



**KICK  
START**  
FORSTADEN

# AALBORG ØST

FORTÆTNING AF BYDELSCENTER OG OPGRADERING  
AF TUNNELFORBINDELSE

## Aalborg Øst

FORTÆTNING AF BYDELSCENTER OG OPGRADERING AF TUNNELFORBINDELSE

### Aalborg Kommune

Boulevarden 13  
Postboks 462  
9100 Aalborg

### RÅDGIVERE

#### Tegnestuen Vandkunsten A/S

Krudtløbsvej 14  
1439 københavn K

#### carlberg I christensen

Trangravsvej 8  
1436 København K

Tryk: Cool Gray

Oplag: 100 eksemplarer

Forsidefoto: Anne Prytz Schallemose

# AALBORG ØST

FORTÆTNING AF BYDELSCENTER OG OPGRADERING  
AF TUNNELFORBINDELSE

KICKSTART FORSTADEN er en et Realdania-initiativ, der sætter fokus på den bæredygtig udvikling af forstaden.

- **Viborg Banebro**  
Kobling af et byomdannelsesområde i forstaden til bymidten
- **Silkeborgs erhvervskorridor**  
Nytænkende erhvervskorridor, grøn forbindelse og byport
- **Aalborg Øst**  
Fortætning af bydelscenter og opgradering af tunnelforbindelse
- **Greves nye byplads**  
Levende byplads som aktivitetsdæk over parkering samt boligfortætning i centrum
- **Kulturlageret i Nykøbing Falster**  
Nyt liv i tom industribygning
- **Ballerup trafikknudepunkt**  
Byrum og fortætning omkring trafikalt knudepunkt
- **Vejles globale almindig**  
Kobling på tværs af forstadens funktionelle enklaver

COWI er sekretariat for KICKSTART FORSTADEN

Designprincip: Hvid Hverdag

#### For yderligere information om initiativet

Programchef Astrid Bruus Thomsen, Realdania  
abt@realdania.dk / Tlf: 70 11 66 66

Projektchef Svend Erik Rolandsen, COWI A/S  
sero@cowi.dk / Tlf: 41 76 19 82

Udviklingschef Mette Mogensen, COWI A/S  
mtmo@cowi.dk / Tlf: 56 40 29 23

# 01

## Resumé

1.0 Resumé	10
1.1 Forundersøgelsen og dens resultater	11
1.2 Tre udviklingsprincipper	12
1.3 Selve kickstartprojektet	14
1.4 Kickstartprojektets følgerikninger - eller ringe i vandet	16
1.5 Kickstartprojektets demonstrationsværdi	18

# 02

## Forundersøgelsen

2.1 Forundersøgelsens aktiviteter	24
2.2 Forventninger til kickstartprojektets følgerikninger	30

# 03

## Kickstartidéen

3.1 Kickstartidéen, strategi og koncept	38
3.2 Helhedsplan - Astrupstien	40
3.3 Åbningsbillede - Tornhøjområdet	44
3.4 Kickstartprojekt - Tunnel og byrum	54
3.5 Anlægsbudget og realisering	62
3.6 Markedscheck	64
3.7 Proces for den videre realisering	68

# 04

## Bilagliste

Bilagliste	72
------------	----



## FORORD

### Kickstartprojekt Tornhøj – opgradering af tunnel og byrum

Aalborg Øst er én af Aalborgs største og mest dynamiske forstæder. Bydelen er på en række områder præget af, at den blev planlagt i 1960'erne efter funktionalistiske principper, der skabte en trafikalt effektiv, men også fysisk og socialt skarpt opdelt bydel. Derfor er der politisk i Aalborg et bredt ønske om at opprioritere en mere bæredygtig byomdannelse i Aalborg Øst. Tiden er gunstig – i bydelen investeres allerede for milliarder i nyt universitetshospital, letbane, udvidelse af universitets- og erhvervsområde mm.

Parallelt satser flere af områdets boligforeninger stort og opruster både med hensyn til en fysisk og kvalitetsmæssig renovering af bebyggelser, introduktion af nye boligtyper mv. For at udstikke rammerne for den fremtidige, bæredygtige udvikling af Aalborg Øst gennemførte Aalborg Kommune og Realdania i 2012 forstadskonkurrencen 'City in Between', som del af Realdanias kampagne 'Fremtidens Forstæder'. Her var ambitionen at finde strategier til

at forfølge en generelt mere bæredygtig byomdannelse af bydelen – i den store skala.

Med forundersøgelsen for 'Kickstartprojekt Tornhøj' er parterne nu gået spadestikket dybere og har sat fokus på at undersøge, hvordan der i et tæt samarbejde mellem tilstedeværende private og offentlige parter kan kickstartes en udvikling af et styrket bydelscenter med tættere byggeri og et nyt mødested for bydelen. Afsættet er at etablere et nyt centralt byrum som et integreret element i en opgradering af en eksisterende tunnel under en af forstadens store, afskærende trafikårer.

Forundersøgelsen er gennemført i en dialogproces med deltagelse af både eksterne, private parter, en boligforening mv samt relevante kommunale forvaltninger og institutioner.

Processen har ført til en første afklaring af, hvilke aktiviteter og investeringer, der kan indgå i en fysisk

fortætning omkring et nyt, markant bydelscenter, herunder også kommunale investeringer i området.

Parallelt har undersøgelsen sat fokus på, hvilke fysiske og programmatisk forudsætninger, der skal opfyldes for at sikre, at en opgradering af tunnelen også virkelig vil lykkes og bliver til det sammenbindende byrum – det 'lim', som for alvor kan binde denne del af Aalborg Øst sammen. Det handler om sammenhængen mellem bebyggelser og mobilitet – mellem byrum og brugernes hverdagsliv.

Rapporten udpeger nye modeller for, hvorledes netop forstadens traditionelle aktører – boligforeninger og kommune – kan gå sammen og starte en positiv udviklingsspiral, der modner ift private investeringer.

Forundersøgelsen viser, at de markedsmæssige vilkår er udfordrende. Oddsene er hårde, men ikke umulige. Forundersøgelsesprocessen har været et

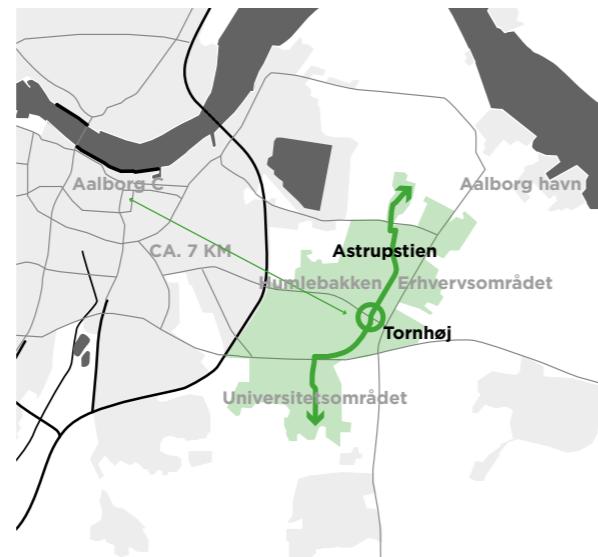
skridt på vejen, men det kræver et fortsat, tæt samarbejde mellem offentlige og private parter at realisere visionerne.

Forundersøgelsen er 1 ud af 7 forundersøgelser, som er igangsat under kampagnen 'Kickstart Forstaden'. Realdania har i samarbejde med 7 forskellige kommuner gennemført nærmere undersøgelse af syv udvalgte idéer til bæredygtig udvikling af forstæderne. Idéerne skal videreudvikles til innovative eksempler på, hvordan en bæredygtig fornyelse af forstædernes byområder kan kickstartes. Håbet er, at projektidéerne bliver så gode, at nogle af projekterne kan realiseres i praksis.

Thomas Kastrup-Larsen  
Borgmester

Astrid Bruus Thomsen  
Programchef

## INTRO TIL AALBORG ØST



Aalborg Øst i grønt med Astrupstien der løber igennem. Tornhøjområdet ses som en cirkel.

**Aalborg Øst er et af byens aktuelle store udviklingsområder. I kraft af Aalborg Havn, det store erhvervsområde, universitetsområdet og det kommende Universitetshospital er bydelen også på regionalt niveau et centralt udviklingsområde.**

Bydelen Aalborg Øst er opdelt i en række homogene programmer og bebyggelser - det store boligområde centralt i bydelen er primært udbygget i 70'erne, og primært i en blanding af socialt boligbyggeri og private parcelhuse.

I forbindelse med gennemførelse af konkurrencen City in Between blev knudepunktet omkring Tornhøjområdet og tunnelen under Humlebakken udpeget som ét af områdets centrale nedslagsområder - her er potentialer til et nyt fortætningspunkt og mødested i bydelen, på tværs af isolerede beboelsesklaver.

I Aalborg Kommunes hovedstruktur 2013 er Astrupstiforbindelsen mellem boligområdet og universitetsområdet udpeget som et højt prioriteret fokusområde.

Ambitionen er at omdanne strækningen til bydelens nye ryggrad via en fortætningsindsats, koblet med en ny mobilitetstænkning, hvor kickstartområdet ved Tornhøj bliver et nyt bydelscenter i Aalborg Øst.



Oversigtskort over Tornhøjområdet



Trekanten - kulturhus, bibliotek, café mm.



Tunnelen under Humlebakken



Tornhøjcentret - dagligvarebutik, bager, Kofoeds skole mm.



KvarTERS- og Sundhedshus - Apotek, Fitnesscenter, Kaffe-Fair, speciallæger mm.

An architectural rendering of a modern urban street scene. The scene features a wide, paved pedestrian walkway and a designated bicycle lane marked with a white bicycle symbol on the pavement. A person is riding a bicycle in the lane. In the background, there are modern buildings with large windows and balconies, some with people on them. The sky is bright with scattered clouds and a flock of birds flying. A large green circle with a white border is overlaid on the left side of the image, containing the number '01' in white.

01

RESUMÉ

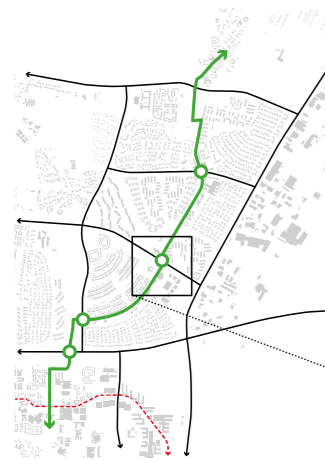
---

KAPITEL 1

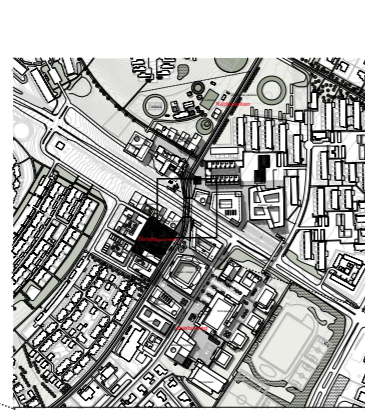
---

# 1.0 RESUMÉ

## 01. Helhedsplan Astrupstien



## 02. Åbningsbillede Tornhøjområdet



## 03. Kickstart tunnel og byrum



Forundersøgelsen er foregået i 3 skalatrin

**Kickstartprojekt 'Tornhøj - opgradering af tunnel og byrum' er et eksempel på, hvordan kommunen i samarbejde med Realdania, områdets centrale aktører og civilsamfundet ønsker at gå sammen om at kickstarte udviklingen af et nyt sammenhængende og fortættet bydelscenter som på sigt kan bidrage til at løfte hele Aalborg Øst.**

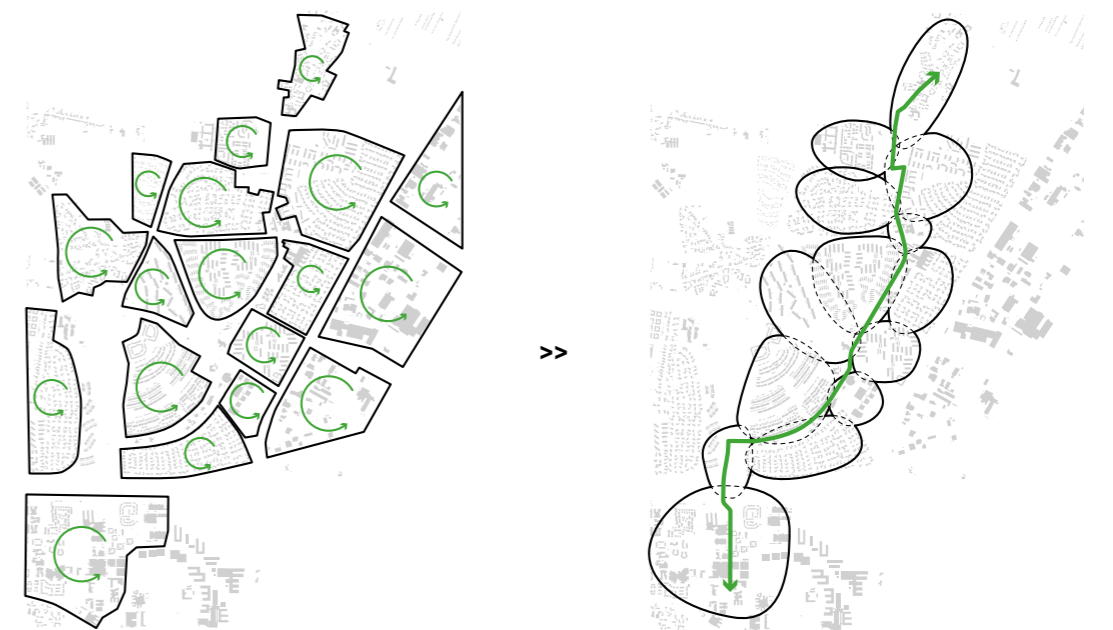
Astrupstien, tunnelen og de tilknyttede byrum i det centrale Tornhøj er udpeget som muligt kickstart-projekt, fordi et samspil mellem Tornhøj-områdets eksisterende kvaliteter (detailhandel, et rigt kulturliv og idrætsstilbud) og de aktuelle og kommende milliard-investeringer i blandt andet omfattende boligrenoveringer, sygehus, universitet og letbane rummer et indlysende potentiale for at skabe en mere sammenhængende bydel.

Realiseres kickstartprojektet kan det centrale Tornhøj blive et bud på et nyt bydelscenter - et fortætningspunkt i forstaden version 2.0.

### 1.1 Forundersøgelsen og dens resultater

Forundersøgelsen er gennemført i perioden fra august 2013 til medio maj 2014, og forløbet er koordineret parallelt med udvikling af en ny helhedsplan for Astrupstiforbindelsen.

Med forundersøgelsen er igangsat en engageret og ambitiøs undersøgelses- og udviklingsproces, og rapporten er derfor et øjebliksbillede, og ikke en slutrapport.



Astrupstien som det sammenbindende element i Aalborg Øst: isolerede bebyggelsesøer åbnes op og forbindes

Rapporten er udarbejdet af Aalborg Kommune med bistand fra Tegnestuen Vandkunsten og carlberg|christensen.

Forundersøgelsen har ført til resultater på tre afgørende niveauer:

**1. På det processuelle og organisatoriske niveau** har forundersøgelsen haft til formål at skabe en fælles platform for den fremtidige udvikling. Det er sket gennem en grundig inddragelse af områdets aktører i arbejdet med at identificere de centrale udfordringer, formulere en overordnet vision og give rum for aktørernes individuelle bidrag og interesser. Det er kommunens opfattelse, at det på usædvanlig kort tid er lykkedes at bryde med traditionelle organisatoriske grænser og skabe et samlet og engageret felt af aktører på tværs af forvaltninger, boligselskab, erhvervsdrivende med flere.

Kommunen ser denne form for netværksorienteret udviklingsarbejde som et lærerigt pionerarbejde, der vil kunne inspirere kommunens (og måske endda andre kommuners) fremtidige planarbejde.

**2. På det fysiske niveau** har forundersøgelsen haft til formål at udvikle et idéforslag til omdannelse af tunnelen under Humlebakken og de tilstødende byrum, hvilket er selve kernen i kickstartprojektet. Idéforslaget skal danne grundlag for en kommende kreativ proces (evt. arkitektkonkurrence).

Idéforslaget er udviklet med afsæt i Team Vandkunstens vinderforslag fra forstadskonkurrencen City In Between og på baggrund af en detaljeret analyse af de rumlige, funktionelle og ejermæssige forhold.

Et første visuelt bud på tunnel, byrum og disponering af omkringliggende bebyggelse (et såkaldt åbningsbillede) er blevet diskuteret i en relevant kreds af interessenter og dernæst videreudviklet af Tegnestuen Vandkunsten til det nuværende kickstartprojekt (se kap. 3).

Kernen i projektet er et opgør med forstadens diffuse og opdelte karakter ved at gøre byrum, sti og tunnelforbindelse til den lim, som kan binde området sammen på ny og skabe et velfungerende og attraktivt fortætningspunkt om hverdagens mange gøremål.

## 'Vi vil binde bydelen sammen! Og tiden er opportun for investeringer i Aalborg øst, det er nu, vi kan gøre en forskel og sammen kickstarte en større forandring'

THOMAS KASTRUP-LARSEN, BORGMESTER

Det handler om at ramme en skala for fremtidens forstadscentrum, som på den ene side er tættere og mere bymæssigt end forstadens typisk meget åbne karakter, og på den anden side ikke så tæt og vanskeligt realiserbar som den tættets bys løsninger med højere byggerier og parkering i konstruktion.

**3. På det strategiske og økonomiske niveau** har forundersøgelsen haft til formål at undersøge og sandsynliggøre det man kan kalde ringene i vandet.

Det vil sige de tiltag og investeringer som kan forventes at supplere og opstå i forlængelse af kickstartprojektet i de kommende år.

