i byrummet som resten af inventaret, da det bliver en stor del af byrummets inventar. Det anbefales at begrønne overdækkede cykelskure, som det ses på referencen fra Flexys.



Schandorff Square - Østegen & Bergo



Jomfru Ane parken, Aalborg - C.F. Møller



Jomfru Ane parken, Aalborg - C.F. Møller



Campus Nord de la UPC - Taller 9s Arquitectes



Schandorff Square - Østegen & Bergo



SEB Bank - Lundgaard & Tranberg

BEGRØNNING

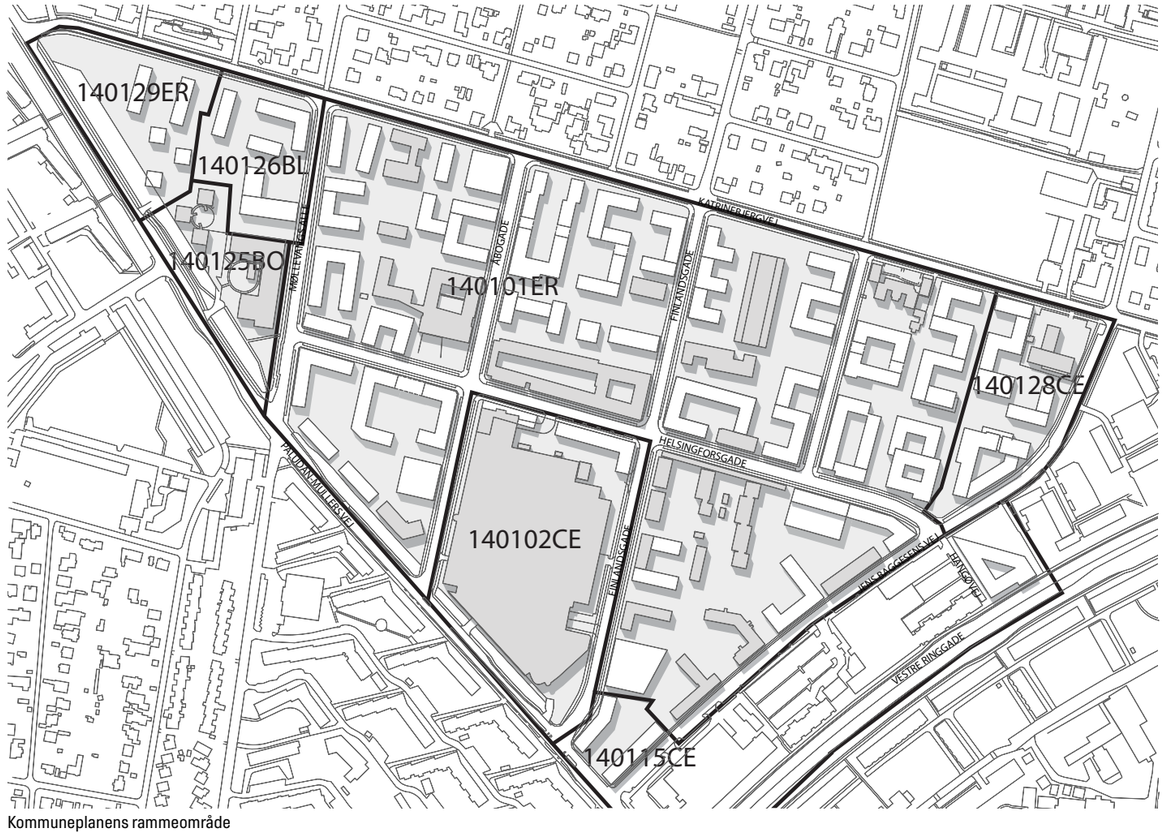
Katrinebjergs begrønning kommer til at bestå af rumskabende bede, træer og grønne flader. De vil være med til at bryde den hårde flade og invitere til ophold på de større græsarealer, der etableres på såvel strøget som pladserne.

På strøget og ved pladserne skal der begrønnes med henblik på at skabe et miljø, der giver mulighed for ophold og aktiviteter i grønne omgivelser i de ellers urbane og tætte byrum. De grønne strukturer og beplantning skal være med til at sikre et godt mikroklima i området, der medvirker til vinddæmpning omkring bygninger og på udearealer.

Beplantningen medvirker yderligere til at dæmpe tilbagekastning af lyd mellem facaderne. Strøget og pladserne skal alle indeholde blå og grønne elementer som vandpytter, springvand, træer, græs, beplantning, plantekummer m.v. Dele af byrummene kan udformes med stedvise permeable underlag med græs, grus, sand m.v.

