

Perspektivplan for Teaterkvarteret & Budolfi Plads

Kvalitetsmål for byområdets fremtidige udvikling
Del af kommuneplantillæg 1.021

Juni 2013



AALBORG
KOMMUNE.DK

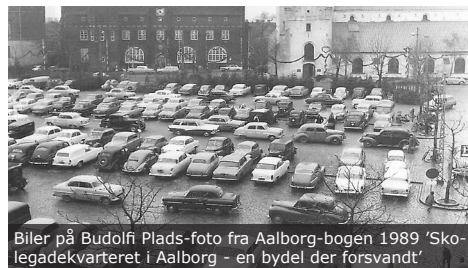
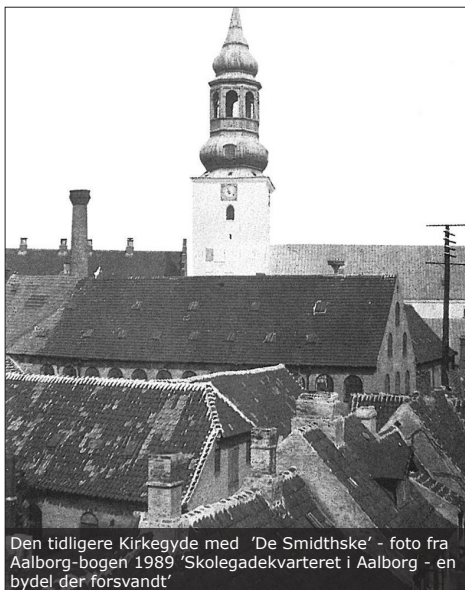
Teaterkvarteret



Teaterkvarteret afgrænses af gaderne
Boulevarden / Østerågade, Danmarksgade,
Vesterbro og Bispensgade.

Perspektivplan

Intro



Tilbage i 1960 indgik Aalborg Kommune en aftale om udlejning af grunden Budolfi Plads 2/Vingårdsgade 10 til opførelse af dagligvarebutikken 'Kvickly' og et større p-anlæg. Nu er lejeaftalen udløbet, 'Kvickly' lukket og grunden står endnu en gang klar til omdannelse med mulighed for opførelse af ny og tidssvarende bebyggelse i hjertet af Aalborg.

Historisk er vi tæt på Aalborgs vugge. Budolfi Kirke og de nære omgivelser har rødder tilbage til middelalderens Aalborg. Karréen med Budolfi Plads var oprindeligt en del af det tætte Skolegadekvarter, som blev bortsaneret i slutningen af 1930'erne. Herefter fungerede pladsen som bl.a. grønttorv og marked, inden den i 50'erne blev 'erobret' af bilerne.

Aalborg Kommune gennemførte tilbage i efteråret 2010 en indledende debat om grundens byudviklingspotentialer efter udløb af lejeaftalen for p-anlægget. Siden denne debat er også Budolfihus delvist fraflyttet af Nordea. Syd for Budolfi Plads vil der ske forandringer, når bl.a. Himmerland Boligforening fraflytter deres administrationslokaler i Sankelmarksgade. Endelig indgår området i de analyser, der pt. foregår omkring en evt. etablering af en letbane i midtbyen.

Der har derfor været behov for at kortlægge kvaliteter og potentialer i et større udsnit af hele bydelen, kaldet 'Teaterkvarteret', fra Bispensgade i nord til Danmarksgade i syd, mellem Boulevarden og Vesterbro. Analyser og konklusioner er samlet i en 'Bydelsrolle-analyse' for Teaterkvarteret, som kan ses på kommunens hjemmeside.

Kommunen er nu klar med plangrundlag for en kommende omdannelse af Budolfi Plads og kvarteret omkring. 'Perspektivplan for Teaterkvarteret & Budolfi Plads' har status af et kommuneplantillæg og beskriver de overordnede kvalitetsmål for kvarterets fremtidige omdannelse. Desuden beskrives de særlige kvalitetsmål, som skal indeholdes i et kommende udbud af Budolfi Plads-grunden. Parallelt med planen er der formelt truffet beslutning om at give mulighed for indplacering af en stor udvalgsvarerbutik på op til 12.000 m² i Budolfi Plads-karréen. Der vil efter kommuneplantillægget og udbuddet blive udarbejdet forslag til lokalplan for et konkret nybyggeri.