Det er sket gennem analyser af de markeds-mæssige forhold for detailhandelen og boligudviklingen i området og gennem etablering af en aktiv dialog på beslutningstagerniveau med boligforening, private aktører og relevante kommunale forvaltninger – en dialog og forhandlingsproces som fortsætter.



Åbningsbillede

En del projekter er allerede undervejs, det gælder blandt andet en opgradering af kulturhuset Tre-kanten, indplacering af en ny børnehave og et nyt demensplejehjem. Her gælder det om at få projekterne koordineret og tilpasset, så de får størst mulig effekt i forhold til det fælles løft.

Andre tiltag er endnu på idéniveau. Her arbejder kommunen fremadrettet på at fastholde og videreudvikle ideerne med lige dele vilje og åbenhed.

### 1.2 Tre udviklingsprincipper

Byudviklingen i Aalborg Øst tager sit faglige afsæt i en by-strategisk tænkning, hvor Astrupstien/Tornhøj udgør et af flere såkaldte åbningstræk, der skal tilføre bydelen fornyet værdi og forandringsdynamik.

Tænkningen finder typisk anvendelse i komplekse omdannelsesprojekter med mange grundejere og interessenter. Her giver det ikke mening, at forsøge at fremmane en endelig plan i alle detaljer.

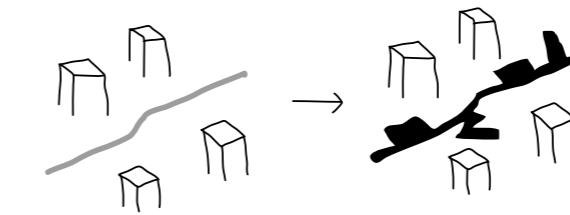
Det handler i stedet om at igangsætte en positiv udvikling og få de mange særinteresser til at se værdien i et generelt kvalitetsløft.

Frem for at forpligte sig på en detaljeret masterplan, har målet derfor været at samle de mange grundejere og interessenter om en fælles vision og skabe opbakning til en række principper, som kan guide udviklingen i det centrale Tornhøj i mange år fremover – på tværs af særinteresser og skiftende rammevilkår.

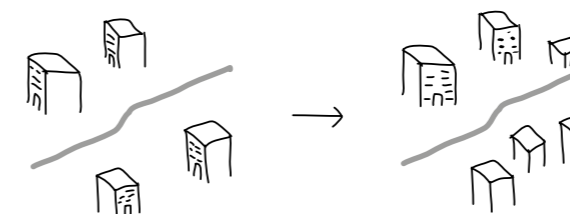
Principperne er afledt af anbefalingerne fra Forstædernes Tænk tank og tilpasset den konkrete situation omkring Astrupstien i det centrale Tornhøj, Aalborg Øst.

### 1.3 Selve kickstartprojektet

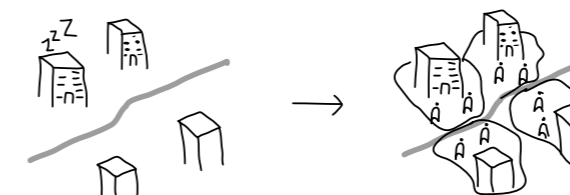
Det fysiske kickstartprojekt omfatter en opgradering af cykel- og fodgængertunnelen under Humlebakken og de tilstødende byrum. Målet er at skabe et hængsel, der kan binde det centrale Tornhøj sammen på tværs af Humlebakken.



Princip 01: Styrk rygraden



Princip 02: Fortæt Funktionerne



Princip 03: Åben op

Tre udviklingsprincipper:

#### STYRK RYGRADEN

Det handler om at binde de funktioner og attraktioner, som allerede er i området sammen ved at opgradere Astrupstien, tunnelen og de tilknyttede byrum. Resultatet vil være et aktivt, trygt og grønt net af forbindelser for gående, cyklister og kollektiv trafik. At overkomme de infrastrukturelle barrierer og få bundet området sammen på tværs af Humlebakken, er en forudsætning for udviklingen af et godt mødested i hverdagslivet med mange daglige gøremål i det centrale Tornhøj. Kernen i styrk rygraden er selve kickstartprojektet.

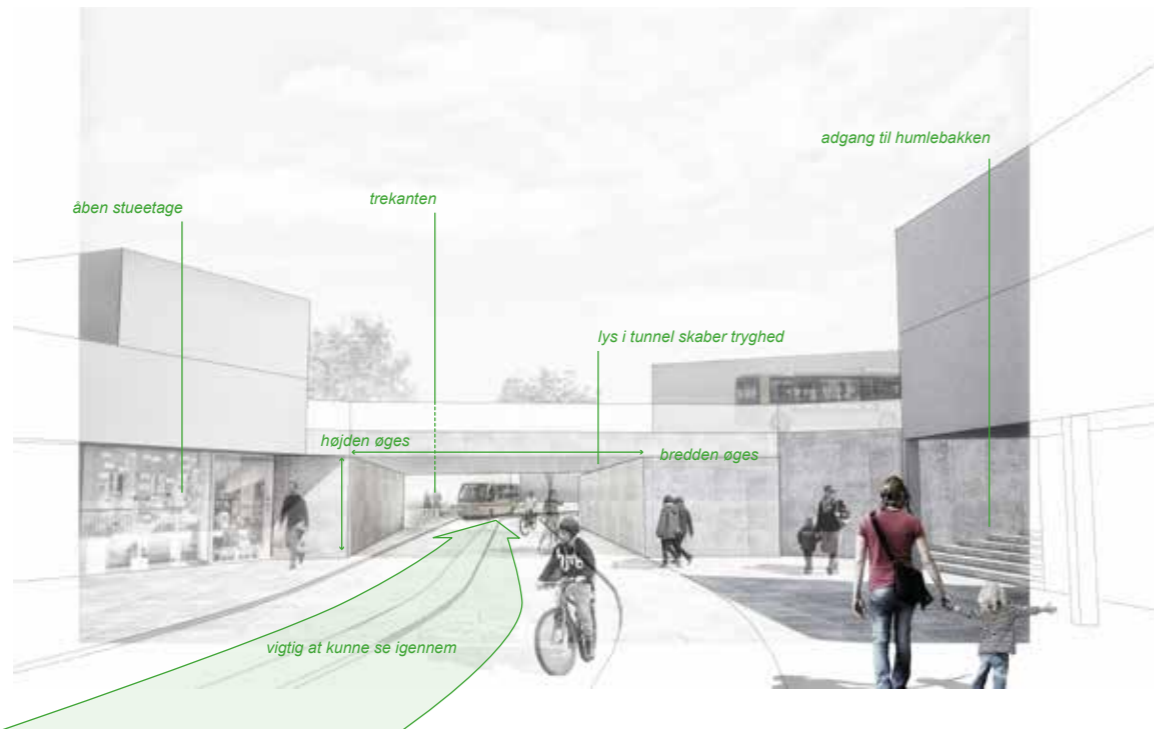
#### FORTÆT FUNKTIONERNE

En del af områdets funktioner lukker sig i dag om sig selv eller ligger delvist isoleret. I fremtiden skal funktionerne så vidt muligt orienteres mod Astrupstien, nye funktioner skal indplaceres og andre måske flyttes tættere på. Resultatet vil være et centrum og et mødested i human skala, med korte afstande, et varieret boligudbud, godt mikroklima og mindre bilafhængighed. Kernen i fortæt funktionerne er en udvidet koordinering af det fremtidige plan- og udviklingsarbejde, både internt mellem de kommunale forvaltninger og mellem kommunen og områdets øvrige centrale aktører.

#### ÅBEN OP

Området har et rigt forenings- og kulturliv, men det afspejler sig kun i begrænset omfang i det offentlige rum. I fremtiden skal en opgradering og fornyet indretning af byrummene være med til at få aktiviteterne ud i de offentlige rum. Det vil give rummene karakter, skabe liv og øge trygheden, forudsætningerne for at udvikle et attraktivt mødested. Kernen i åben op er en udvikling af udearealerne, som gør dem brugbare og attraktive for både eksisterende og nye aktiviteter.





Programmatisk visualisering af tunnel

Med detailhandel, kvarters- og sundhedshus og kulturhus som vigtige destinationer, er der basis for at skabe et sammenhængende område, der kan imødekomme cyklister og fodgængere og blive en tryk ramme om hverdagens aktiviteter – arbejde, indkøb, fritidsaktiviteter, skolegang med videre.

Nord for tunnelen er det særligt kulturhuset med bibliotek og foreningsliv, en kommende kultur- og idrætshal, et udendørs anlæg til streetidræt og nogle mulige kommende erhvervsboliger som tilsammen vil kunne aktivere den nye forbindelse og de nye uderum.

Syd for tunnelen er det detailhandelen og i fremtiden også nye arbejdspladser og boliger, der med kickstartprojektet bliver en del af et nyt centrum og samtidigt bliver koblet direkte op på en kollektiv trafikforbindelse til det centrale Aalborg.

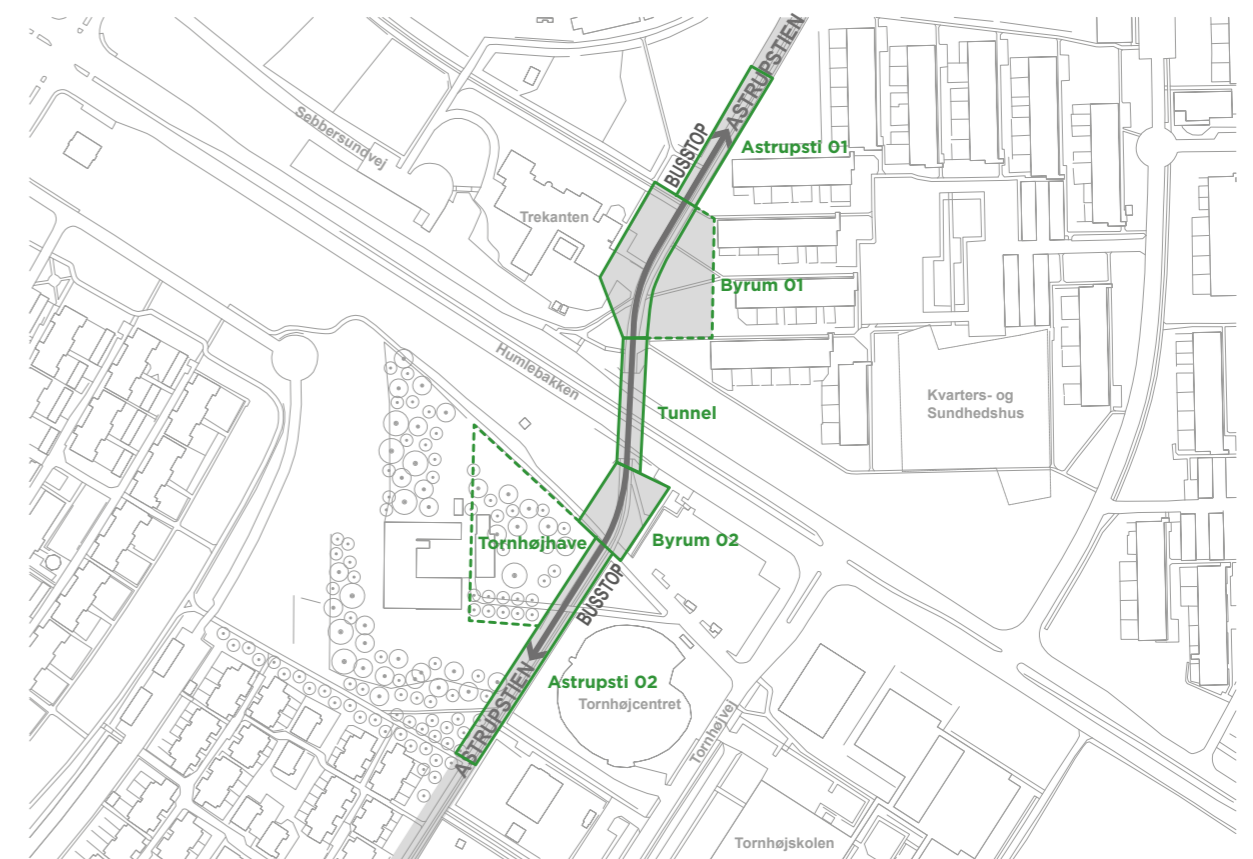
Kickstartprojektet er udviklet til idéforslag-niveau i dialog med områdets relevante aktører. Idéforslaget fremgår af kap. 3 og skal danne afsæt for en kommende kreativ proces (evt. arkitektkonkurrence) med henblik på endeligt design og programmering.

Kickstartprojektets videreudvikling og realisering rummer følgende hovedtal for den store udgave:

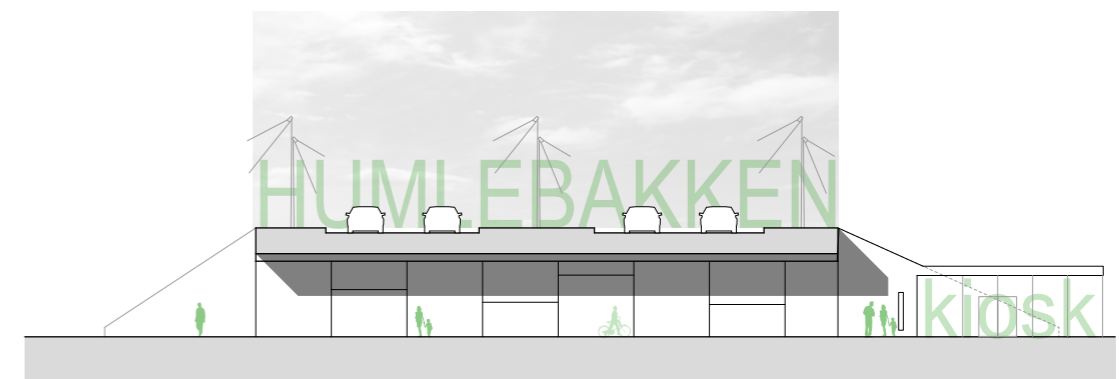
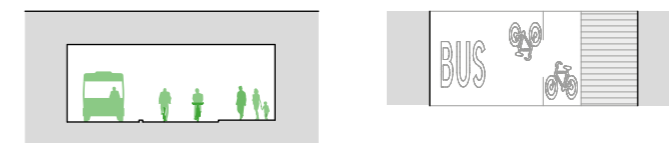
- Omfang: ca. 7.000 m<sup>2</sup>
- Samlet projektøkonomi: 50 mio. kr.
- Heraf egenfinansiering AAK og andre lokale: 25 mio. kr.
- Ansøgt medfinansiering: 25 mio. kr.

#### 1.4 Kickstartprojektets følgevirkninger - eller ringe i vandet

Det afgørende for et kickstartprojekt er de efterfølgende initiativer, som igangsættes og trækker i samme retning.



Diagrammatisk plan af Kickstartprojektet og dets afgrænsning fastlagt ift nuværende ejerforhold (stiplet streg viser mulig udvidelse af projektet jvf forhandling med andre grundejere)



Kickstart tunnel diagram snit

'I Aalborg er vi meget optaget af den vigtige sammenhæng mellem mobilitet og byudvikling - og dermed hvordan vi sætter de rigtige rammer, så byens borgere kan mødes med hinanden - i vores bys offentlige rum'.

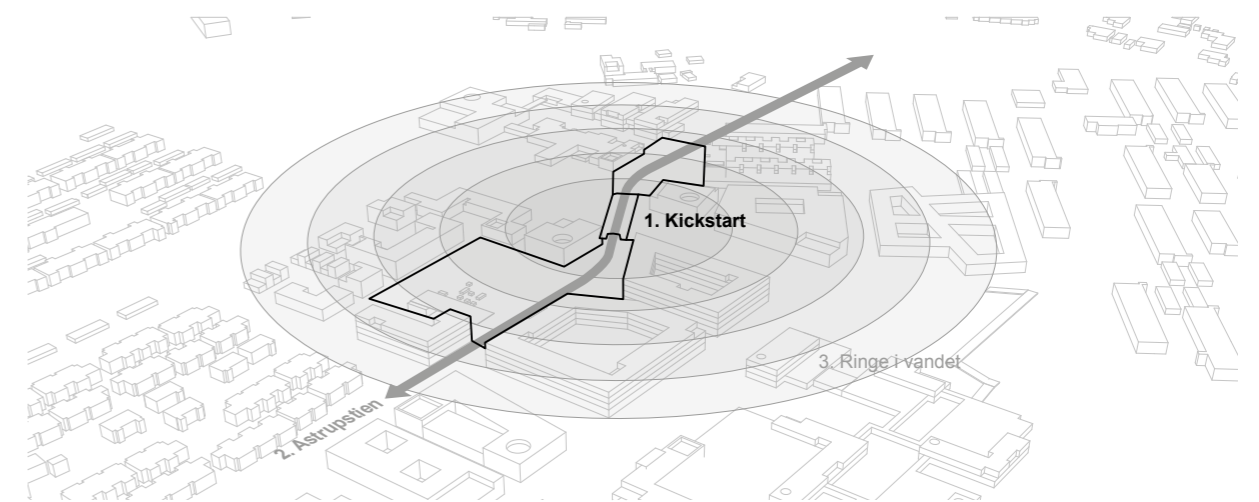
HANS HENRIK HENRIKSEN, RÅDMAND, BY- OG LANDSKABSFORVALTNINGEN

I dag er det kommunens vurdering, at de grundlæggende forudsætninger, for at kickstartprojektet opnår den ønskede løftestangs-effekt, til fulde er til stede.

Således er kommunen sindet på at arbejde for at afsætte de nødvendige midler i den videre realiseringsproces, der er bred opbakning til at placere kommunale institutioner i området, områdets primære boligforening arbejder innovativt og samarbejdsorienteret, der er igangsat et langsigtet arbejde med at øge grundlaget for private investeringer i området og endelig er der etableret en god og konstruktiv dialog om udvikling af områdets detailhandel.

I det følgende beskrives de fremadrettede initiativer - også kaldet ringene i vandet. Der skelnes mellem kendte og relativt sikre initiativer, dernæst en gruppe af sandsynlige initiativer og endelig nogle perspektiver og fremtidige muligheder.