Desuden skal den eksisterende allébeplantning af Seljerøn, som bl.a. findes langs Helsingforsgade og Katrinebjergvej, bevares eller reetableres på eksisterende og nye veje.

Det opfordres desuden til, at fremtidigt byggeri opføres med helt eller delvist grønne tage, enten beplantet med græs eller stenurter. Grønne tage virker kølende om sommeren og holder godt på varmen om vinteren. Taget kan optage store mængder regn- og smeltevand, og kan dermed lette presset på kloaksystemet. Et grønt tag kan desuden være med til at sikre bedre levevilkår for fugle og insekter.



Kommuneplanens rammeområde

REALISERING

FORHOLD TIL GÆLDENDE PLANLÆGNING

Såvel Aarhus Kommunes Erhvervsplan 2014-17, Kommuneplan 2009-14 samt tidligere kommunale helhedsplaner peger på Katrinebjerg som et omdannelsesområde, og AU's tilstedeværelse og fokus anerkendes som et stort udviklingspotentiale. Masterplanen tager udgangspunkt i den private såvel som den kommunale satsning, der har været på Katrinebjerg de senere år.

Udviklingen har de seneste år vist et behov for større tæthed på Katrinebjerg, dog med en bevarelse af maks 3 etager langs Katrinebjergvejs nordlige boligområder, samt en hensigt om højere etageantal og større tæthed omkring Helsingforsgade som områdets centergade.

Masterplanen arbejder med en større tæthed og i nogle områder et større etageantal end den gældende planlægning tillader. Der forventes derfor, at der løbende vil blive behov for udarbejdelse af nye lokalplaner og kommuneplantillæg, og for at sikre helheden foreslås det, at der udarbejdes planer for minimum et kvartal af gangen (se etapeplan på side 41).

ERHVERVSPLAN 2014-17
I Erhvervsplan 2014-17 fremhæves Katrinebjergs enestående miljø inden for viden- og innovationsmiljø, og der opstilles konkrete initiativer for at videreudvikle IT-byen; herunder en styrkelse af Katrinebjergs identitet og fysiske infrastruktur. Masterplanen søger netop at sikre de fysiske rammer for en sådan videreudvikling og styrkelse.

KOMMUNEPLAN 2009-14
Hovedstruktur
Af kommuneplanens hovedstruktur fremgår det, at de store undervisning- og forskningsinstitutioner skal fastholdes og videreudvikles med udgangspunkt i den nuværende placering, ligesom nye større institutioner skal placeres, så mulige synergieffekter understøttes mest muligt. I den sammenhæng videreføres den hidtidige indsats for at styrke den fysiske sammenhæng mellem de fleste af byens undervisnings- og forskningsinstitutioner i den nordlige og centrale del af byen. Dette understøtter tankegangen om en sammenhængende 'videnakse' eller 'Campus Aarhus' fra City via universitetet til Skejby bundet sammen af en letbane.

Nuværende rammer
Masterplanens område ligger inden for kommuneplanens rammeområder 140101ER, 140102CE, 140128CE, 140125BO, 140129ER, 140126BL.

Området nord for Helsingforsgade, masterplanens fokusområde, ligger inden for rammeområde 140101ER. Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål, og der kan desuden etableres offentlige funktioner.

Bortset fra butikker til lokal forsyning (maks. 100 m²) må der ikke etableres detailhandel i området. Der kan dog normalt etableres butikker til salg af egne produkter i tilknytning til de enkelte virksomheders produktionslokaler.

Konkrete bestemmelser for masterplanens fokusområde - rammeområde 140101ER
I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 1-2.
Max. etageantal: 4



Max. bygningshøjde: 16,5m
Max. bebyggelsesprocent: 100 for området under ét.
Området er udpeget som byomdannelsesområde. Bebyggelsen skal disponeres med en mere koncentreret bebyggelse langs Helsingforsgade end i rammeområdet i øvrigt. Bebyggelsesprocenten kan inden for den gældende ramme således overstige 100 for ejendomme i rammeområdets centrale dele. I området kan der opføres boliger i form af ungdomsboliger, gæsteboliger og boliger med tilknytning til områdets virksomheder. Det grønne element skal styrkes. Der kan etableres en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.

STRØGETPOLITIKKEN
Masterplanområdet er i Aarhus Kommunens Højhuspolitik udpeget som et område, hvor projekter med høje huse ikke som udgangspunkt afvises. Konkrete projektforslag inden for de områder, hvor høje bygninger ikke udelukkes, underkastes en konsekvensanalyse, der skal eftervise om projektet arkitektonisk er tilpasset byens skyline og nærområdet omkring bygningen.

Masterplanen foreslår, at der etableres 2 højhuse i den sydøstligste kvartal som en markering af aksen mod Bogtårnet samt et lokalplanlagt højhus for enden af strøget på Møllevangs Allé.