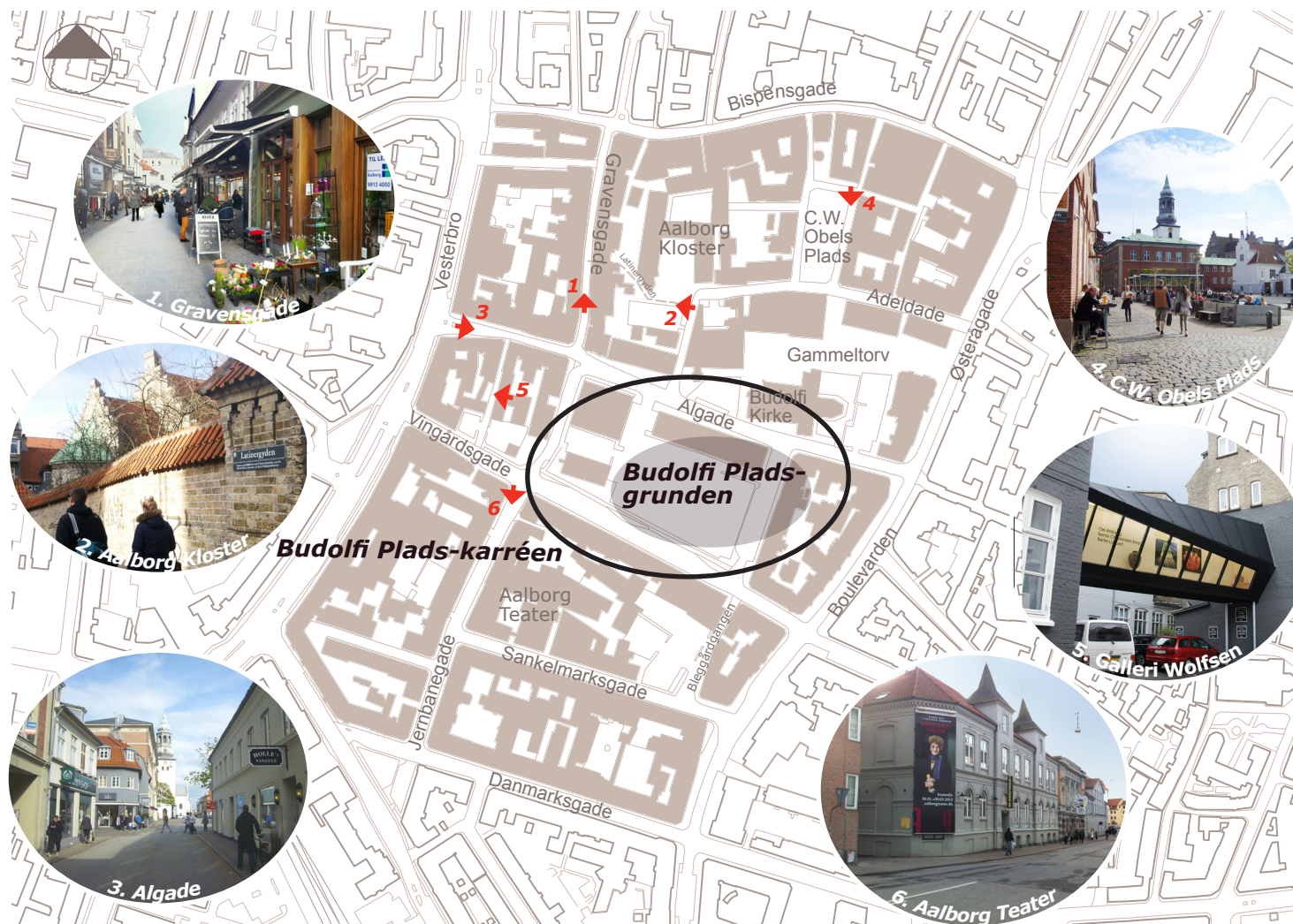
Vi ser frem til en spændende proces vedrørende områdets forandring, ikke mindst den unikke mulighed for opførelse af en ny bebyggelse på Budolfi Plads-grunden. En bebyggelse, som på ny kan tegne områdets særlige kvaliteter og derved medvirke til at skabe en endnu mere attraktiv og levende Aalborg midtby, med gode rammer for et oplevelsesrigt byliv i kvalitetsfyldte grønne byrum.

Yderligere info om planlægningen: Stadsarkitekt Peder Baltzer Nielsen, tlf 9931 2200

Web info: www.aalborgkommune.dk/teaterkvarteret

Teaterkvarteret / bebyggelse

Særlige **kvaliteter** vi skal bygge videre på



Den centrale del af Teaterkvarteret rummer unikke bygningsmiljøer, hvis oprindelse strækker sig tilbage til middelalderens Aalborg. Særligt Budolfi Kirke, klosteret og de fredede bygninger omkring Gammeltorv har en særstatus i byens historie.

Områdets attraktive beliggenhed i kanten af midtbyens forlystelses- og shoppingmiljø og tilstedeværelsen af en række større kulturinstitutioner, som fx teater, studenthus, museum mv., giver sammen med det unikke bebyggelsesmiljø området dets store potentialer i forhold til at udvikle sig til et særligt kulturbaseret oplevelses- og shoppingmiljø.

Bydelens oprindelige tætte og labyrintiske bebyggelsesstruktur har levnet mange karakteristiske mindre gaderum og passager. Det er vigtigt at fastholde og udbygge dette net af forbindelser på kryds og tværs gennem området for at skabe flere oplevelsesrige fodgængerforbindelser og publikum-loop i Aalborg midtby.

Bydelens butiksstrøg har et særegent mix af koncept- og små 'skæve' nichebutikker. Det særprægede butiksmiljø skal gives gode udviklingsmuligheder ved at tilbyde gode rammer for både mainstream og iværksætterkultur i en mangfoldig bydel.

Områdets aktuelle attraktion i forhold til et godt mix af bosætning og erhverv skal fastholdes. Teaterkvarteret skal være en attraktiv og levende bydel - for såvel besøgende som beboere.

Teaterkvarteret / bebyggelse

Kvalitetsmål for omdannelsen

Sikre et kvalitetsrigt bebygget miljø - der matcher fremtidens behov

Teaterkvarterets karakteristiske bebyggelsesstruktur med reference til middelalderbyens labyrintiske og intime bymiljø skal fastholdes og udbygges. Hvor det er muligt, skal stræder og passager etableres gennem bebyggelsen, fx langs de gamle åløb.

Særligt i området omkring Budolfi Kirke og Gammeltorv stilles der i medfør af kulturarvshensyn skærpede kvalitetskrav ved indpasning af nybyggeri og ved renovering af eksisterende bebyggelser og byrum.