Den endelige udformning og placering af enkelte initiativer er ikke endelig fastlagt. Der er således behov for en vis robusthed i planen i forhold til fremadrettet at kunne justere og rokere rundt på de forskellige brikker, alt efter udfaldet af den videre dialog mellem parterne.



Udviklingsstrategi som ringe i vandet

Ud over de allerede kendte milliardinvesteringer på bydelsniveau (i form af nyt universitetshospital, letbane, udbygning af universitets- og erhvervsområderne samt renovering af flere boligafdelinger) er følgende initiativer på vej i det centrale Tornhøj omkring Astrupstien (findes i udvidet beskrivelse i Kap.2 s. 30):

#### KENDTE INVESTERINGER / AKTIVITETER:

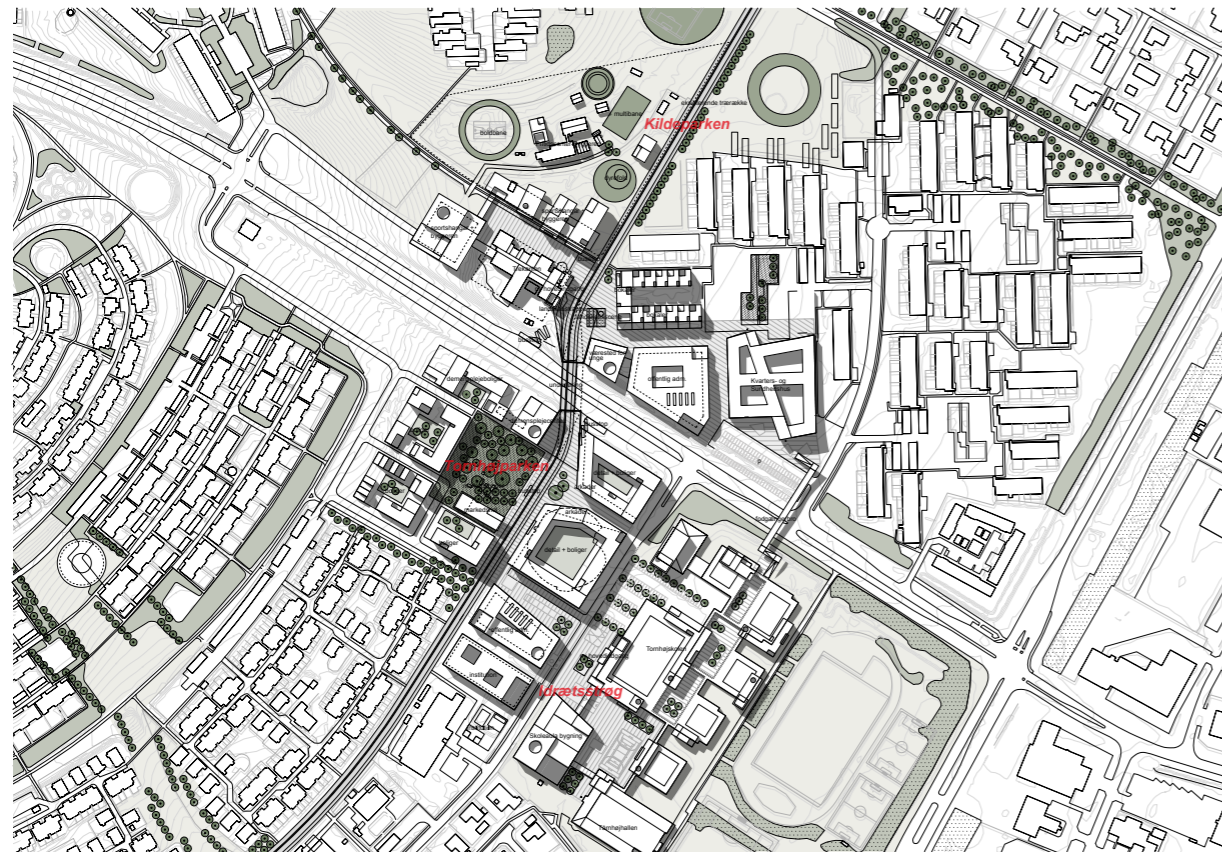
- Realisering af Helhedsplan Kildeparken 2020
- Ny børnehave med 40 - 60 børn
- Nyt regionalt demensplejecenter med 100 arbejdspladser / 70 boliger.
- Idræts- og kulturhangar
- Renovering af kulturhuset Trekanten
- Parqour-bane
- Testforsøg på Astrupstien med 'let-bus'
- 'Smarte' adfærds-apps

#### SANDSYNLIGE INVESTERINGER / AKTIVITETER:

- Modelprojekt for street- og ungdomskultur
- Renovering / nyopførelse af detailhandel med en større ankerbutik på 3.500 m2 og en discountbutik på ca. 1.000 m2, plus fx en grønthandel og udvalgswarebutikker på 1.000 m2, samt café / restaurant.
- Nye boliger med boligforeningen som 'isbryder'
- Midlertidige aktiviteter, driftstiltag og events

#### MULIGE FØLGEINVESTERINGER / AKTIVITETER:

- Modernisering af Tornhøjskolen
- Kommunale midler reinvesteres lokalt



Åbningsbillede vers. 1 - til brug i workshop

### 1.5 Kickstartprojektets demonstrationsværdi

Selve opgraderingen af tunnelen og de tilstødende byrum i det centrale Tornhøj kan umiddelbart opfattes som et mindre og relativt simpelt byrumsprojekt – et projekt der heller ikke mangler fortifælde.

Når projektet alligevel synes at være noget ganske særligt og omgærdet af en sjælden energi og engagement fra både byråd og involverede parter, så skyldes det, at projektet står på skuldrene af flere års innovativ tænkning omkring forstadens udvikling og mere specifikt udviklingen af Aalborg Øst. Med andre ord kondenserer projektet for øjeblikket forandringens vinde i det ellers store og komplekse forstadsområde.

I det følgende gives et bud på nogle af projektets elementer, der rummer erkendelser af mere princi-

piel karakter, og dermed muligvis kan være til inspiration for andre.

#### Eksempel på model til udvikling af forstædernes bydelscentre

Projektet demonstrerer og afprøver en særlig model til løsning af nogle af de klassiske forstadsproblematikker med opdelt og diffuse bydelscentre. Ved samtidigt at udvikle infrastrukturen, fortætte og reorganisere bydelscenterets eksisterende elementer er det muligt at etablere de koblinger og den sammenhæng, som gør bydelscenteret til et hverdagens samlingspunkt og mødested.

Denne udviklingsmodel trækker tråde tilbage til Realdania og Greve Kommunes konkurrence om Greve Midtby, og er sidenhen videreudviklet i Forstædernes Tænketaank og konkurrencen City in Between.

*Eksempel på strategisk byplanlægning i praksis* - Projektet afprøver en strategisk tænkning i forhold til bydannelse, hvor området ansues som en spilleplade, og de givne kvaliteter og udviklingsmuligheder som spillets brikker. Afgørende er udpegningen og realiseringen af det/de åbningstræk (i dette tilfælde kickstartprojektet), som forventes at kunne sætte spillet i gang og afføde nye træk fra andre spillere. Åbningstrækket vil typisk have til formål at ændre et områdes image, tilføre herlighedsværdi, løfte grundprisen eller blot demonstrere at forandring er mulig, og på den vis skubbe positivt til områdets forandringsdynamik.

#### Eksempel på at 'løfte i flok'

Forundersøgelsen og den kommende udviklingsproces er tilrettelagt med inspiration fra ideerne om collective impact; og dermed ud fra en grundlæggende erkendelse af, at ingen aktør alene kan løfte opgaven med at skabe en positiv udvikling i Aalborg Øst. Som i andre forstadsområder er ressourcerne relativt spredte og begrænsede. De få kvaliteter er skrøbelige. Det kræver derfor en særlig indsats, at

få involveret de relevante aktører og i fællesskab få udpeget problemstillingen og skabt troen på, at positiv forandring er mulig – på tværs af særinteresser. Dialog, møder og forhandlinger på mange niveauer er nødvendige – samtidigt. Både på det brede interesse-niveau med rejsehold, kortlægninger med videre, og på beslutningstagerniveau via møder med centrale aktører, embedsmænd og politikere.

#### Eksempel på netværksbaseret dialogplanlægning

Projektet kan i forlængelse heraf demonstrere, hvordan kommunen kan påtage sig en aktiv og koordinerende rolle i en langsigtet udvikling af forstaden, hvor kommune, boligselskaber, private aktører og civile organisationer skal trække i samme retning. Nye samarbejder skal etableres på tværs af matrikler og organisatoriske skel. På styringsniveau er det et eksempel på governance i praksis. (I forhold til collective impact modellen har kommunen i dette tilfælde den udfordring, at den både fungerer som (uvildig) koordinator (back-bone organisation) og samtidigt er parthaver med klare (økonomiske, faglige og politiske) interesser).



Åbningsbillede

*Eksempel på stærk visuel kommunikation*

På et mere praktisk plan har brugen af et såkaldt åbningsbillede i arbejdet med at skabe en fælles forståelse for projektet og dets muligheder, vist sig som et særdeles velegnet dialogværktøj.

*Eksempel på nyindretning af forstadens tunnel-rum*

Kickstartprojektet kan demonstrere, hvordan et af forstadens klassiske byrum - den i manges øjne utrygge cykel- og fodgængertunnel - kan udvikles til andet og mere end blot et transitrum. Den kan blive et hængsel i et nyt bydelscentrum, meningsfuldt programmeret i forhold til hverdagslivets behov og aktiviteter og med sanselige og oplevelsesrige kvaliteter. Tunnelbyrummet kan få en vigtig rolle ved at binde sammen og modvirke områdets opsplitning i isolerede, monofunktionelle bebyggelsesklaver.

*Eksempel på alment boligbyggeri som 'isbryder'*

Forundersøgelsens markedstjek viser, at markedsforholdene i området er udfordrende. Et udvidet samarbejde mellem kommune og en visionær boligforening kan blive nøglen til at få gang i boligbyggeriet. Den lokale boligforening har en særlig og langsigtet interesse i at hæve områdets sociale bæredygtighed ved at tiltrække nye og overvejende ressourcerstærke beboertyper og sikre en lavere gennemstrømning ved at folk kan gøre boligkarriere lokalt. Samtidigt har boligselskabet ikke det samme krav til hurtigt økonomisk afkast som de private investorer. Boligselskabet er i forvejen grundejer, har tålmodige penge, og er en reel problemejer. Evner boligselskabet (i samarbejde med kommunen) at udvikle og opføre nye attraktive boligformer kan det på sigt modne området for også rent private investeringer.

*Udvikling af nye boligtyper - mellemform mellem almen og ejer*

Samme mekanisme giver mulighed for at teste og eksperimentere med udvikling af nye, supplerende boligtyper og ejerformer. Det gælder forskellige

former for medejerboliger, der eksempelvis kunne gøre det muligt at leje en bolig, for sidenhen at overtage en del af ejerskabet i takt med den økonomiske formåen. Sådanne boligtyper vurderes at kunne være særligt attraktive for unge førstegangskøbere og de mange nye medarbejdere på kortere eller længere kontrakter, som sygehuset og universitetet forventes at ville tiltrække til området. Forundersøgelsen har samlet set vist, at der både hos kommunen og lokalt i området er stærke aktører, visioner og vilje til at handle.

Delanalyserne viser, at udviklingen ikke sker af sig selv. Oddsene er hårde, men ikke umulige. Det kræver mod.

Både til at udvikle nye fysiske rammer om forstadslivet, og ikke mindst nye modeller for samarbejde og finansiering.

Med kickstartprojektet har kommunen et reelt aktiv at byde ind med, og et aktiv som gør det legitimt for kommunen at sidde for bordenden og lede en åben og involverende udviklingsproces.

Med forundersøgelsen er det søgt sandsynliggjort at der er potentiale og udbredt tro blandt de centrale aktører på, at det fælles løft i længden også er til gavn for den enkelte - grundejer såvel som beboer.

**'Det her er et godt eksempel på governance i praksis, den sædvanlige planlægnings- og myndighedsrolle må suppleres af kommunen som facilitator for etablering af en tillidsfuld dialog mellem tilstedeværende aktuelle aktører, offentlige som private'**

PEDER BALTZER NIELSEN, STADSARKITEKT



Ejerforhold

#### RESULTATER I PUNKTFORM

- En tilgang og et åbningstræk der vil afføde positive forandringer - her er viljer og kræfter tilstede, processen og samarbejderne mod et fælles løft er godt i gang
- Private investeringsperspektiver, både i forhold til detailhandel og nye boliger
- Et eksempel på reorganisering og sammenbinding af bebyggelser og programmer, så der opstår et centrum, der bliver bydelens naturlige mødested - en tryk og funktionel ramme om fremtidens hverdagsliv i fremtidens forstad.
- bud på finansielle løftestænger og modeller i et investeringstungt område, med det almene boligbyggeri som en isbryder i forhold til modning af et investeringstrægt område.
- bud på en model til at hæve en bydels sociale bæredygtighed.
- Bud på fysisk omdannelse af tunnel og tilstødende byrum, der kan skabe sammenhæng og nye mødesteder



02

# FORUNDERSØGELSEN

---

## KAPITEL 2

---

## 2.1 FORUNDERSØGELSENS AKTIVITETER

**Baggrunden for kickstartprojektet er konkurrencen 'City in between', der blev gennemført i forbindelse med Realdanias kampagne om fremtidens bæredygtige forstæder, 2012.**

Vinderforslaget 'Landskab in between' v/Team Vandkunsten gav grundlaget og inspirationen for den fremtidige udvikling af det østlige Aalborg. Og konkurrenceforløbet anskueliggjorde med al tydelighed, at bæredygtige forstæder ikke skabes via spektakulære indgreb, men gennem robuste strategier, der er fleksible i forhold til vekslende markedsforhold og behov – lokalt, såvel i det større perspektiv.

Parallelt med konkurrencen deltog Aalborg kommune i den landsdækkende tænketank om fremtidens forstæder, dels ved nedsættelse af en lokal tænketank om nye udviklingsperspektiver for Aalborg Øst, samt på nationalt plan, ved deltagelse i Forstædernes Tænketank og udarbejdelsen af de 10 anbefalinger.

Både tænketanks- og konkurrenceprocessen har lokalt affødt et stærkt og engageret netværk for drøftelse af fælles visioner og strategier for by- og erhvervsudviklingen i det østlige Aalborg. De netværk og de dialoger er der bygget videre på i forbindelse med forundersøgelsen Kickstart forstaden 2.0 – formelt såvel som uformelt.



Vinderforslaget fra City in Between

### Organisering og arbejdsmetode

Formelt er forundersøgelsen faciliteret gennem nedsættelse af en styregruppe og en projektgruppe, bistået af en række kommunale interessenter fra kommunens forskellige relevante forvaltninger og øvrige projektarbejdere involveret i 9220-området. Uformelt er forundersøgelsen faciliteret gennem et såkaldt 'rejsehold' (projektleder+), der har forestået feltarbejdet med hensyn til kortlægning af stedet, dets interessenter, aktører og øvrige igangværende aktiviteter og projekter. Rejseholdet har så at sige været frontløbere i forhold til at etablere de indledende kontakter, informere, skabe relationer, identificere nøgleinteressenter mv.

### Udpegning af kickstart-områdets potentialer

En større workshop førte til en udpegning af de stærke drivere og markante potentialer, som er i området. Området rummer blandt andet:

- Et bibliotek, et kulturhus, fyldt med aktive foreninger og stor lokal veneration.
- Et center med en udviklingsorienteret butiksløje, og andre dagligvarebutikker, som gerne vil på banen.
- En gammel gård til salg – med en fin have med gamle træer, der rummer potentialet til at kunne

## 'Set i forhold til lignende forstadsområder er her tale om et usædvanligt potent område'

JENS KVORNING, PROFESSOR FORMAND

FORSTÆDERNES TÆNKETANK

tilføre et nyt centralt beliggende mødested og bydelscentrum en grøn kvalitet og et godt mikroklima.

- En kommende ny hovedgade, der formår at sammenkoble bebyggelser og mennesker, så de bringes til at mødes – og som også vil koble bydelen på den øvrige by og attraktionerne i nærheden – derved øges muligheden for at også andre og nye typer by-boere vil besøge Tornhøj-området - for at bo, arbejde, gå i Trekanten, købe / spise lokalt eller benytte nogle af områdets andre service- og rekreationstilbud.
- Et kommende nyrenoveret tunnel-rum, som indgår i en helt ny type 'intelligent' byrum, der kan og vil noget i forhold til sund udfoldelse og iscenesættelse af især ungdomskulturen, og som grundlæggende bygger på at bringe forskellige brugere og beboere sammen – med afsæt i de nødvendige gøremål, dagliglivet består af – og krydret med det særlige i forhold til de mange stærke og forskelligartede livsstile og kræfter,

som i fremtiden får mulighed for at udfolde og præge området.

- I den nærmeste periferi har vi en folkeskole og en ny skolereform i horisonten, et bygningskompleks med et erkendt kæmpe renoveringsbehov-side om side med en nyrenoveret hal, der netop har fået DGI's pris.
- Området rummer en række kommunale fritids- og pasningsinstitutioner, som fx Byggeren – hvoraf nogle er til salg, andre skal moderniseres til nye tider – og hvor der er vilje til at lade disse ejendomme og funktioner indgå i den fortsatte udvikling, såvel programmatisk som økonomisk.
- Og ikke mindst rummer området et innovativt boligselskab, der vil både samarbejdet og det fælles løft, og som er gået foran med først etablering af et nyt sundheds- og kvartershushus og dernæst renovering og fortætning af boligafdelingerne med henblik på at tiltrække flere og andre beboere.