EKSISTERENDE LOKALPLANER
Der findes 5 gældende lokalplaner i området:

LKP 557 - Boligområde ved Paludan-Müllers Vej og Møllevangs Allé på Christiansbjerg
LKP 631 - Område til serviceprægede erhvervsformål, offentlige formål, boliger m.v. ved Paludan-Müllers Vej på Katrinebjerg
LKP 651 - Område til centerformål ved Finlandsgade på Christiansbjerg - Storcenter Nord
LKP 838 - IT Parken ved Helsingforsgade og Finlandsgade
LKP 856 - Højhus til erhverv ved Møllevangs Allé og Katrinebjergvej

Lokalplan nr. 631 er udarbejdet i 2001 som en samlet lokalplan for hele erhvervsområdet på Katrinebjerg, hvorefter der løbende er udarbejdet supplerende lokalplaner for udvalgte projekter.

IGANGVÆRENDE LOKALPLANER OG UDVIKLINGSPROJEKTER
Der er i skrivende stund et samarbejde mellem Feas og Defco omkring en udvikling af samt lokalplan for området mellem Helsingforsgade, Katrinebjergvej, Finlandsgade og Jens Baggesens Vej. Lokalplanen vil tage udgangspunkt i masterplanens principper og strategier og udarbejdes i et tæt samarbejde mellem de to største grundejere i området.

Derudover er der en lokalplanproces i gang omkring en fortætning af ungdomsboligerne 'Chokoladen' ved Møllevangs Allé, hvor der planlægges for tilføjelse af en ekstra etage på byggeriet.

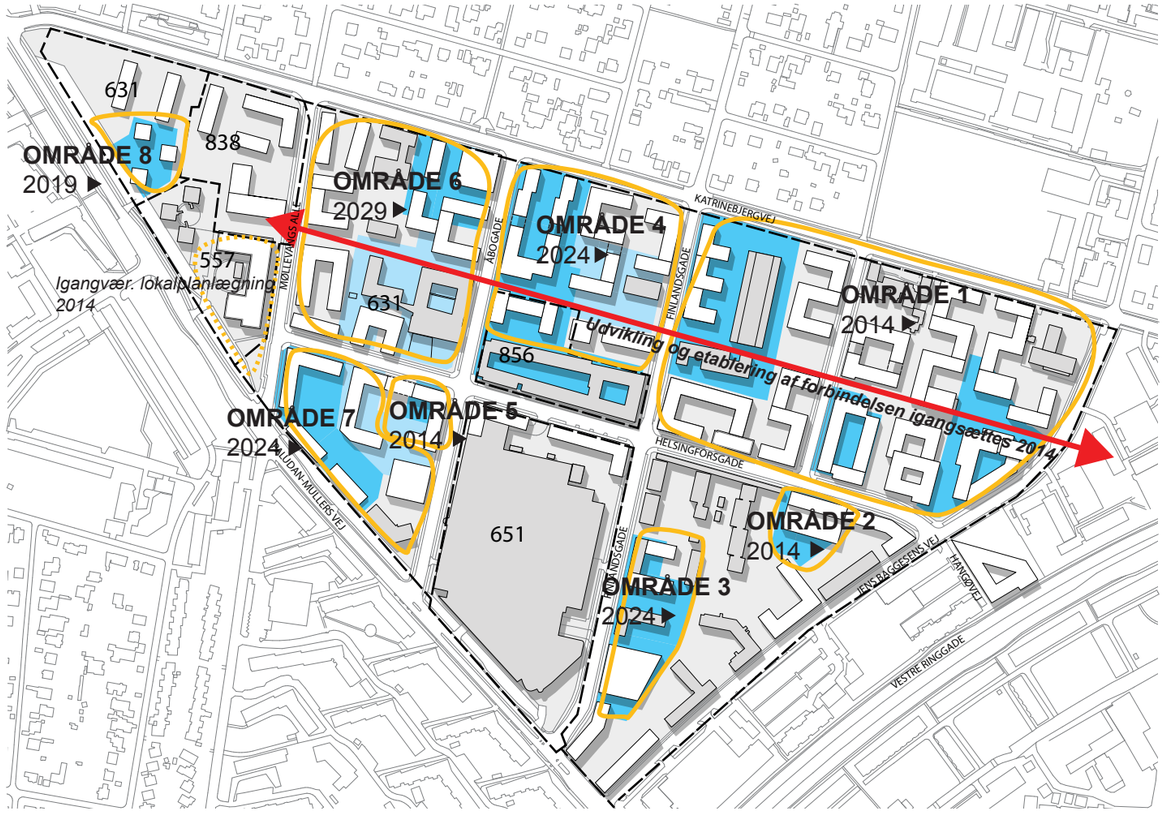


Den strategiske udvikling af Katrinebjerg som et innovativt miljø for uddannelse og forskning har været i gang i en årrække især præget af AU's ønske om at styrke og udvide universitet i nærheden af hovedcampus. Inden for de seneste år er den fysiske udvikling af bebyggelsen og byrummene ligeledes taget til med flere nye byggerier omkring Finlandsgade og Åbogade.