Sikre udvikling af en levende og attraktiv midtby - der kan konkurrere

Det unikke omdannelsespotentiale ved Budolfi Plads-grunden skal udnyttes til at sikre midtbyens fortsatte konsolidering som en attraktion i forhold til oplevelse og shopping, både regionalt og i forhold til Aalborg og Nørresundby. Der gives mulighed for at indplacere en større butik eller anden ankerfunktion med udadvendt og publikumsorienteret anvendelse, der kan fungere som et trækplaster og medvirke til at generere byliv og flow i det omkringliggende by- og shoppingmiljø.

Understøtte et særligt kulturbaseret byliv - der kan tiltrække

Teaterkvarterets potentiale for udvikling af et særligt kulturbaseret oplevelses- og shoppingmiljø skal understøttes, herunder skal der sikres flere og bedre rammer for udfoldelse af et mangfoldigt byliv. Det gælder det kommercielle byliv, såvel som subkultur og iværksætterkultur, der tilsammen tiltrækker flere besøgende.

Sikre attraktive byrum og grønne kvaliteter - der indbyder til ophold

Områdets net af velfungerende pladser, byrum og grønne oaser skal fastholdes og udbygges som grundlag for en mangfoldig udfoldelse af byliv. Særligt omkring Budolfi Plads-karréen er der behov for at etablere flere og bedre byrums-kvaliteter. Der er generelt fokus på at understøtte byområdets grønne sammenhænge og kvaliteter, fx i form af gadetræer, facadebeplantning mv.

Bidrage til en helhedsorienteret bæredygtig byudvikling

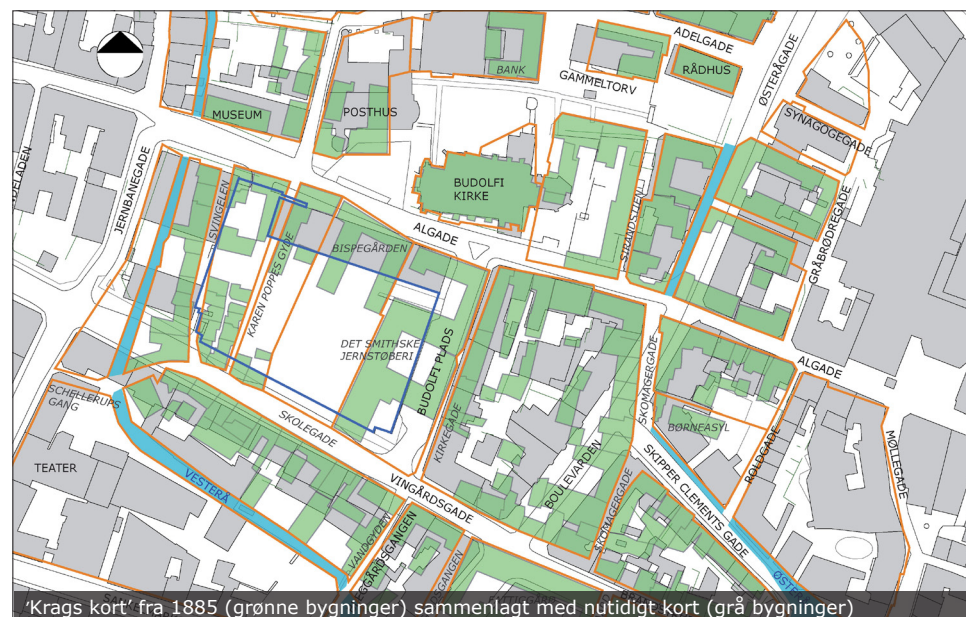
Teaterkvarterets omdannelse skal tage afsæt i et helhedsorienteret byudviklingsperspektiv, der søger at tilgodese såvel miljømæssige, økonomiske som sociale hensyn.



Eksempel på moderne butiksbyggeri i Tokyo....



....hvor grønne oaser er en del af nybyggeriet



'Krag's kort' fra 1885 (grønne bygninger) sammenlagt med nutidigt kort (grå bygninger)