### Åbningsbillede som 'kickstarter' af dialog

For at 'kickstarte' dialogen med interessenter og aktører er der produceret et 'åbningsbillede', som et første bud på en visuel vision for områdets forandring. Billedet byggede på konkurrencens vision, inklusiv de fremtidsønsker og udviklingsplaner, som rejseholdet havde afdækket. Åbningsbilledet blev bragt i anvendelse på en fælles workshop og medførte en både engageret og afklarende dialog. Opbakningen var givet til at gå videre mod en fælles moderniserings-indsats.

### Trykprøve og analyser

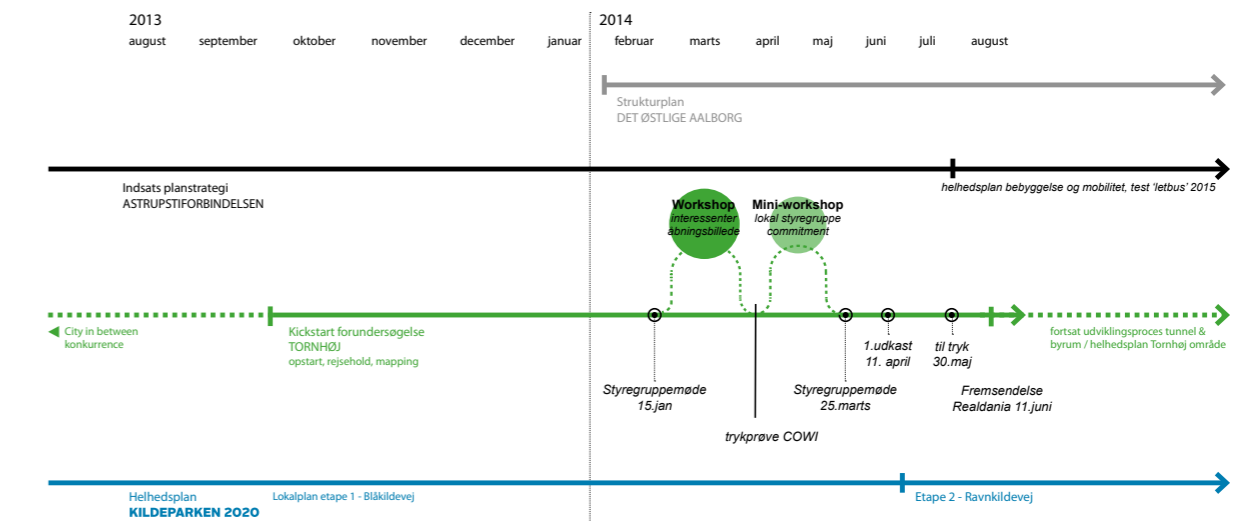
#### - markedstjek og detailhandel

Med henblik på at underbygge kickstartprojektets realiserbarhed er der dels gennemført en undersøgelse af områdets rummelighed i forhold til detailhandel (v/ ICP), dels gennemført et markedstjek af bolig- og detailhandelsmarkedet, med afsæt i workshoppenes åbningsbillede. Resultater herfra er brugt til at justere kickstartprojektet i forhold til den foreslåede udbygnings-volumen. Analyserne

har synliggjort behovet for at arbejde innovativt og afsøge nye muligheder i forhold til at få hul på et relativt trægt lokalt investeringsmarked, for så vidt angår ejerboliger.

### 'Commitment'-proces

Commitment-processen betegner arbejdet med at opnå opbakning og få hensigtserklæringer fra områdets aktører, i forhold til deres bidrag til udviklingen af det centrale Tornhøj omkring kickstartprojektet. Der har været behov for at facilitere møder blandt beslutningstagere i både større fora samt på 'tomandshånd', bilateralt. Der blev sat en vigtig milepæl i commitment-processen via en mini-workshop i den lokale styregruppe, med deltagelse af områdets primære beslutningstagere. Her gav man opbakning til at forfølge 3 grundlæggende principper for forandringen – som beskrevet i kapitel 1: styrk ryggraden - fortæt funktioner - åben op. Samtidig identificerede og sandsynliggjorde workshoppen en række mulige efterfølgende steps, fra offentlige såvel private aktører.



Forundersøgelsens proces sideløbende med andre planer i området

*Politisk opbakning, magistraten*

Magistraten har efterfølgende på sit strategimøde 3. marts 2014 givet opbakning til indsatsen og indskærpet nødvendigheden af, at de forskellige forvaltninger går sammen og støtter op om det fælles løft. Magistraten har desuden givet tilsagn om at evt. salg af kommunal ejendom i området bliver i området og dermed bidrager til den samlede kommunale investering i områdets modernisering.

*Work in progress – progress in process!*

Forundersøgelsen har i sig selv udgjort et meget værdifuldt incitament, en anledning til at kunne fastholde fokus og momentum i dialogen om den ønskede forandring. Dermed har kickstart-under-

søgelsen været et værdifuldt kort for kommunen i forhold til at kunne fortsætte facilitering af en fælles proces mod realisering af et fælles løft, i et samarbejde mellem de forskellige aktører.

Et forpligtende samarbejde omkring en fælles kickstart-indsats er dermed kommet godt fra start, de forskellige aktører er godt på vej mod en fælles vision for områdets modernisering, der er opbakning omkring de helt grundlæggende byggesten i den ønskede forandring. Heri ligger også en konsensusforståelse af, at processen fortsættes. Ud over at kickstarte en fysisk forandring udgør kickstartsarbejdet også den katalysator, som sikrer processen fortsætter.

I styregruppen sidder - ud over Realdania - repræsentanter for nogle af de centrale samarbejdsparter i projektområdet:

- Himmerland Boligforening (pva sundheds- og kvartershuset og helhedsplan for renovering boligafdelinger i 'Kildeparken 2020', herunder forslag til kultur/idræts-hangar og en ny type erhvervsboliger).
- Kulturforvaltningen, Aalborg kommune (pva kulturhuset Trekanten samt generelt kultur- og foreningslivet)
- Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen, AAK (pva fritidstilbudet 'Byggeren' samt generelt områdets øvrige institutioner og indsigt i beboerforhold)
- Skoleforvaltningen AAK (pva den nærliggende Tornhøjsskole)
- By- og landskabsforvaltningen AAK (pva infrastruktur, landskab og bebyggelse, projektleder på forundersøgelsen)
- Styregruppen fortsætter sit samarbejde efter afslutning af forundersøgelingsprojektet med Realdania. Der er forventninger til at styregruppen successivt udvides med repræsentanter for øvrige centrale aktører i forandringen blandt de nu kendte fx Tornhøjsgård, Tornhøjcentret, Ældre- & Handicapforvaltningen.)

Arbejdsgruppe - Astrupstiforbindelsen  
Via en mobilitets-analyse af Astrupstien er der etableret et nyt samarbejde, bestående af

- Nordjysk Trafikskab
- Kollektiv trafik, AAK
- Havnen
- Himmerland Boligforening
- By- og Landskabsforvaltningen, AAK
- Konsulent Vandkunsten, særlig trafik-konsulent Per Eneroth, WSP

Medlemmer lokal tænketank, Aalborg øst:

- Erhvervsnetværk 9220
- Himmerland Boligforening
- Regionen
- Universitetet
- NOVI
- NT
- By- og Landskabsforvaltningen



## 2.2 FORVENTNINGER TIL KICKSTARTPROJEKTETS FØLGEVIRKNINGER

Den igangværende commitment-dialog i styregrupperegi og på diverse bilaterale møder, den politiske opbakning til den overordnede strategi bag Astrupstiforbindelsen og kickstart-ambitionen sandsynliggør alt sammen, der vil følge en række next steps, herunder også private investeringer, som en konsekvens af kickstartsindsatsen.

### Kendte investeringer / aktiviteter

#### Realisering af Helhedsplan Kildeparken 2020

Himmerland Boligforening har rejst midler fra Landsbyggefonden til en række investeringerne der omfatter:

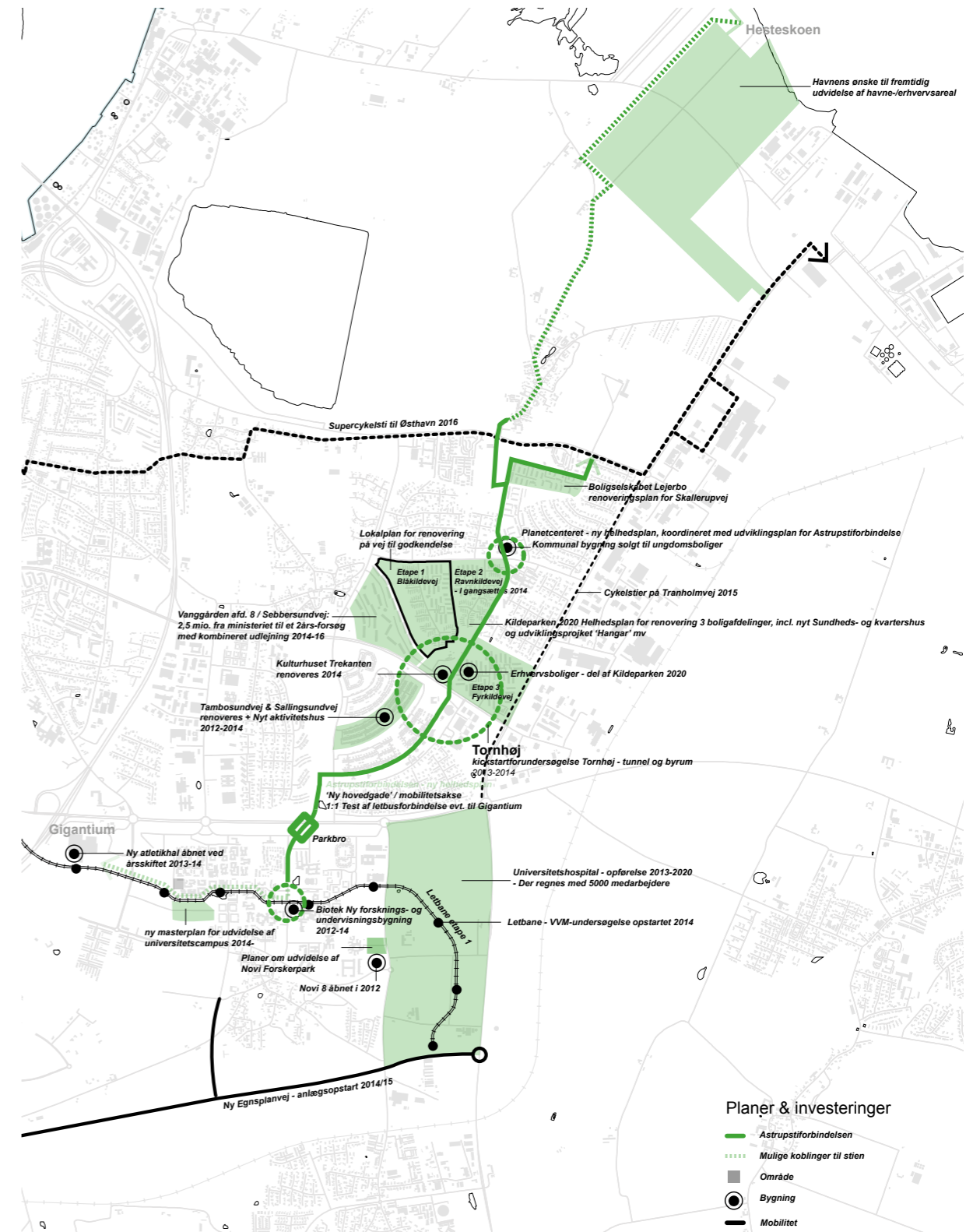
- omfattende renoveringer og fortætning af 3 boligafdelinger i området
- introduktion af nye boligtyper og ejerformer med henblik på at tiltrække nye beboere og brugere
- ny infrastruktur og indretning af blå og grønne forbindelser
- udvikling af eksperimenterende erhvervsboliger med små iværksættere som målgruppe

#### Ny børnehave

En ny børnehave med 40 - 60 børn skal indplaceres i området, der pågår pt dialog med Aalborg kommune, Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen vedr. udviklingskoncept for fremtidens børnehave.

#### Nyt regionalt demensplejecenter

Et nyt demensplejecenter placeres centralt i Tornhøj-området. Det forventes at tilføre området op



Kort over igangværende og fremtidige investeringer i området

**'Vi ser os selv som isbrydere på et marked, hvor private investorer aktuelt har svært ved at få enderne til at hænge sammen - i Himmerland Boligforening har vi både tålmodige penge og modet til at eksperimentere'.**

OLE NIELSEN, DIREKTØR HIMMERLAND  
BOLIGFORENING

mod 100 arbejdspladser / 70 boliger. Realisering 2015->, Ældre og Handicap-forvaltningen.

#### *Idræts- og kulturhangar*

Hangaren skal forene byliv, idræt og kropskultur under samme tag, så der bliver bygget bro mellem de organiserede og selvorganiserede udøvere inden for sport, sundhed og kultur. Hangaren indgår i en nytænkning af fritidsinstitutionen 'Byggeren' (AAK) og kulturhuset Trekanten (AAK). Begge centralt beliggende umiddelbart ud til kickstartområdet. (Himmerland Boligforening og Aalborg Kommune afholder en fælles inspirationsworkshop sensommer 2014).

#### *Renovering kulturhuset Trekanten*

Der er afsat de første 3 mio. kroner og der er ønsker om at renoveringen kommer på budgetforhandlingerne igen i 2014. I renoveringen indgår også udearealerne og en åbning af caféen mod Astrupstien (2014->)

#### *Parqour-bane*

- og udsmykning af stier foran Byggeren og Trekanten placeret ud mod Astrupstien, i et samarbejde mellem 9220-projektet og beboere. (Pågår, i jorden 26. - 27. maj)

#### *Test-forsøg med 'let-bus'*

- på Astrupstien, forventet fra Trekanten til Gigan-tium (udvikling pågår, forsøg planlagt gennemført 2015-2016)

#### *'Smarte' adfærds-apps*

- udvikles i samarbejde med blandt andre Aalborg Universitet og Himmerland Boligforening. Desuden vil bydelen indgå som Smart City-pilotprojekt i forbindelse med Horizon ansøgning (opstart 2015 ->)

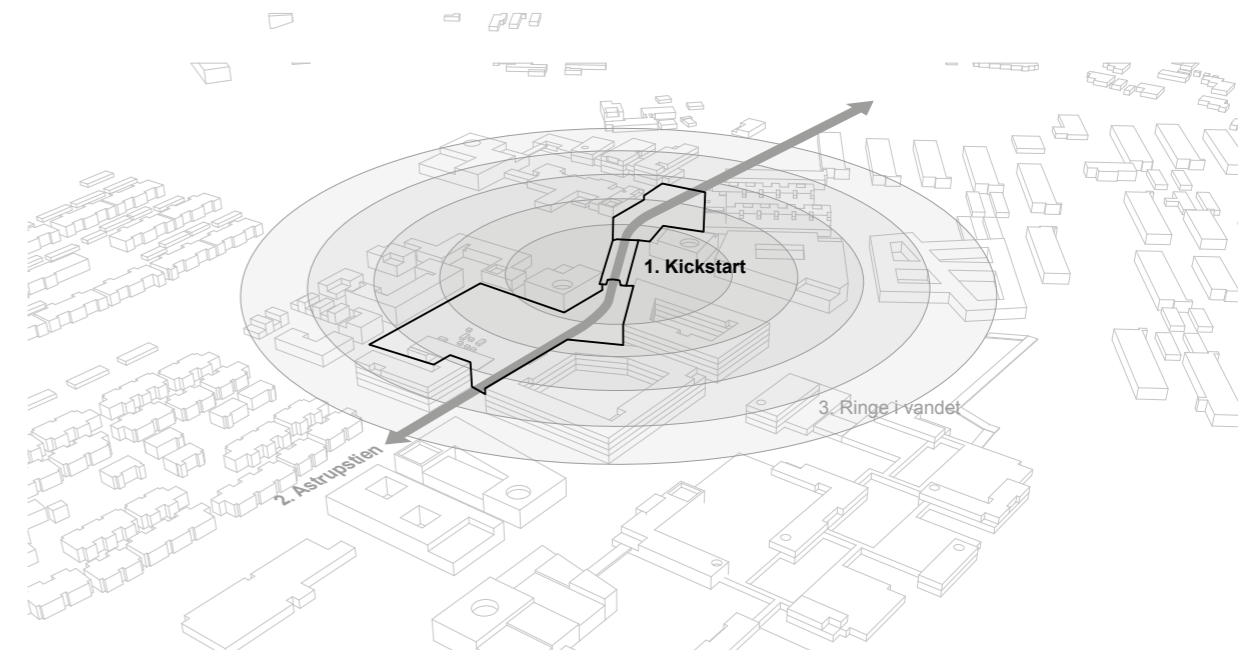
#### **Sandsynlige følgeinvesteringer / aktiviteter:**

##### *Modelprojekt street- og ungdomskultur*

Sundheds- og Kulturforvaltningen arbejder på at udvikle nye anlæg til en voksende streetkultur i Aalborg, og det centrale Tornhøj er en af de udvalgte lokaliteter. Der udvikles aktuelt på projektets konkrete indhold i samarbejde med relevante parter, ligesom der ansøges om medfinansiering hos relevante fonde. (Kommunale midler afsat i 2016)

##### *Renovering /nyopførelse detailhandel*

ICP konkluderer i deres detailhandelsanalyse (se kap. 4), at området kan bære en større ankerbutik på 3.500 m2 (enten i form af den eksisterende butik i Tornhøjcentret, eller i form af en ny butik) og en discountbutik på ca. 1000 m2, plus fx en grønt-



Udviklingsstrategi som ringe i vandet

handel og udvalgswarebutikker på 1000 m2, samt café/ restaurant. Aktuelt udvikles en række forskellige scenarier og kommunen er i aktiv dialog med de relevante aktører. Der er enighed om, at her er potentialer til såvel en rummelig som en kvalitativ opgradering af den eksisterende detailhandel med henblik på at udvide dagligvareudbuddet og sikre gode indkøbsmuligheder for områdets fremtidige beboere (fra 2015 og frem)

#### *Nye boliger med boligforeningen som 'isbryder'*

Analyser og dialog med lokale mæglere viser at boligbyggeri på rent private vilkår på kort sigt er vanskeligt, men ikke umuligt (se COWI analyse kap. 4) Det vurderes endvidere at den lokale boligforening med fordel kan fungere som isbryder, da den ikke har samme indtjeningskrav og i forvejen er grundejer i området. Boligforeningen Himmerland arbejder aktivt for at udvikle nye boliger i området og gerne med nye ejerformer som kan tiltrække ressourcerstærke beboere og bidrage til et generelt løft af

området. Særligt vurderes det at såkaldte medejerboliger (hvor man starter med at leje og med tiden overtager en del af ejerskabet i takt med øget økonomisk formåen) vil være attraktive for områdets forventede målgrupper.