Universitets ønsker om udvidelse, samt den generelle erhvervs- og forskningsmæssige interesse i Katrinebjerg giver forventninger om, at udviklingen vil fortsætte. Gennem Aarhus Kommunes Erhvervsplan 2014-17 er der ligeledes stort fokus på videreudviklingen af IT-byen Katrinebjerg med opstillede konkrete initiativer, herunder en styrkelse af Katrinebjergs identitet og fysiske infrastruktur.

Masterplanen berører et område, der er præget af mange forskellige ejere samt interessenter. Masterplanen er udarbejdet af FEAS med ønsket om at kunne samle interesserne især omkring fokusområdet nord for Helsingforsgade, hvor udviklingen er godt i gang. Masterplanen kan med fordel indgå som et robust redskab til dialog med områdets interessenter samt Aarhus Kommune. Undervejs i masterplanprocessen, er der bl.a. igangsat et samarbejde med Defco A/S omkring lokalplanlægning for den nordøstligste kvartal, hvor Defco og de øvrige ejere ønsker mulighed for omdannelse af deres ejendomme. Således er første del af en egentlig lokalplan igangsat parallelt med udarbejdelsen af masterplanen.

Sådanne samarbejder anskues som en farbar vej for de øvrige kvartaler, og der lægges med masterplanen op til fælles byggeretsgivende lokalplanlægning for hver enkelt kvartal. Det er med masterplanen håbet, at der i den fremtidige planlægning kan tages udgangspunkt i fælles mål og midler for at sikre udnyttelsen af områdets potentiale.



UDVIKLING

En udvikling og omdannelse af Katrinebjerg vil ske trinvist i forskellige tempi afhængigt af markedsforhold og investeringsvillighed.

Som primær grundejer langs strøget vil FEAS i de kommende år arbejde målrettet for i første omgang at få etableret en øst-vestgående forbindelse for cyklende og gående, eksempelvis gennem lokale aftaler med naboer som tilfældet er ved den nuværende forbindelse fra Ingeniørhøjskolens nye bygning i Finlandsgade 24 på tværs af ATP's ejendom, Helsingforsgade 8. Strøget vil på den måde gennemgå en løbende udvikling og etablering, før den når sin endelige form, efterhånden som byggerierne omkring den etableres.

På kortet ovenfor ses den forventede udvikling af de områder på Katrinebjerg, hvor FEAS har overvejende interesse med den nordøstligste kvartal som første område. Herefter forventes det, at der lokalplanlægges/udvikles i de øvrige kvartaler i fokusområdet nord for Helsingforsgade samt for nogle af de umiddelbart mest omdannelsesparate ejendomme i det øvrige masterplanområde.

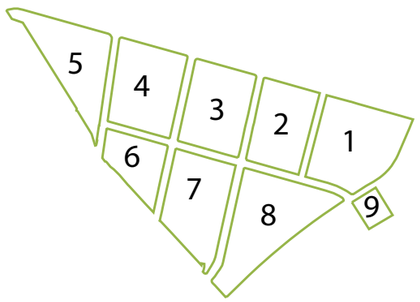
Udover at der i skrivende stund er et samarbejde igang omkring planlægningen for området mellem Jens Baggesens Vej og Finlandsgade, vil muligheden for etablering af butikker ligeledes være en væsentlig faktor for, at det pågældende område anskues som oplagt sted at igangsætte områdets omdannelse.

AREALOVERSIGT

NUVÆRENDE SITUATION (bruttoetageareal, m²)		
Kvartal	Bevarede ejendomme	Heraf FEAS
1	4.200	0
2	10.150	10.150
3	15.500	15.000
4	17.200	0
5	9000	0
6	1.308	0
7	-*	-*
8	25.188	3.228
9	0	0
Samlet	82.546	28.378

FÆRDIGUDBYGGET (bruttoetageareal, m²)		
Kvartal	Nye og bevarede ejendomme	Heraf FEAS
1	72.900	21.650
2	40.600	22.930
3	48.400	29.800
4	48.675	4.975
5	39.103	1.800
6	21.506	9.978
7	-*	-*
8	48.196	17.347
9	7.188	0
Samlet	326.568	108.480

*Storcenternord er udeladt



Nummerering af kvartaler