Teaterkvarteret / mobilitet og byrum

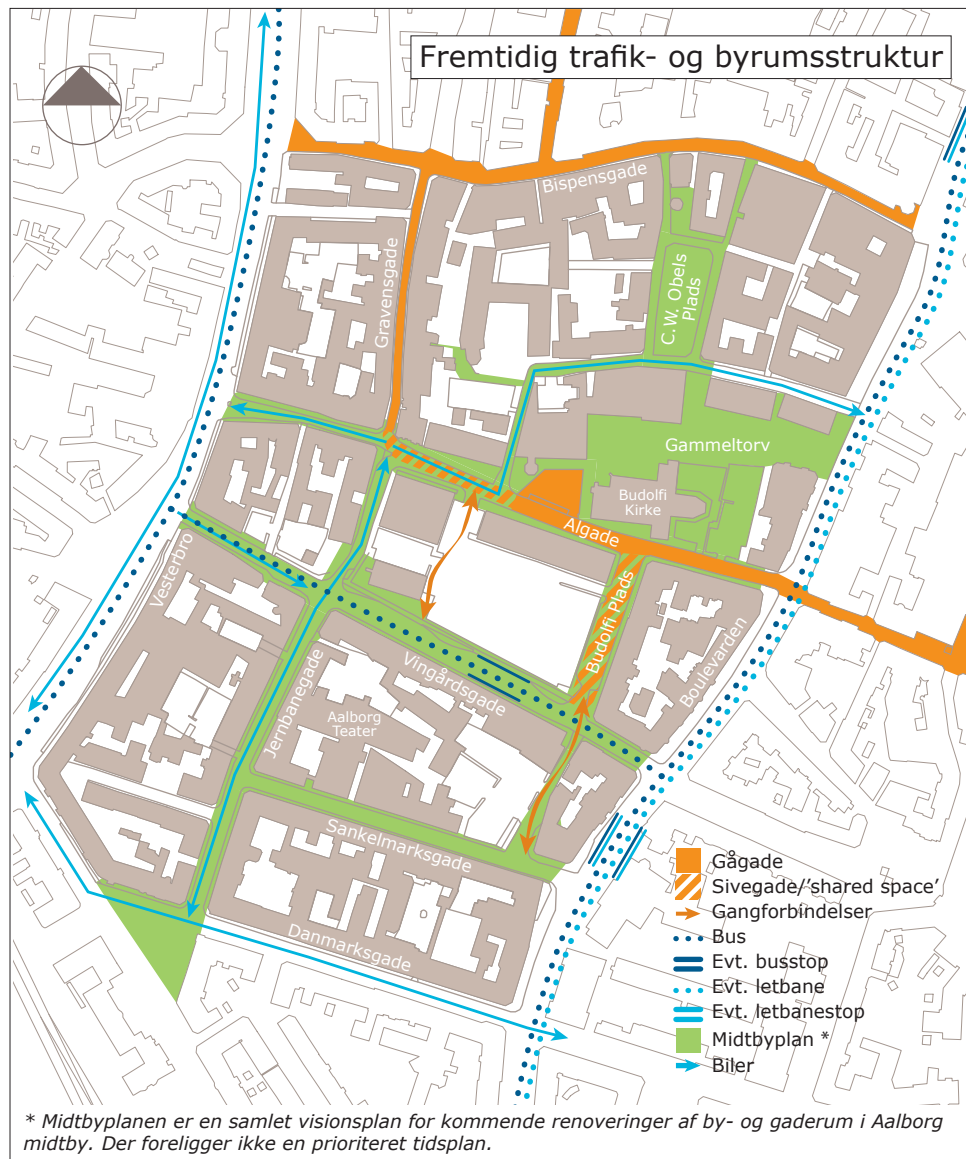


Illustration af evt. letbane på Boulevarden v/ Henning Larsen Architects



Mobilitet og flow i attraktive byrum

Teaterkvarterets generelt gode fremkommelighed med kollektiv trafik og gode parkeringsmuligheder ved Budolfi Plads er begge vægtige grundpiller for bydelens aktuelle attraktivitet i forhold til såvel butiks-, erhvervs- og kulturfunktioner.

Den gode fremkommelighed bør i videst muligt omfang fastholdes, men således, at de nuværende barrierevirkninger som følge af p-anlægget minimeres, og således, at det i højere grad er muligt at tilgodese trygge og oplevelsesrige forbindelser for bløde trafikanter, kultur- og 'oplevelses'-shoppere, på kryds og tværs gennem byområdet.

Med hensyn til kollektiv trafik er Vingårdsgade én af midtbyens vigtigste bybusruter. Der pågår endvidere analyser af mulige linjeføringer for en evt. letbane/højklasset kollektiv trafikrute gennem midtbyen, via

Boulevarden. Hermed tilgodeses Teaterkvarteret yderligere i forhold til kollektiv trafikbetjening.

Midtbyens sydlige gågadenet har i dag et 'missing link' på Algade, mellem Boulevarden og Gravensgade. For at understøtte et større net af sammenhængende fodgængerforbindelser indgår en forlængelse af gågaden mod vest i kommunens 'Midtbyplan' for kommende byrumsrenoveringer.

Teaterkvarteret rummer i dag en række velfungerende og fine sammenhængende pladsforløb, især nord for Budolfi Kirke, ved Gammeltorv og C.W. Obels Plads. Dette karakteristiske net af pladser og passager skal renoveres og udbygges for derigennem at tilføre området endnu bedre byrums-kvaliteter og opholdsmuligheder, og med et fokus på at skabe flere grønne kvaliteter.

Teaterkvarteret / mobilitet og byrum

Kvalitetsmål for omdannelsen

Byrum og grønne kvaliteter

Teaterkvarteret skal generelt tilføres mere byrumskvalitet. Målet er at udbygge kvarterets karakteristiske mønster af større og mindre pladser, intime passager og grønne oaser, der byder på afvekslende muligheder for både det mere støjende restaurant- og caféliv, musik- og kulturudfoldelse samt den stille fordybelse.

Konkret omfatter 'Midtbyplanen' renovering af C.W. Obels Plads samt tilgrænsende stræder og gader, herunder Latinergyden. Den nuværende p-plads øst for Budolfi Kirke skal omdannes til en grøn byhave som supplement og kontrast til de hårdt befæstede arealer omkring kirken og det stramme, terrasserede pladsforløb på Gammeltorv.

Det nuværende p-areal foran posthuset og kirken omlægges til et mere repræsentativt og fredeligt byrum, hvor ophold og færdsel til fods får første prioritet. Pladsens indretning skal indgå i en helhedsplan for omdannelse og renovering af Algade til hhv. gågade og 'shared space' frem til Gravensgade.

Også gaderummet Budolfi Plads omdannes til et nyt 'shared space' byrum, og videre mod syd istandsættes og forskønnes passagen Bleggårdsgangen.

Cyklister og fodgængere

Midtbyplanen skal medvirke til at etablere flere sammenhængende og oplevelsesrige loop for byens bløde trafikanter, hhv. øst/vest og nord/syd gennem bydelen. Også ved et nybyggeri på Budolfi Plads-grunden vil der være krav om at give rum til en ny nord/syd-gående forbindelse gennem området.