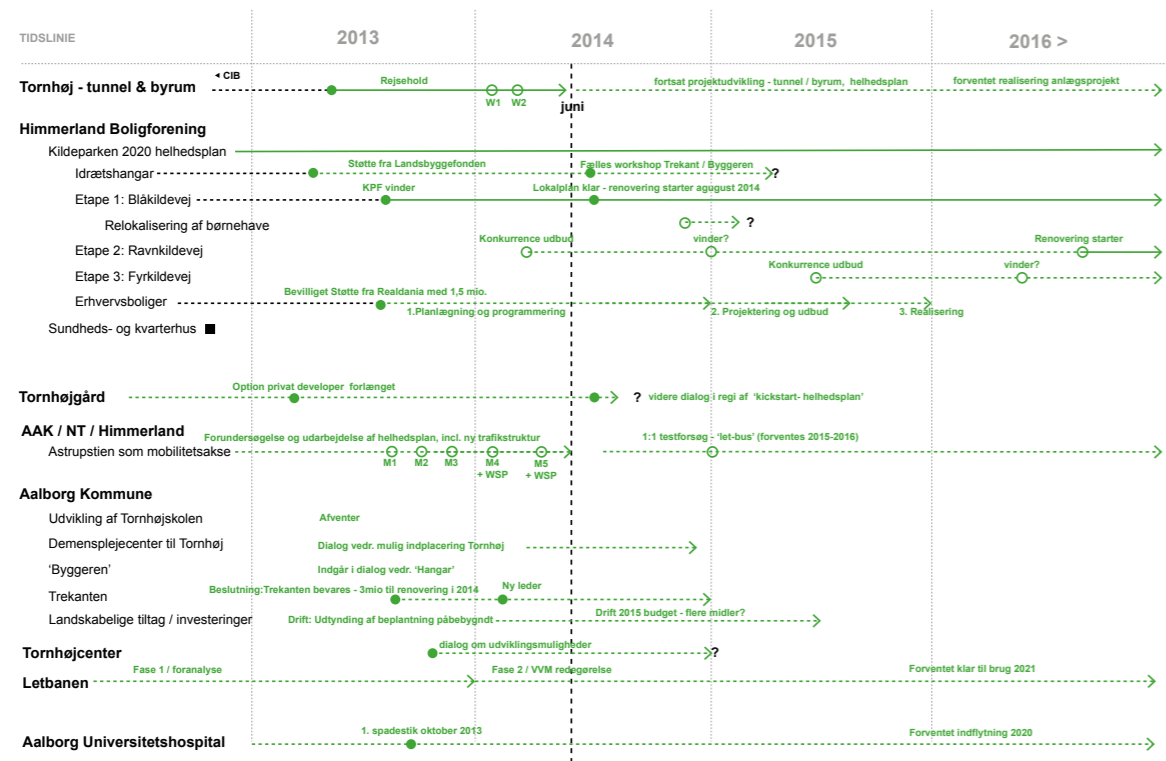
#### *Midlertidige aktiviteter, driftstiltag og events*

Think Space konference 2014 v. GivRum.nu, åbning af Byggerens legeplads, markedsdage med mere på Tornhøjcentrets p-plads, lys-event ved 9220 projektet i samarbejde med lokale beboere, uddynding i buskads langs Astrupstien mv. Forskellige idéer er under udvikling (fra 2014 og frem)

#### **Mulige fremtidige følgeinvesteringer / aktiviteter**

##### *Modernisering af Tornhøjsskolen*

Skolen står over for en fremtidig renovering og vil i den forbindelse søges udviklet med en mere klar profil, som kan øge dens popularitet og konkurrenceevne (eksempelvis sport, sprog, internationalise-



Tidsoversigt over interessentaktiviteter

ring). Kommunen ønsker en fortætning af bebyggelsesstrukturen og et større miks af målgrupper og anvendelser. Grundet skolereform er man endnu ikke klar med konkrete beslutninger, men de er undervejs. (fra 2015 og frem)

*Kommunale midler reinvesteres lokalt*

Magistraten har på sit strategimøde 3. marts 2014 givet tilsagn om at evt. salg af kommunal ejendom i området bliver i området og dermed bidrager til

den samlede kommunale investering i områdets modernisering.

Aktuelt er der 2 ejendomme i spil, hhv Tornhøjvej 6 og 8A, beliggende umiddelbart syd for Tornhøjcenteret.

Desuden står den tidligere Titanskole, Tornhøjvej 10, tom og forskellige udviklingsmuligheder overvejes aktuelt.

The background image shows a park setting. In the upper left, a speed limit sign with the number '70' is visible. A chain-link fence runs across the middle ground. Below the fence, there is a concrete wall with graffiti, including a large, colorful face. In the foreground, several people are walking on a path, including a person pushing a stroller and a child. The overall scene is outdoors with trees in the background.

03

# KICKSTARTIDÉEN

---

## KAPITEL 3

---

## 3.1 KICKSTARTIDÉEN, STRATEGI OG KONCEPT

**I dette kapitel beskrives kickstartideen, samt de forskellige skalaer som der er blevet arbejdet med under hele forundersøgelsen.**

Det idémæssige afsæt for den fysiske undersøgelse er direkte hentet fra konkurrencen 'City in between', og tager udgangspunkt i Team Vandkunstens vinderforslag 'Landskab in between'.

I konkurrenceforslaget var Tornhøjområdet udpeget som et af flere nedslag, udpeget som eksempler på kickstartprojekter i det østlige Aalborg.

I nærværende forundersøgelse er Tornhøjområdet bearbejdet som nedslag på 3 skalatrin.

Den overordnede strategiske tilgang handler om at samtænke mobilitet og fortætning langs Astrupstiforbindelsen. Det er ambitionen at der gennem en opgradering og fortætning kan opstå nye mødesteder og bevægelsesmønstre i hele bydelen, og på sigt at Aalborg Øst får tilført en ny hovedakse og et egentligt centrum i den ellers udflydende og spredte forstadsstruktur.

I denne tilgang er Tornhøjcentret et af fortætningsspunkterne og samtidig også en central lokation i forhold til ønsket om at styrke og koncentrere mobilitetsmønstret i Aalborg Øst.

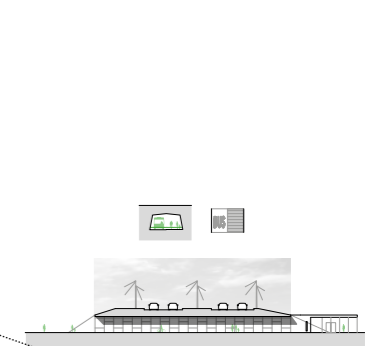
### 01. Helhedsplan Astrupstien



### 02. Åbningsbillede Tornhøjcentret



### 03. Kickstart tunnel og byrum



Forundersøgelsen er foregået i 3 skalatrin

Astrupstien forløber igennem Tornhøjområdet og det er i den forbindelse Kickstartprojektet til tunnelen under Humlebakken legitimeres, da den både forbinder to dele af et udvidet bydelscenter, og samtidig forbinder Tornhøjområdet til hele Aalborg Øst.

Der tages udgangspunkt i en udvidelse af den eksisterende tunnel. Den er i dag forholdsvis åben og ikke decideret uvenlig i karakteren og har potentialet til at kunne transformeres til at blive et bymæssigt aktiv for området.

Når Trekanten, Kvarters- og Sundhedshuset og Tornhøjcentret bliver koblet sammen i et overordnet greb - suppleret med en fornuftig og realistisk fortætning i området - vil der opnås potentiale for at en ny synergi kan opstå i bydelen. Hele området defineres rumligt som bydelens lokale og centrale mødested.

De mange offentlige funktioner i området, som bibliotek, skole og det nye Kvarters- og Sundhedshus, vurderes yderligere at kunne trække en del byliv til området.

Nord for Humlebakken ligger Himmerland boligforenings planlagte 'erhvervslokaler'.

De indgår som et oplagt og interessant tiltag, der kan danne basis for at skabe en bredere synergi i lokalområdet, gennem lokal aktivering og inddragelse.

De anviste fortætninger sigter primært på at skabe mere tydelige rumdannelse og større diversitet i den funktionelle kontekst. Begge dele er helt fraværende i området som det fremstår i dag.

Målet er at skabe større præcision i forhold til såvel de landskabelige som de bymæssige karakteristika.

**' Med dette projekt får vi muligheden for at skabe et perfekt samspil mellem spændende byggeri og et aktivt kulturliv, hvor Trekanten meget gerne vil spille en fremtrædende rolle!'**

MICHAEL MANSBOTTER, KULTURHUSLEDER,  
TREKANTEN

## 3.2 HELHEDSPLAN - ASTRUPSTIEN

**Sideløbende med forundersøgelsen er der blevet udarbejdet en Helhedsplan for hele Astrupstiforbindelsen der løber fra Universitetet i syd til Øster Uttrup vej i Nord.**

I helhedsplanen, som er illustreret på de næste sider, ser man tracéet der strækker sig igennem centerdannelsen og forbinder via parkbroen direkte til Universitetet i syd og op igennem Aalborg Øst til Øster Uttrup i nord.

En overordnet nord-sydgående forbindelse der på sigt kan medvirke til at skabe en ny identitet i Aalborg Øst.

Astrupstien er derfor projektets hovednerve i forsøget på at samle bydelen. I en fremtidig udformning bliver den områdets hovedpulsåre, og det er derfor nærliggende at pege på potentielle fysiske elementer der kan forstærkes og tilføres langs forløbet, potentielt for at understøtte den tilstræbte udvikling.

Parkbroen er essentiel i forhold til forbindelsen til Universitetet / letbanen og formentlig også forudsætningen for at en elbus kan legitimeres på sigt.

Helhedsplanen anviser en række fortætningsmuligheder i forbindelse med parkbroen og parken og muliggør hermed en fremtidig synergi mellem universitet og Aalborg øst. Det kan både være i form af boliger og/eller uddannelsesformål.



Helhedsplan for hele Astrupstiforbindelsen

Langs 'institutionsbåndet' foreslås en fortætning kombineret med at de eksisterende institutioner får mulighed for at åbne sig mod stien og derved på sigt gøre 'bagsider til forsider'.

Det er generelt planens ambition at anvise fortætningsmuligheder med udadvendte funktioner, der vil medvirke til at understøtte Astrupstiens funktion som hovedfærdselsåre i det nye Aalborg Øst.

Området omkring Tornhøjcentret er indlysende den centrale del af fortætningsstrategien, men det bør suppleres af en generel udvikling af de enkelte delområder, og dermed også Planetcenteret og områderne nord for dette.

Landskabet og det grønne varierer tydeligt når man bevæger sig på Astrupstien. Fra det tilfældige krat til flotte allétræer og til åbne, mere udflydende græsplænearealer.

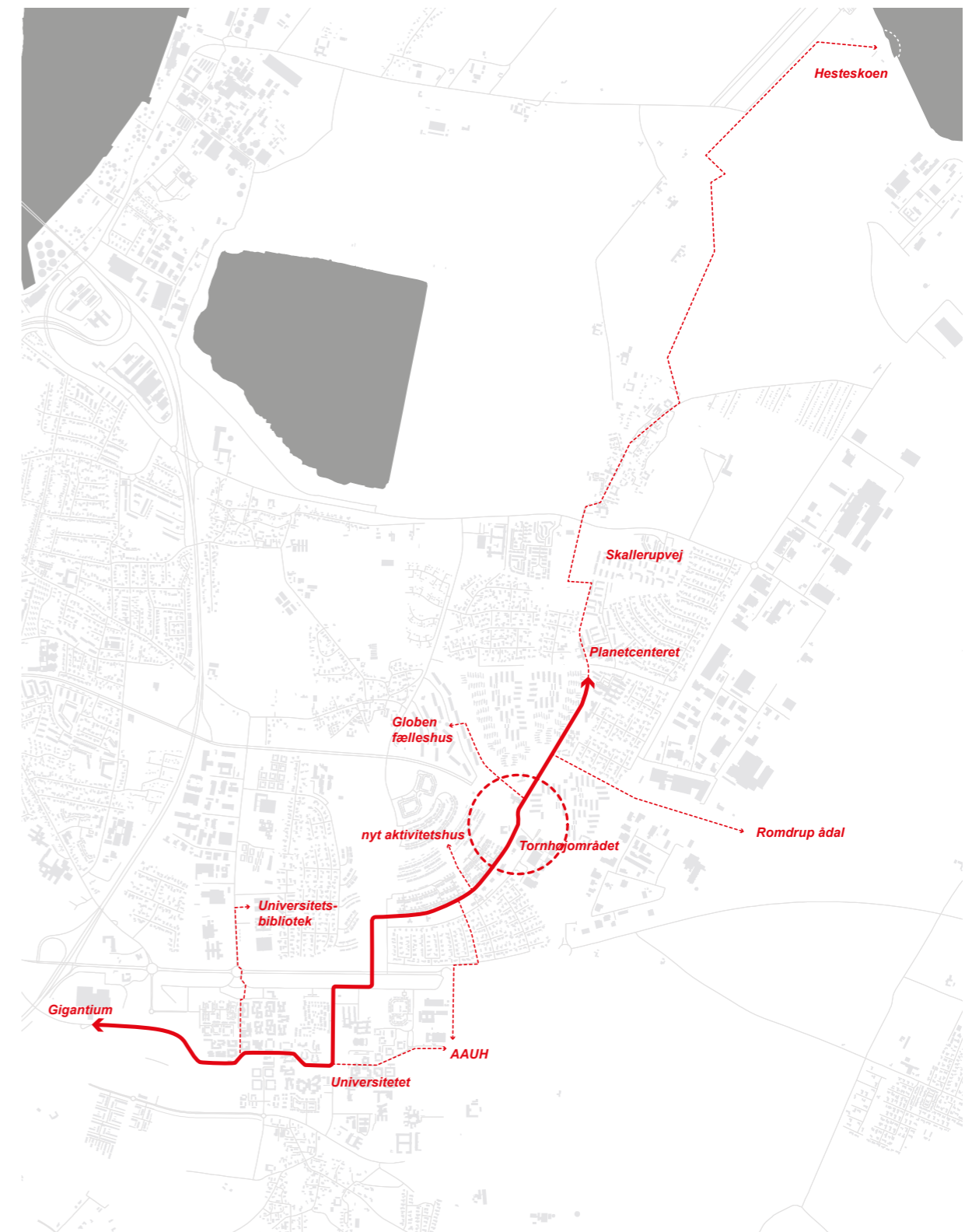
I forbindelse med fortætningsstrategien skal der udvikles en grøn strategi, der skaber mere bevidste

overgange mellem det bymæssige og det landskabelige.

Buskadsler skal fjernes, så der opstår bedre oversigtsforhold og dermed større tryghed, og der skal plantes nye træer og skabes større biodiversitet i området som helhed, samtidig med at det rumlige hierarki langs stien tydeliggøres.

Astrupstien tænkes opgraderes med ny belysning, naturlige opholdspladser og udvikling af elbussens stoppesteder som særlige markeringer. Disse tænkes tillagt en særlig æstetisk og visuel markant værdi. Tracéet udformes med en markeret busbane, men er iøvrigt tænkt som shared space areal.

Forbindelserne øst-vest fra de tilstødende områder skal opgraderes med beplantning, så de understøtter ambitionen om at gøre Astrupstien til hovedpulsåre i det nye Aalborg øst. Forbindelsernes udmundning i Astrupstien markeres med træplantninger i form af mindre 'lunde' der synliggør udmundingerne på stien.



Astrupstibussens testetape

### 3.3 ÅBNINGSBILLEDE - TORNHØJOMRÅDET

**Åbningsbilledet for Tornhøjområdet er blevet brugt i processen for at skabe et grundlag at diskutere ud fra for de mange interessenter, og samtidig kunne skabe et billede på en vision for den fremtidige udvikling.**



Tornhøjcentret idag

Tornhøjområdet er interessant, fordi der allerede i dag er placeret en række udadvendte, offentlige funktioner kombineret med eksisterende detailhandel.

Helhedsplanen bygger således videre på det der allerede er, men tilstræber en meget større koncentration og rumlig tydelighed.

Fortætningen sker så der opstår en tydelig pladsdannelse, et centralt bytorv eller bypark om man vil, syd for tunnelen.

Pladsen foreslås udformet så den eksisterende have delvis kan indgå i det færdige output. Omkring torvet placeres detailhandel, et nyt demensplejecenter, boliger og der åbnes mulighed for en markeds-hal i den sydlige del.

Langs den østlige del foreslås arkader som kant mod 'trafikrummet' - det er her man venter på bussen i regnvej. Pladsen har karakter af byplads der tilbyder opholdsmuligheder og et pulserende byliv, med torveliv, udeservering og cafélatte.

Tunnelen opgraderes til elbusdrift og foreslås suppleret med en 'portagtig' bygning i begge ender,



Programmatisk diagram brugt i interressentworkshop

en café eller kiosk i disse bygningers stueetage kan skabe en særlig signalværdi knyttet til forbindelsen.

På nordsiden ligger Trekanten og det forekommer indlysende at placere Himmerland Boligforenings hangar, den nye børnehave ved den eksisterende fritidsinstitution 'Byggeren' omkring Astrupstien.