Biler og parkering

Det er målet at neddrøse biltrafikken i den centrale del af Teaterkvarteret. Dels nedlægges p-pladsen øst for Budolfi Kirke, dels etableres der en ny central underjordisk p-plads på Budolfi Plads-grunden med ind- og udkørsel fra Jernbanegade og dels omlægges store dele af Algade til gågade.

I forbindelse med et evt. kommende letbane-tracé på Boulevarden lukkes alle gader mod Boulevarden på strækningen mellem Danmarksgade og Nytorv (undtagen for vare- og ærindekørsel).

Kollektiv trafik

Kvarterets kollektive trafikbetjening foregår primært via Vingårdsgade og Boulevarden. Der skal sikres god sammentænkning af passager og forbindelser mellem stoppesteder og byens mange gode tilbud for at optimere brugen af den kollektive trafik.



Eksempel på 'shared space' – Brighton
Kilde: Gehl Architects



Byrum med grønne facader, Madrid

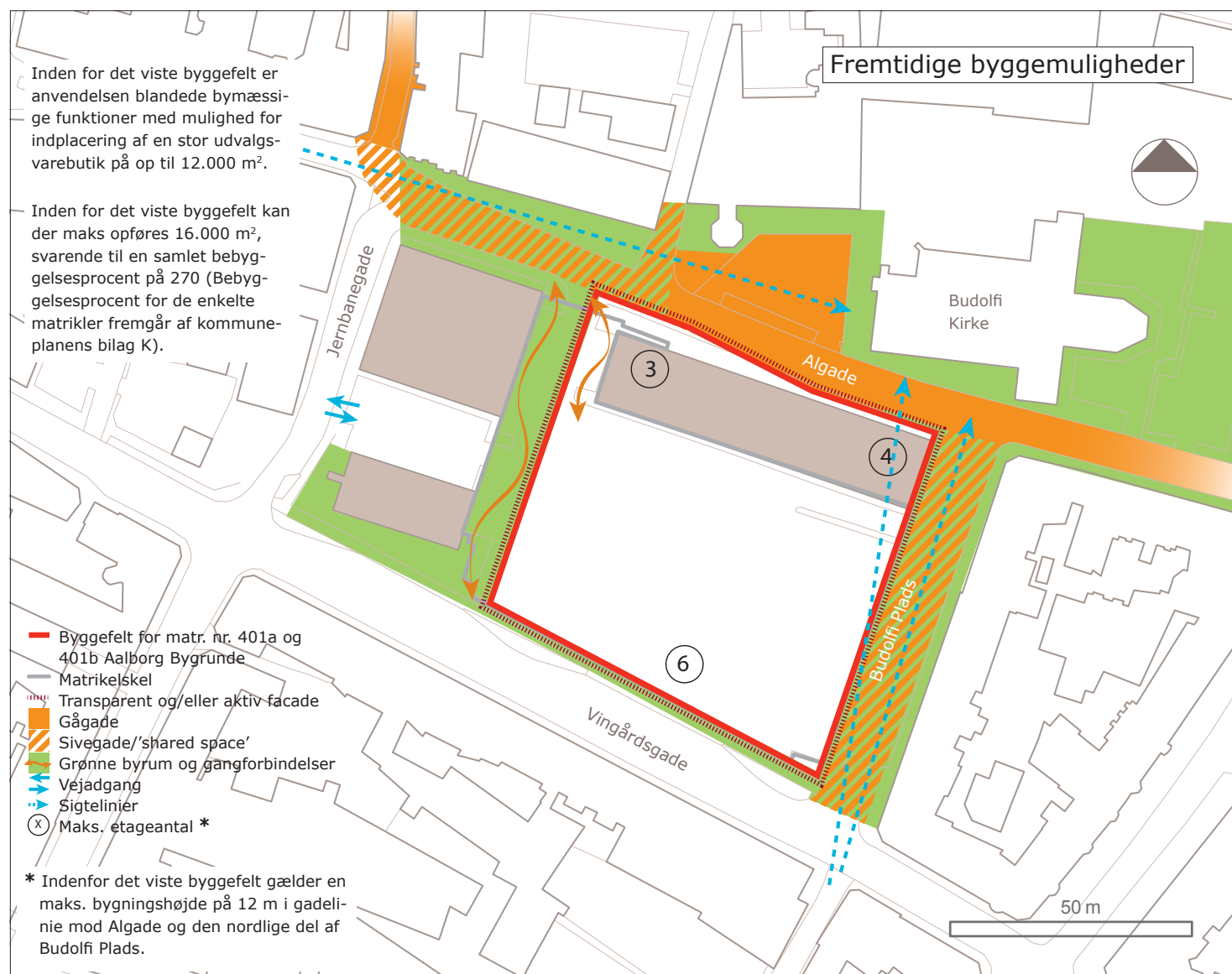


Grøn lommepark, New York



Oplevelsesrig facade i dialog med byrummet, NY

Budolfi Plads-karréen / bebyggelse



Vision

Et nybyggeri og en omdannelse af Rudolfi Plads-karréen skal tage afsæt i byområdets bebyggelsesstrukturerende elementer, således fremtidigt nybyggeri i sit møde med omgivelserne sikrer, understreger og videreudbygger bymiljøets unikke attraktivitet mht. by-, bygnings- og byrumskvaliteter.

De primære bebyggelsesstrukturerende kvaliteter består af:

- Naboskabet til Rudolfi Kirke, som giver mulighed for forskellige og overraskende kig til tårnet som orienteringspunkt.
- Det unikke bebyggelsesmiljø nord for karréen, omkring kirken og Gammeltorv, præget af enkelt-bygværker af særlig høj kvalitet mht. arkitektur, materialer og detaljerigdom.
- Indlejringen i middelalderbyens labyrintiske og intime bebyggelsesstruktur, med de karakteristiske brud i såvel gaderum som bygninger, som byder på afvekslende og oplevelsesrige kig og facadeforløb.
- Sammenhængende forløb af intime og visuelt stimulerende byrum i form af pladser, grønne oaser, gader og passager.

Budolfi Plads-karréen / bebyggelse

Kvalitetsmål for omdannelsen

Særlig eksklusivitet i forhold til arkitektur, materialer og detaljeringsgrad

Naboskabet til unikke bygværk skal matches, så der gennem om- og nybyggeri tilføjes værdi til områdets kvalitetsfulde bebyggelsesmiljø og bygges bro mellem forskellige bebyggelsestypologier i et nutidigt formsprog.

Nye større bygningsvolumener skal gives en skalamæssig bearbejdning

Et større sammenhængende nybyggeri skal tage afsæt i områdets typiske bebyggelsesstruktur og underopdeles i mindre bygningselementer. Denne underliggende bygningsstruktur skal samtidig sikre fleksibilitet over tid, således bygningskomplekset kan rumme forskellige typer af anvendelse, fx både én større sammenhængende butiksfunktion eller flere mindre butikker. Bygningsflader og -facader skal fremstå opdelt i mindre sektioner, horisontalt som vertikalt, i korrespondance med omkringliggende bygninger og områdets oprindelige middelalderlige bebyggelsesstruktur.

Langs Algade og den nordlige del af Rudolfi Plads skal en 3. og evt. 4. etage tilbagerykkes i forhold til gedefacaden. Tilbagerykning skal være mellem 10 m og 15 m og skal bl.a. sikre optimalt indsigt mod kirken og modvirke, at facaden mod Algade dominerer oplevelsen af domkirken.

Nybyggeri skal som udgangspunkt have åbne og aktive stuefacader

Det er vigtigt, at der med ny- og ombygninger skabes optimale rammer for god kontakt mellem ude og inde, der kan medvirke til at styrke et trygt og oplevelsesrigt bymiljø.

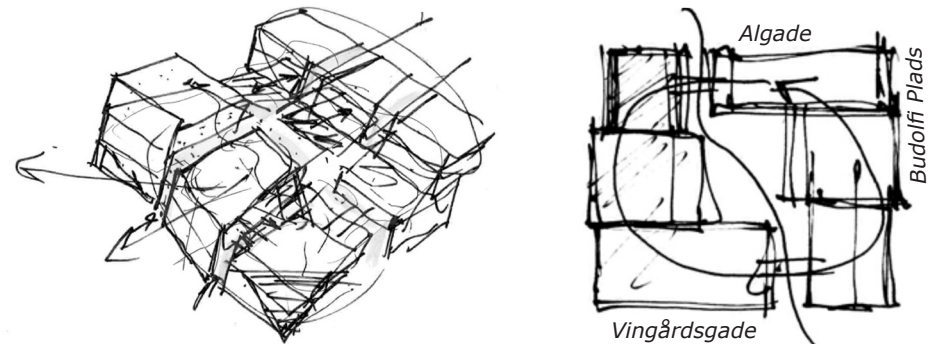
'Bagside'-karakter skal undgås. Der skal i den forbindelse ofres særlig opmærksomhed i forhold til indkørsler (parkering/varetransport). Al parkering i tilknytning til nybyggeri på Rudolfi Plads-grunden skal primært indrettes under terræn og ikke synligt fra omkringliggende gader.

Nybyggeri skal respektere og understrege vigtige kig mod Rudolfi Kirkes tårn

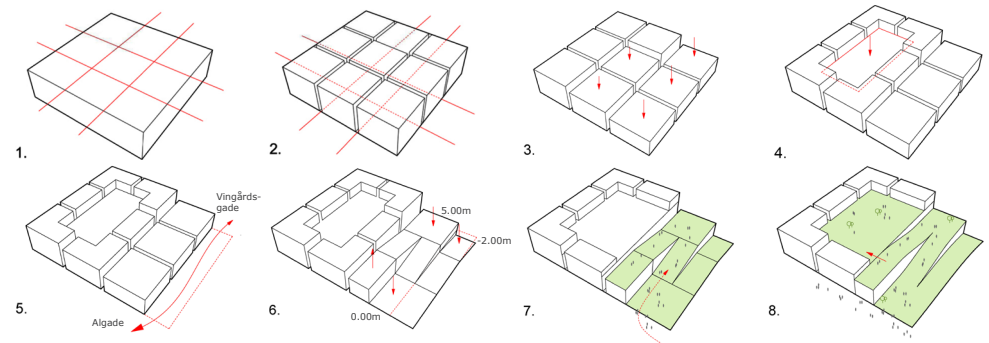
Kiggene mod kirken og tårnet er vigtige orienteringspunkter i området. Særligt det dramatiske kig ad den svagt stigende gade Rudolfi Plads med kirketårnet i baggrunden bør understøttes arkitektonisk ved at indrykke og/eller nedtrappe nybyggeri langs gadens nordligste del.

Terrænforskel skal udnyttes til at skabe spændende passager og forbindelser

Det faldende terræn fra Algade mod Vingårdsgade giver mulighed for at indtænke særligt oplevelsesrige forbindelser, ramper og trapper, integreret med nybyggeri og pladsdannelser.



Et nybyggeri skal tage afsæt i områdets typiske bebyggelsesstruktur med en oplevelsesrig underopdeling i mindre bygningselementer. Illustration: Henning Larsen Architects.