Det samme gælder Himmerland boligforenings planlagte erhvervslokaler på østsiden af stien hvor der også skabes potentiale for enten kontor erhverv eller en offentlig institution i området mellem Astrupstien og Kvarters- og Sundhedshuset. Sidstnævnte søges koblet til Astrupstien med en opgradering af den øst-vestgående forbindelse i et nyt stræde der fører direkte ned til den nye, 'skæve' plads ved Trekanten, der her kaldes Trekantspladsen.

Pladsen tænkes som mere aktiv med inventar der fremmer forskellige former for fysisk udfoldelse, naturligt understøttet af sportshangaren og byggeren.

Det bør naturligvis tilstræbes at samle så mange offentlige, udadvendte funktioner som muligt i Torn-

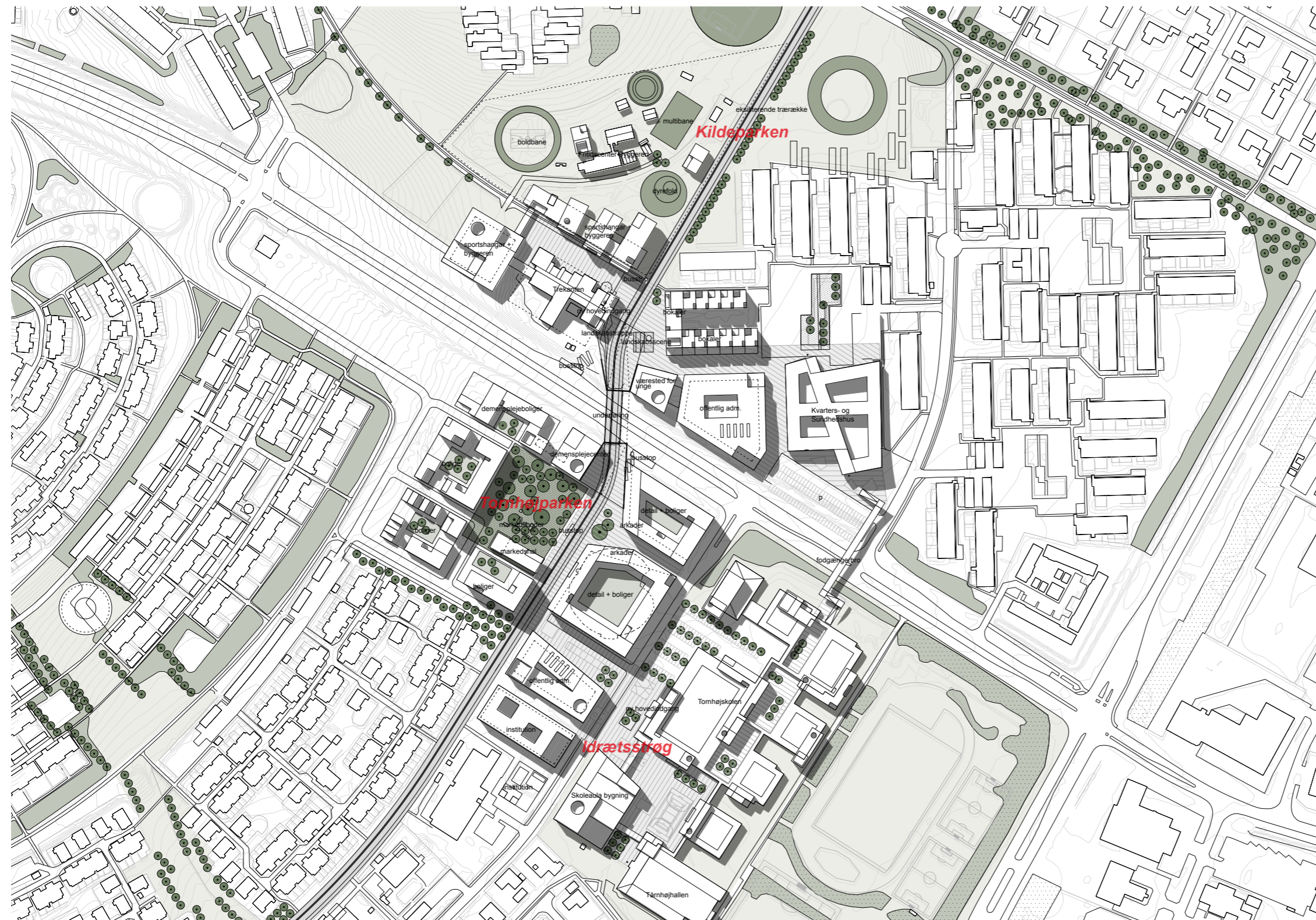
højområdet, men det vurderes også som en kvalitet at der indgår et vist antal boliger omkring pladsen. De enkelte byggefelter er tænkt robuste i størrelse og kan fleksibelt modtage forskelligartede funktioner og kombineres på en lang række alternative måder.

Parkering er tilstræbt løst på terræn for ikke at skabe urealistiske økonomiske udfordringer i forbindelse med områdets udviklingspotentiale. Der er samtidig regnet med p-norm som om det er 'midtbyzone' da det bliver et fremtidigt bydelscenter i Aalborg Øst, og der forventes øget tilgængelighed med kollektiv trafik. Desuden arbejdes med dobbeltudnyttelse med skole og de store institutioner.

P-pladserne er placeret i de bagvedliggende randzoner og man bevæger sig via relativt smalle stræder ind på Astrupstien og torvepladserne.

Bygningskalkulaen er overvejende i to etager dog op til tre etager ud til bypladserne, særlig hvor der tilstræbes en rumlig præcision der kræver en tydelig kant i rummet.





Helhedsplan til brug som åbningsbillede til workshop



**Åbningsbillede Tornhøjområdet**

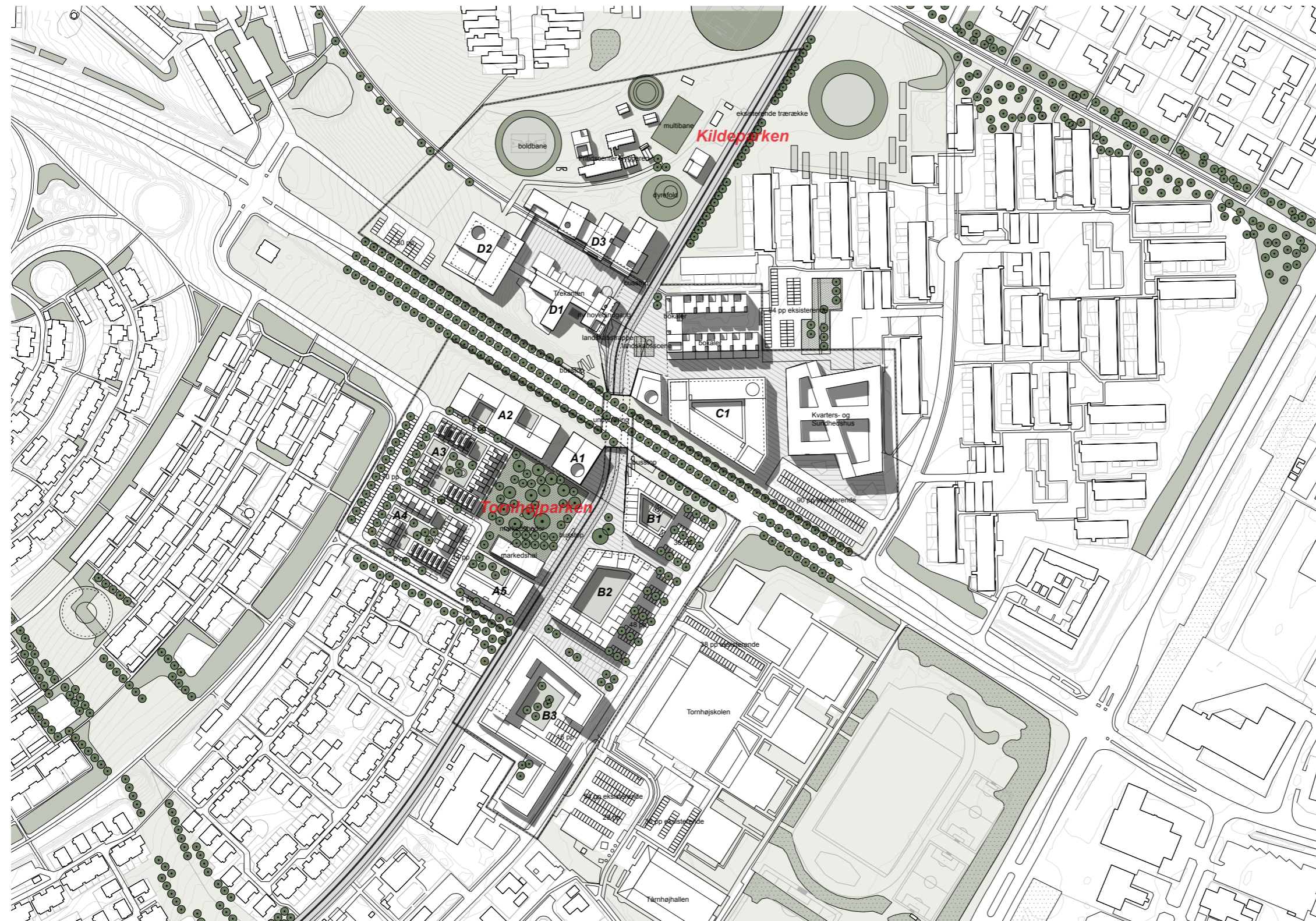
Første bud på helhedsplan for Tornhøjområdet er blevet brugt som et værktøj til at skabe fælles forståelse og enighed om hvor udviklingen skal gå hen i fremtidens Aalborg Øst. Denne plan har været på bordet til både workshops og møder som baggrund for diskussionerne.

Hovedgrebet er ganske enkelt - det foreslås at lave et nyt bydelscenter i Aalborg Øst. Ved opgradering af tunnellen under Humlebakken og Astrupstiforbindingen skabes et byrum på tværs af forstadens adskillende infrastruktur. På denne måde bliver de to sider forbundet med henblik på at skabe et samlet 'centerområde'.

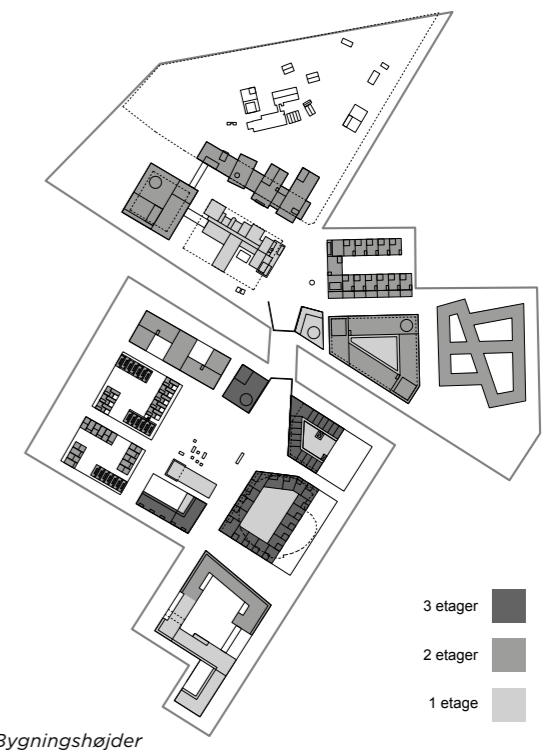
Åbningsbillede Tornhøjområdets afgrænsning



Visualisering af åbningsbillede til workshop



Den reviderede helhedsplan



Bygningshøjder

**Åbningsbillede Tornhøjområdet revideret**

Det første udkast til helhedsplan for Tornhøjområdet er efter markedscheck med COWI samt input fra interessenter blevet revideret.

Det samlede bebyggede areal er neddrolet med ca. 1/3 til 44.000 m<sup>2</sup> og selve afgrænsningen af projektområdet er også tilpasset til ikke at have området omkring Tornhøjskolen med. Parkeringen er løst på terræn så man ankommer 'udefra' og derefter bevæger sig til fods ind i byrummet.

Samtidigt er det forsøgt at ramme forstadens mindre skala så den generelle bygningshøjde ligger omkring 2 etager. Omkring detailcenteret søges der etableret byggeri, der skaber en større følelse af urbanitet og her foreslås bygninger med op til 3 etager.

Åbningsbillede Tornhøjområdets afgrænsning



Visualisering af revideret åbningsbillede

### 3.4 KICKSTARTPROJEKT - TUNNEL OG BYRUM

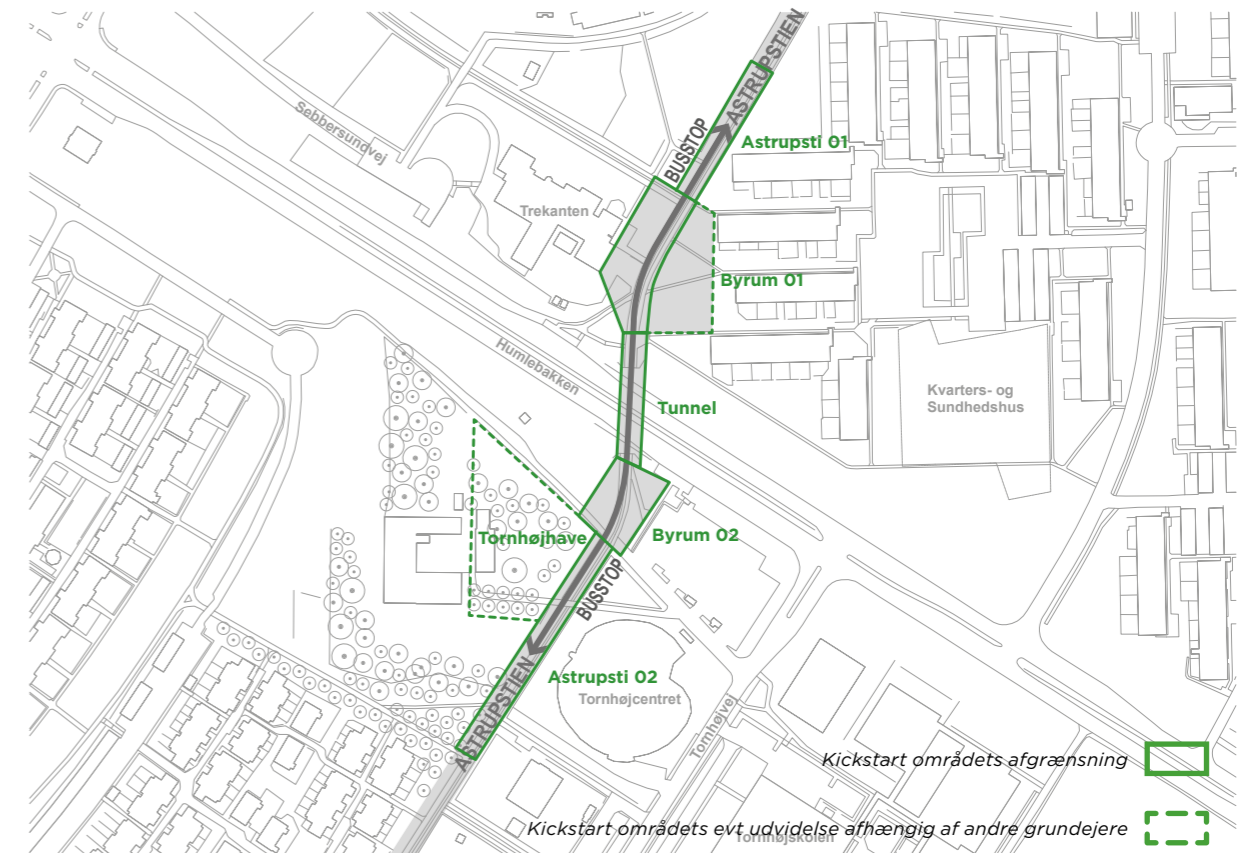
**Kickstartprojektet består af flere dele: opgradering af eksisterende tunnel, nye byrum samt evt en eksisterende have. Alle dele skaber nye mødesteder i Aalborg Øst og binder samtidig de adskilte enklaver sammen.**

For at stimulere udviklingen omkring Tornhøjområdet foreslås et kickstartprojekt hvor den eksisterende tunnel under Humlebakken opgraderes.

Der er arbejdet med to tunnelløsninger der tilbyder en øgning af højden, af hensyn til elbussen, en forskønnelse med lys kombineret med en tydeligere og mere indbydende udformning af arealerne ved indgangen til tunnelen.

Projektet består af flere dele: opgradering af tunnelen, etablering af nye byrum og evt den eksisterende have, samt en kortere strækning af Astrupstien på begge sider af tunnelen.

Det er hensigten at alle projekter i en indledende fase kan generere både opmærksomhed, nye mødesteder og være medvirkende til at forbindelsen i hele området styrkes - som eksempelprojekt og som driver for en øget interesse for områdets udviklingspotentialer.



Den eksisterende have ved Tornhøjgaard der stammer tilbage fra før Aalborg Øst blev udbygget i 70'erne.

**KICKSTARTPROJEKTET INDEHOLDER FLERE DELELEMENTER:**

- Tunnel opgraderes med lys og dimensioneres til at Astrupstibussen kan komme igennem.
- Tunnelens vægge bearbejdes oplevelsesmæssigt.
- Byrum der kan programmeres med aktiviteter og programmer på begge sider af tunnel.
- Eksisterende have ved Tornhøjgaard med smukke gamle træer, kan indrages og nyprogrammeres.
- Byrumsprojektet kan udvikles og forlænges i takt med at nye programmer og funktioner kommer til i Tornhøjområdet.