Underliggende bygningsstruktur skal være fleksibel i forhold til forskelligartede, fremtidige udnyttelser. Illustration: Henning Larsen Architects.

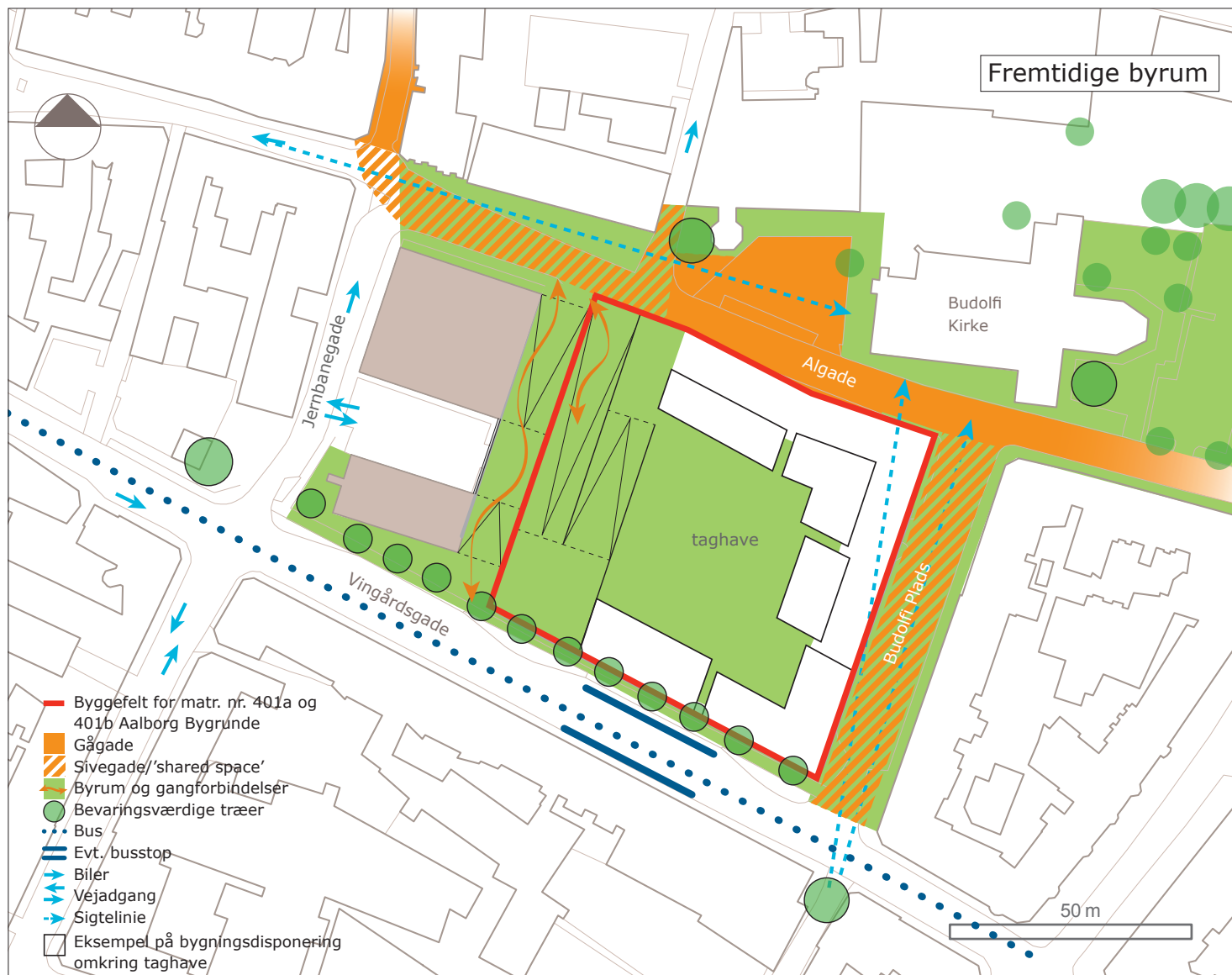


Eksempel på nybyggeri, der følger det 'knækede' gadeforløb langs Algade. En 3. og evt. 4. etage skal tilbagerykkes mod Algade. Illustration: Henning Larsen Architects.



Bispegården i Algade før 1935 (foto ukendt)

Budolfi Plads-karréen / byrum



Attraktive flow

Med en omdannelse af Rudolfi Plads-karréen skal de nuværende trafikale og bygningsmæssige barrierer minimeres, så det bliver nemmere og mere attraktivt for fodgængere at færdes i området. Nye og interessante publikumsruter skal understøttes i denne del af midtbyen, og der skal generelt sikres flere og bedre byrum, herunder også byrum med grønne kvaliteter.

For at sikre hængsling til midtbyens øvrige gågadenet fredeliggøres en del af Algade i forhold til biltrafik. Der skal sikres attraktive forbindelser nord/syd gennem karréen til Vingårdsgade og stoppesteder for kollektiv trafik, samt videre til evt. kommende letbanestop på Boulevarden. Der skal fortsat sikres gode p-forhold til områdets eksisterende og kommende byfunktioner, men således, at al parkering på Rudolfi Plads-grunden primært placeres under terræn.

Budolfi Plads-karréen / byrum

Kvalitetsmål for omdannelse

Byrum og grønne kvaliteter

Et nybyggeri skal medvirke til at skabe mere og bedre byrumskvalitet, som kobler sig på byområdets øvrige flow af pladser og forbindelser. En serie af offentligt tilgængelige opholdsrum, passager, grønne oaser og terrasser i flere planer, hvor grundens terrænfald i sammenhæng med bygningsudformningen udnyttes til at skabe særlige rum og oplevelser. Byrummene kan tænkes som scener og udstillingsrum for byområdets kulturinstitutioner (museum, teater, gallerier m.m.).