Kickstart tunnel diagram snit

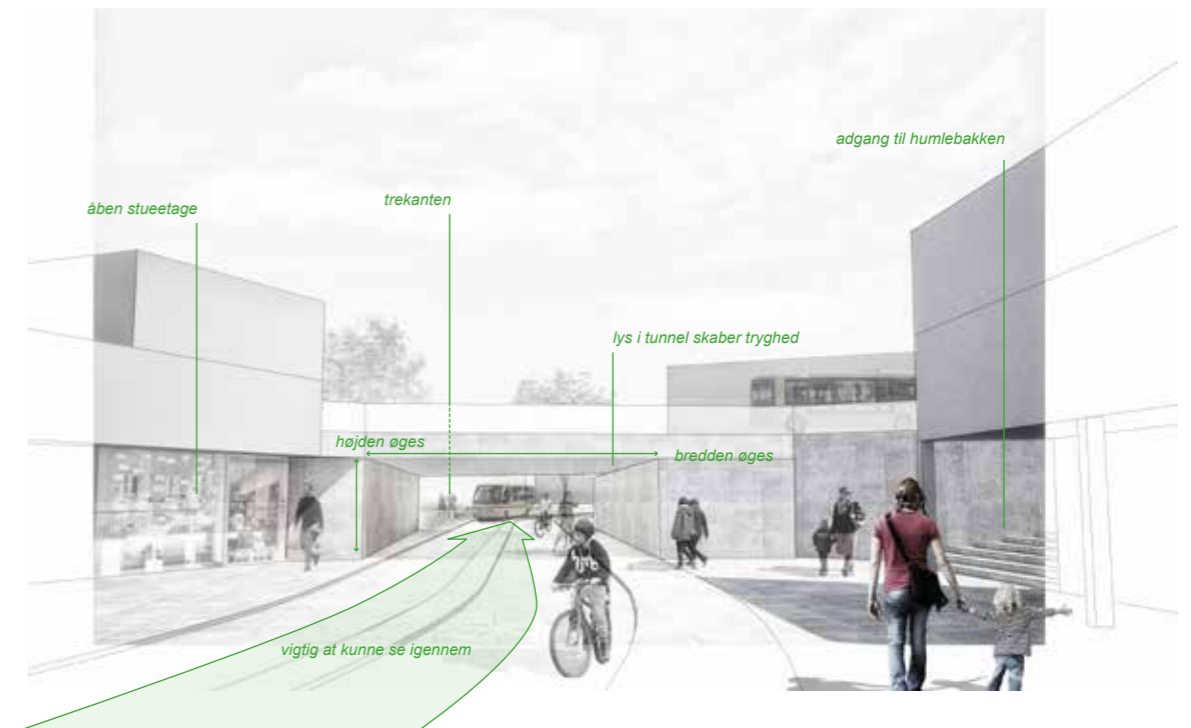
### Kickstartprojekt tunnel stor udgave

En opgraderet tunnel i stor udgave under Humlebakken er i virkeligheden at lave en helt ny tunnel der virker som et byrum der går under vejen.

Den gøres bredere og har en bedre frihøjde der tillader en elbus at passere samtidig med gående og cyklende.

Der opgraderes med lys af væggene så den er tryk at benytte i mørketiden.

Ved udgangen af tunnellen kan placeres åbne funktioner som fx. kiosk eller pølsevogn der evt. kunne drives af lokale aktører og skabe aktivitet ved kanterne.



Programmatisk visualisering af tunnel



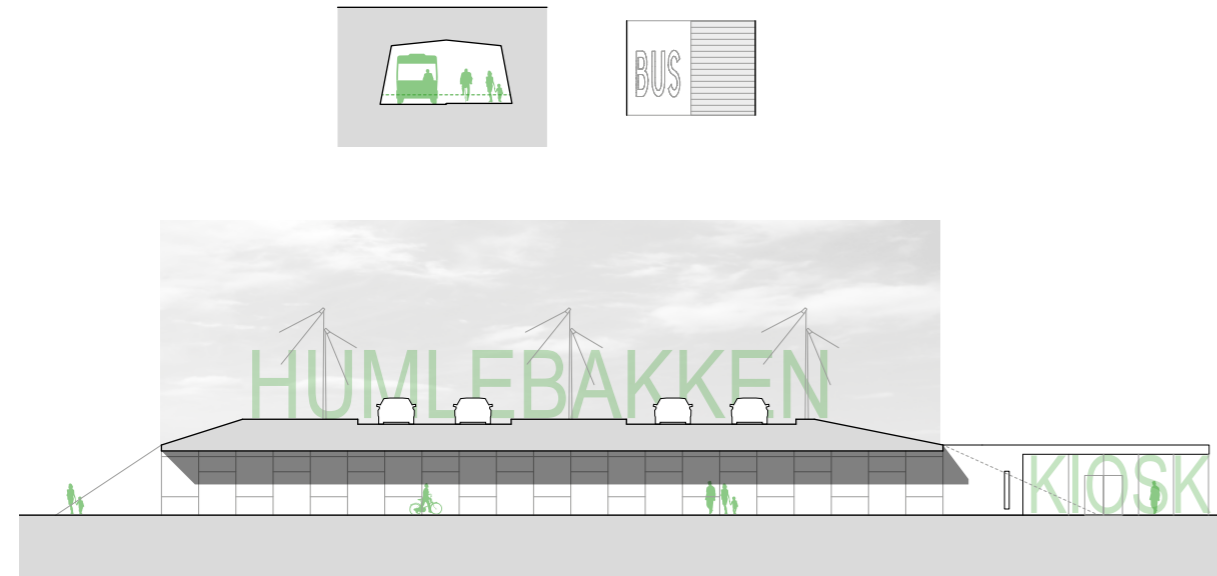
Tunnel under Humlebakken idag



Reference på interaktivt lys der reagerer på bevægelse og dans igennem tunnel, Amsterdam Holland

Reference på interaktiv tunnel med lys kan findes her:

<http://www.illuminate.nl/outdoor-media/projects/16/moodwall.asp>



Kickstart tunnel diagram snit

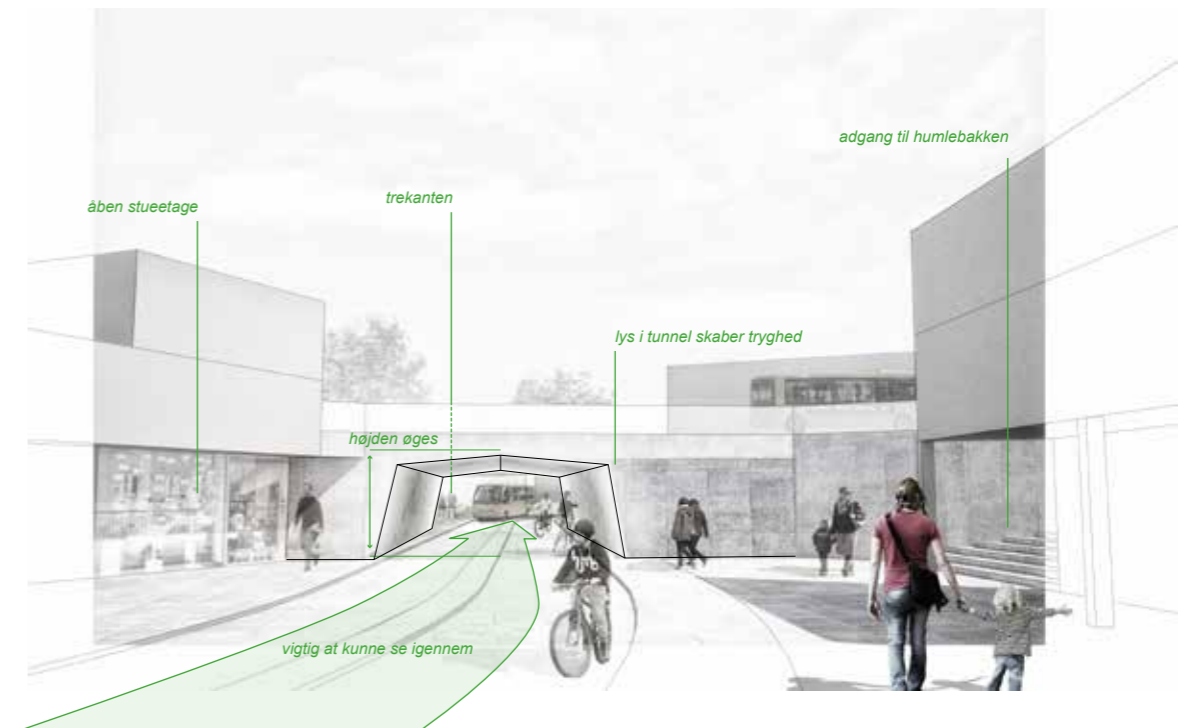
#### Kickstartprojekt tunnel lille udgave

En lille udgave af en opgraderet tunnel under Humlebakken består af ganske få elementer.

Bunden sænkes for at give plads til en minibus samt generelt bedre rummelighed i forhold til den eksisterende tunnel.

Der opgraderes med lys og beklædning så den også er tryk og rar at benytte i mørketiden.

Som ved den store udgave kan der ved udgangen af tunnellen med fordel placeres åbne funktioner som fx. kiosk eller pølsevogn der evt. kunne drives af lokale aktører og skabe aktivitet ved kanterne.

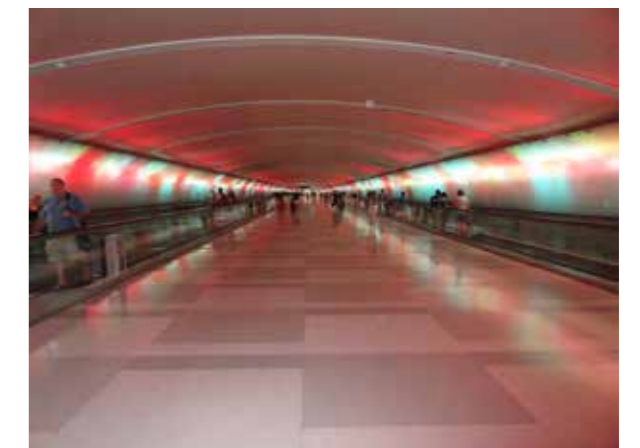


Programmatisk visualisering af tunnel

I en eventuel viderebearbejdning af tunnellen under Humlebakken er det vigtigt at skabe tryk og synlighed så langt flere mennesker vil bruge den. Herved undgås at mange som idag fristes til at løbe over den stærkt trafikerede Humlebakken.



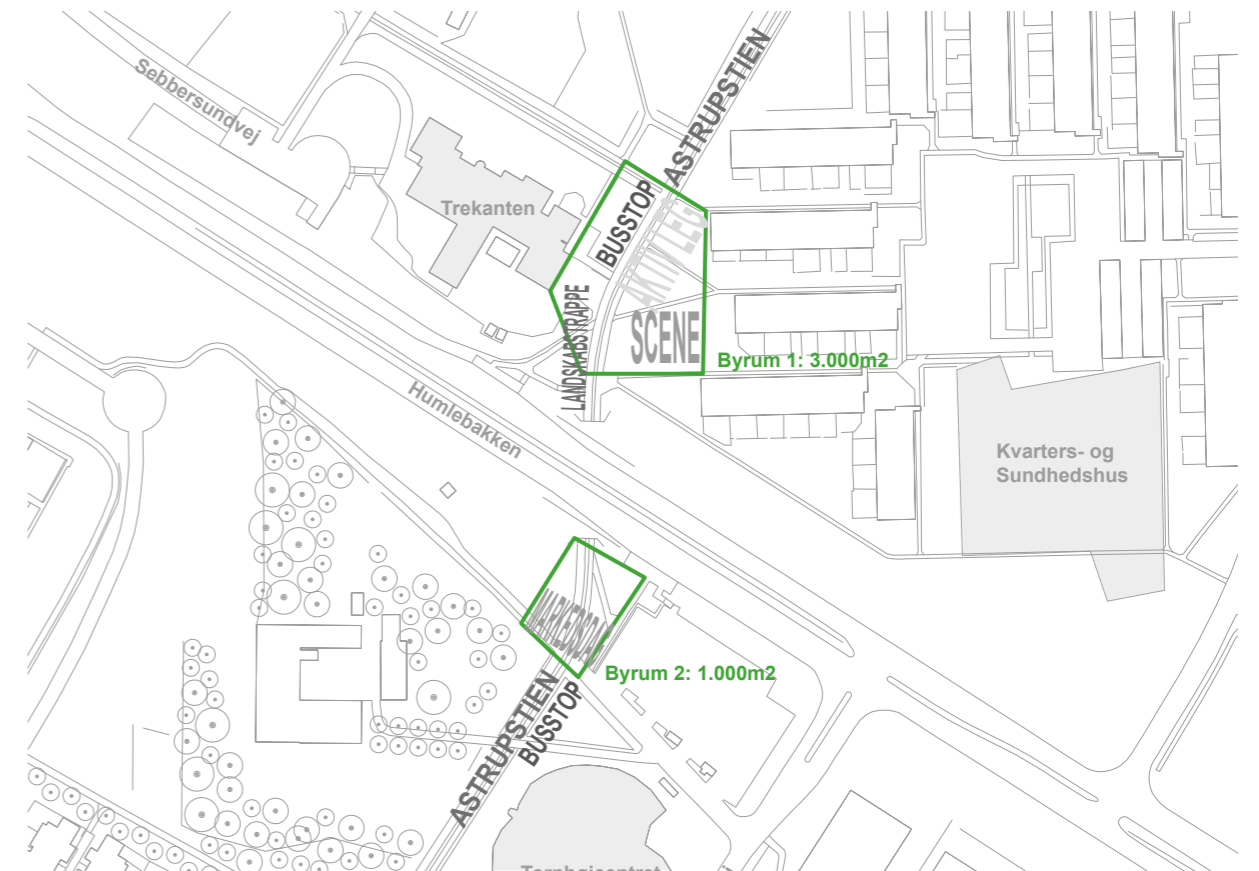
Tunnel under Humlebakken idag



Reference på lys i tunnel



Orthofoto af området idag viser den spredte bystruktur uden nogle byrum



Programmatisk diagram af byrum

**Kickstartprojekt 'Byrum'**

På begge sider af tunnelen indrettes byrum med hver deres karakter og identitet.

Det er vigtigt at opgraderingen af tunnelen ikke kun bliver trafikalt men at der også kommer aktiviteter for enden af tunnelen til at skabe tryghed og forankre bevægelsen under vejen.

Byrum 1 (Trekantpladsen) tænkes som et aktivitetsrum hvor både brugerne fra Kvarter- og Sundhedshuset samt Trekanten kan arrangere kulturelle projekter ude i det offentlige rum. Her kan placeres en scene og en landskabstrappe der kan bruges som siddepladser.

Byrum 2 (Handelspladsen) kan fx benyttes til markedsdag, men kan også bruges til arrangementer for Kofoeds skole og frikirken som idag holder til i Tornhøjcentret. Overordnet set skal der indrettes opholdsvenlige steder.

En kiosk eller pølsevogn kan supplere det eksisterende detailcenter og skabe aktivitet, og Tornhøjhave kan evt indflettes og skabe et grønt byrum.

I begge byrum skal der arbejdes med at indføre elementer så der skabes niches til ophold.



Pladsen foran Trekanten idag (Byrum 1)



Pladsen syd for Humlebakken (Byrum 2)



### 3.5 ANLÆGSBUDGET OG REALISERING

Anlægsbudgettet er lavet med hjælp fra COWI til overslag på tunnelarbejde mens Tegnestuen Vandkunsten har givet overslag på byrum og det samlede budget og realisering.

Forundersøgelsen har dannet grundlag for et anlægsbudget der er et groft overslag på hvad de forskellige dele af kickstartprojektet vil koste for at realisere det.

Der indgår en del forbehold da projektet på nuværende tidspunkt er på et idéniveau. Det er tanken at budgettet præciseres i en kommende kreativ skitseringsproces.

Delene er præciseret i to versioner i tabellerne for hhv tunnel lille udgave / tunnel stor udgave, og tænkes at kunne realiseres i etaper.