Områdets karaktergivende gadetræer skal bevares, og der skal være fokus på, at et nybyggeri tilfører stedet yderligere grønne kvaliteter i form af fx taghaver, grønne terrasser indlejret i bygningen, facadebeplantning mv.

Cyklister og fodgængere

Det skal være trygt og nemt for byens bløde trafikanter at bevæge sig gennem området. Algades status som gågade forlænges til posthuset. Herefter indrettes gaden som 'shared space' frem til Gravensgade, så der dannes et udvidet loop på midtbyens gågadenet. Gaderummet Rudolfi Plads omlægges ligeledes til 'shared space', med mulighed for på sigt at blive omdannet til gågade.

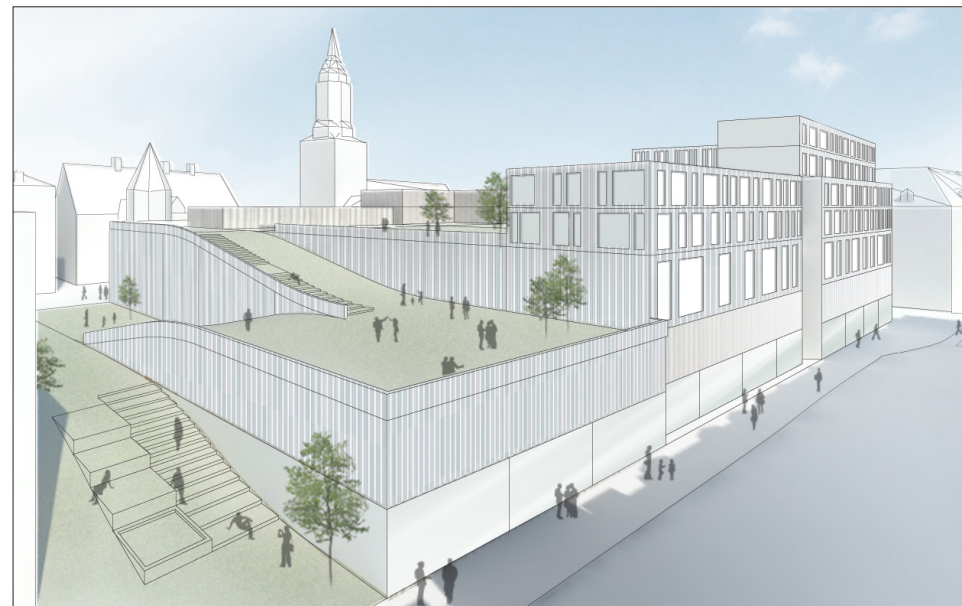
Et nybyggeri på Rudolfi Plads-grunden skal gennem sin placering og funktionelle indretning skabe en ny attraktiv forbindelse nord-syd gennem karréen, der forbinder og understøtter pladsdannelser mod hhv. Algade og Vingårdsgade. Passagen sikrer samtidig nem adgang til stoppestederne for kollektiv trafik i Vingårdsgade/Boulevarden.

Biler og parkering

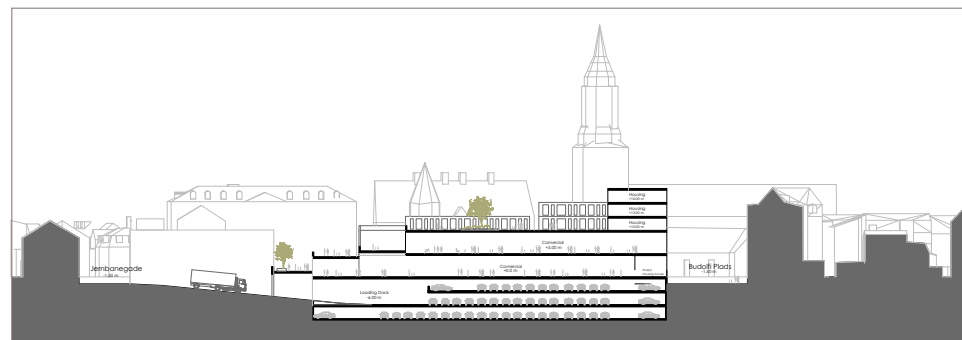
Gaderne omkring Rudolfi Plads-karréen skal fredeliggøres i forhold til mængden af p-søgende biltrafik. Der skal fortsat være parkeringsfaciliteter på Rudolfi Plads-grunden, men således, at alle p-pladser ved et nybyggeri primært placeres under terræn og ikke synligt fra omkringliggende gader. Indkørsel til p-kælder og varetransport flyttes mod vest i karréen med vejadgang fra Jernbanegade.

Kollektiv trafik

Vingårdsgade er aktuelt en af midtbyens vigtige forbindelser for bybustrafik. I forbindelse med et nybyggeri skal der sikres gode muligheder for indretning af stoppesteder langs Vingårdsgade-facaden.



Eksempel på disponering af et nybyggeri, som danner et nyt hævet byrum mod Vingårdsgade.
Illustration: Henning Larsen Architects.



Principisnittet illustrerer indretning af nyt underjordisk p-anlæg.
Illustration: Henning Larsen Architects.

Teknik- og Miljøforvaltningen

Stigsborg Brygge 5 Tlf. 9931 2000 www.aalborgkommune.dk
9400 Nørresundby Fax 9931 3132 plan.byg@aalborg.dk