#### Kickstartprojekt lille udgave

ANLÆGSOMKOSTNINGER	areal m2	kr. pr. m2	kr.
Byrum 01	3.000	3.000	9.000.000
Byrum 02	1.000	2.000	2.000.000
Tornhøj have	1.000	500	500.000
Tunnel vers. 01			4.600.000
Kiosk el. lign.	100	10.000	1.000.000
Astrupsti 01	500	2.500	1.250.000
Astrupsti 02	800	2.500	2.000.000
Rådgivningshonorar 12%			2.400.000
Bygherrerådgivning, uforudsete mv.			2.750.000
<b>I alt</b>			<b>25.500.000</b>

Anlægsoverslag eks. moms og eks. fondsafgift

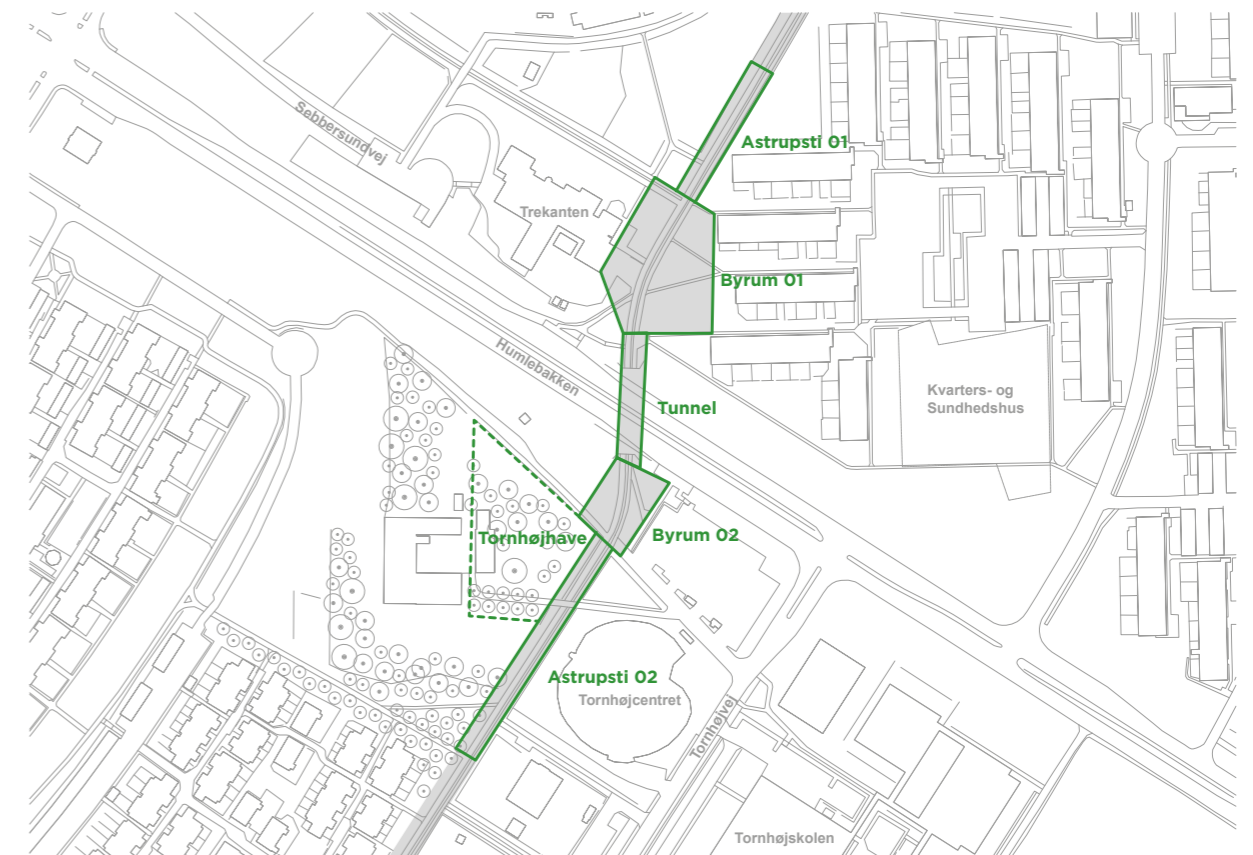


Diagram af delprojekterne

#### Kickstartprojekt stor udgave

ANLÆGSOMKOSTNINGER	areal m2	kr. pr. m2	kr.
Byrum 01	3.000	3.000	9.000.000
Byrum 02	1.000	2.000	2.000.000
Tornhøj have	1.000	500	500.000
Tunnel vers. 02			18.500.000
Kiosk el. lign.	100	10.000	1.000.000
Astrupsti 01	500	2.500	1.250.000
Astrupsti 02	800	2.500	2.000.000
Rådgivningshonorar 12%			4.100.000
Bygherrerådgivning, uforudsete mv.			7.250.000
<b>I alt</b>			<b>45.600.000</b>

Anlægsoverslag eks. moms og eks. fondsafgift

### 3.6 MARKEDSCHECK

**Notatet rummer et resume notat af 06.05.2014 om "markedstjek" af de udviklingsmuligheder, der skitseret i Tegnestuen Vandkunstens åbningsbillede for en fremtidig udvikling af området ved Tornhøj. Dvs. en vurdering af mulighederne for at kickstarte udviklingen af et nyt mødested i bydelen med de funktioner, der indgår i Vandkunstens forslag, herunder bl.a. butikker og boliger.**

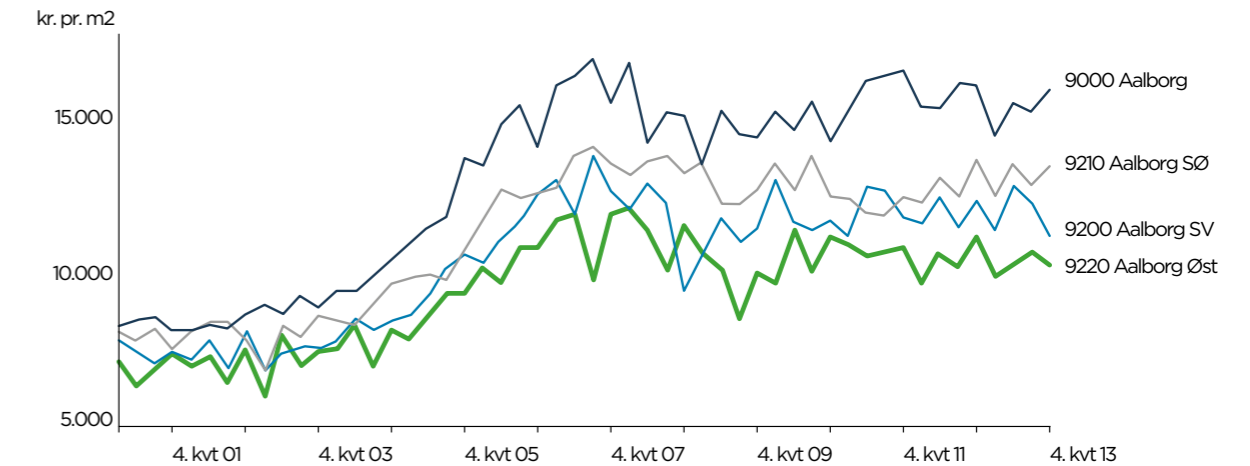
#### Generelle overvejelser om det lokale marked

I området omkring Tornhøjcenteret er der almene boliger, rækkehuse og lavt etagebyggeri. Derudover der et mindre område med villaer syd for centret. Der er meget få ejerboliger i området og af dem er ganske få udbudt til salg p.t.

COWI har kontaktet 2 lokale ejendomsmæglere som har forskellige vurderinger af fremtidige salgspriser for ejerboliger/-lejligheder. Den ene vurderer at prisniveauet vil ligge lavt omkring 15.000 kr./m<sup>2</sup> og den anden vurderer højt omkring 20.000 kr./m<sup>2</sup>.

Begge mæglere understregede, at det er meget svært at estimere en pris for en ejerlejlighed, idet der ikke er ejerlejligheder i området og at de fleste boliger i området er i en eller to plan. Eksisterende ejerlejligheder i naboområde tættest på Tornhøj vurderes at kunne sælges for ca. 16.000 kr./m<sup>2</sup>. Tættere på centrum, i Vejgaard, udbydes i projektsalg ejerlejligheder i Golfhaven til ca. 20.500 kr./etm<sup>2</sup> (Hadsundvej).

Den lave vurdering begrundes med, at det er prisniveauet for villaerne syd for området, hvor en villa kan erhverves for ca. 1,5 mio. kr. der vil



Realiserede handelspriser på parcel- og rækkehuse fordelt på postnumre. Kilde: Realkredittædet.

være styrende for prisniveauet. Den høje vurdering begrundes med at der fremover foregår en udbygning naboområder og sygehusbyggeri som vil kunne øge prisniveauet.

Begge mæglere er enige om at boligkøberne til lejligheder fortrinsvis vil være unge og studerende med et ønske om små lejligheder på 2 måske 3 værelser. Derudover vil der også være et behov fra midaldrende, som efterspørger op til 3 værelser.

Begge mæglere vurderer at familier med behov for større boliger vil foretrække villaer/rækkehuse i et plan og her er der stærk konkurrence fra de eksisterende villaer der sælges til ca. 15.000 kr./m<sup>2</sup>. med et prisniveau på 1,5 til 1,8 mio. kr. Den ene mægler vurderer at der også er behov for nye villaer til ca. 2,3 - 2,8 mio. kr.

ICP har foretaget en vurdering af mulighederne for udbygning af området detailhandel, se bilagslisten Kap. 4.

#### Økonomiske forudsætninger

For at vurdere realiserbarheden af Vandkunstens forslag har COWI udarbejdet investeringsbud-

getter for en projektudviklings sag, hvor omkostninger til byggeri er holdt på et minimum og med forskellige salgspriser og parkeringsløsninger:

Der er taget udgangspunkt i, at det eksisterende Tornhøj Centret erstattes af nybyggeri, som omfatter dagligvare- og udvalgsbutikker i stueetagen og tilhørende etageboligbyggeri. Det nuværende Tornhøjcenter er ifølge den offentlige ejendomsvurdering i 2012 værdisat til 39,5 mio. kr

Investeringsbudgettet tager udgangspunkt i at en projektudvikler køber eksisterende ejendom, nedriver bygninger, finder en lejer til butikkerne, opfører butikker og sælger projektet til en investor, samt opfører boligerne og sælger til private boligkøbere.

Beregningerne viser at for at få casen til at lykkes kræves en række særligt gunstige forudsætninger at kunne opfyldes samtidig. F.eks. er der indregnet en fortjeneste til projektudvikler på ca. det halve af normalt for at holde omkostningerne på et så lavt niveau som muligt.

Det skal understreges at investeringsbudgetter-

ne ikke er et udtryk for beregning af ejendoms-værdier mv., men udelukkende kan bruges til vurdering af realiserbarhed i forbindelse med projektudvikling af området.

#### Konklusion

Investeringsbudgetterne viser, at hvis salgspri-sen for en ejerlejlighed ligger i den lave ende (15-16.000 kr./m<sup>2</sup>), som vurderet af den ene ejendomsmægler vil det ikke være muligt at pro-jektudvikle området for en projektudvikler, selv ved nedsat fortjeneste. Investeringsbudgetterne viser, at hvis der etableres parkering i konstruk-tion (P-hus eller i kælder) bliver byggeretsprisen negativ ved salgspriser under ca. 19.500. Tag-es der afsæt i den mest optimistiske af de to udsagn fra lokale mæglere kan et projekt være realiserbart, forudsat at parkering etableres på terræn.

Der er opstillet investeringsbudgetter for hen-holdsvis boliger, butikker og en kombination af boliger og butikker. Budgetterne viser, at hvis en projektudvikler skal forestå udviklingen af et kombineret bolig og butikprojekt, skal der kun-ne opnå høje salgspriser for lejlighederne (ca. 19.000 kr/m<sup>2</sup> ) og høje lejepriser for butikkerne

(1.600 kr./etm<sup>2</sup> for dagligvarebutikken og 1.400 kr./etm<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikken), hvis projekt-udvikleren skal kunne betale en byggeretsværdi svarende til den offentlige vurdering af centret på ca. 39,5 mio. kr.

Hvis den nuværende ejer selv udvikler og opfører byggeriet (boliger og butikker) og ikke skal have en fortjeneste af selve udviklingsarbejdet som en projektudvikler skal have, kan lejeniveauet for dagligvarebutikken sænkes til mellem 1.000 og 1.400 kr./m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikken kan sænkes til mellem 800 og 1.200 kr./m<sup>2</sup> for at kunne indfri en værdi svarende til den offentlige vurdering.

Det vil set fra en markeds-/projektudviklingsvin-kelel være en fordel, hvis eksisterende ejendomme ikke skal nedrives, men eventuelt kan omdannes ved en lettere renovering og at selve udbygning-sker ved tilbygning og øgede byggerater i tilknytning til det eksisterende.

Mæglerne er ikke enige om de fremtidige salg-spriser, men de er enige om at boligkøberne til lej-ligheder fortrinsvis vil være unge og studerende med et ønske om små lejligheder på 2 måske 3 værelser.



Diagram af ejerforhold omkring Tornhøjcentret

Det skal derfor vurderes om der er tilstrækkelig med købere i dette segment (unge og studeren-de) som vil betale den høje salgpris og om den nye fortættede bydel skal baseres på forholds-vis små lejligheder til unge, studerende og mid-aldrende. Der vil ifølge ejendomsmægleren ikke være efterspørgsel på store lejligheder til famili-er, idet området kan servicere disse købere via de i dag etablerede villaer syd for området.

Hvis der projektudvikles udelukkende med hen-blik på udlejning vil der under nogle givne forud-sætninger kunne forudsættes at der ikke skal af-holdes moms, hvilket giver lidt luft i budgetterne. Dette kræver at projektudvikler selv skal beholde og udleje boligerne og således skabe en fortjene-ste ved udlejning. Projektudvikler skal med andre ord være slutinvestor.

Det er meget få projektudviklere der ønsker at beholde de udviklede ejendomme og blive slutin-vestor, men ejendomsselskaber kunne eventuelt være interesserede i selv at forestå projektudvik-lingen med opførelse af bygninger og foretage efterfølgende udlejning.

Alternativt til ejerlejligheder og privat udlejning vurderes der, at være mulighed for opførelse af alment byggeri til udlejning, idet alment byggeri ikke skal genererer fortjeneste.

Det almene byggeri kunne eventuelt kombineres med ejerlejligheder, hvor ejerlejlighederne inte-greres i det almene byggeri. Denne model er tid-ligere anvendt i Aalborg.

## 3.7 PROCES FOR DEN VIDERE REALISERING

### Området omkring Tornhøj rummer allerede mange igangværende aktiviteter og sikkerhed for potentielle tiltag.

Som den vigtigste forudsætning kan det konstateres, at kickstartindsatsen nu nyder bred politisk opbakning i kommunen.

Med hensyn til de kommunale anlægsinvesteringer i forbindelse med renovering af tunnel og byrum er næste skridt de forestående budgetforhandlinger. Samtidig arbejdes på at omsætte magistratens tilsagn om, at provenu af evt. salg af kommunal ejendom i området indgår som bidrag til den samlede kommunale investering i områdets modernisering. Samtidig arbejdes på at sikre anlægsmidler til Astrupstiforbindelsen, i første omgang gennemførelse af det 2-årige testforsøg med en 'let-bus'.

Med hensyn til selve kickstartprojektet lægges der tidsmæssigt op til en 3-årig investeringsperiode, hvor 2015 aktivitetsmæssigt vurderes at være mindre investeringstungt, og primært være en fortsættelse af den igangsatte kreative udviklingsproces. De tunge anlægsinvesteringer forventes at ligge i 2016-17.

Parallelt fortsætter processen med de tilstedeværende aktører, private som offentlige:

- Mht. de nye kommunale institutioner (demensplejecenter og fremtidens børnehaven) er der opbakning til at placere dem i området - der arbejdes aktuelt på afklaring af den endelige lokalisering.
- Mht. Himmerland Boligforenings Hangar-projekt har Landsbyggefonden givet tilsagn om støtte. I relation til kickstartprojektet er der aftalt afholdelse af en workshop i sensommeren, med henblik på at konkretisere mulighederne for at sammentænke kultur, idræt og fritidsfaciliteter i et samlet bygningskompleks omkring kulturhuset Trekanten, som også inddrager de tilstødende byrum ud til Astrupstien.

- Parallelt undersøges muligheder for at tilføre den igangsatte modernisering af kulturhuset yderligere midler i forbindelse med budget 2015.
  - Mht. Tornhøjcentret fortsættes den igangværende dialog, i første omgang via Centerforeningen og dagligvarebutikken. Forskellige modeller for en opgradering af de fysiske forhold skal drøftes nærmere, herunder muligheden for en kombination med opførelse af boliger (leje / privat) - evt. på en helt ny placering.
  - Mht. den privatejede Tornhøjgård foreligger pt en option med en developer, med udløb 1. juli 2014. Der er en vis usikkerhed omkring den videre proces, men forundersøgelsens analyser påpeger, at det er relevant at fortsætte dialogen om de forskellige udviklingspotentialer for ejendommen.
  - Mht. Himmerland Boligforenings helhedsplan for renovering af Kildeparken påbegyndes de fysiske renoverings-arbejder af etape 1 august 2014. Lokalplanen giver mulighed for udstykning af sokkelgrunde til opførelse af private ejerboliger. Planlægningsarbejderne for etape 2 og erhvervsboligerne er parallelt under opstart.
  - Mht. princippet om at 'åbne op' er forskellige initiativer som tidligere nævnt i tankerne. Her skal den videre tilrettelæggelse faciliteres via et samarbejde med det lokale Kvarterværksted og 9220-projektet. Især idéen om en Think Space konference i samarbejde med GivRum.nu forventes at kunne sætte sig 'midlertidige' fysiske spor i forhold til anvendelsen af centrets p-plads og Tornhøjgårds have.
- I tråd med nævnte forhandlinger og dialoger fortsætter skitsering på en fælles helhedsplan for områdets omdannelse, i det opstartede samarbejde på tværs af grundejere, kommunale forvaltninger - og matrikler. Næste møde i den lokale styregruppe er aftalt i august 2014.

Samlet set har forundersøgelsen dermed styrket grundlaget for at private / offentlige aktører fortsætter udviklingen af områdets konkrete fortætningsmuligheder - i et mix af detailhandel, institutioner, almene og private boliger.

Dermed er det kommunens vurdering, at sandsynligheden for, at der også virkelig udvikles et nyt fortætningspunkt og mødested omkring tunnelen ved Tornhøj er væsentligt bestyrket.

Her er nu basis for at sætte rammerne for en markant forandring fra udflydende 70'er forstadsbebyggelse til et attraktivt og bæredygtigt fortættet bydelscentrum anno 2014!

#### ETERNITCASEN:

støttede familieboliger i bunden - private ejerlejligheder i toppen

På den tidligere Eternit-grund i Aalborg købte Himmerland Boligforening byggeretten til opførelse af lejeboliger af privat grundejer - i handelen indgik samtidig en aftale om, at den private grundejer kunne opføre og sælge 5 udsigtslejligheder øverst i bygningen.

Forventningerne til et provenu ifm det efterfølgende salg af de private boliger betød at købsprisen for boligselskabet kunne holdes på et relativt lavt niveau.

Den private grundejer / boligselskabet var hver især bygherre på egen entrepris. Den samme entreprenør stod for opførelse af begge entrepriser - den mest hensigtsmæssige praksis ift etablering af diverse fælles konstruktioner / bygningsdele.

Modellen var et eksperiment, som der også politisk havde været ønske om at teste.



04

# BILAGSLISTE

---

KAPITEL 4

---

## BILAGSLISTE

---

**I forundersøgelsen har forskellige rapporter dannet grundlag for udviklingen af kickstartprojektet.**

**Den følgende liste er de tilgængelige rapporter der kan rekvireres ved at kontakte projektchef Svend Erik Rolandsen fra COWI. Kontaktoplysninger findes i kolofon side 2.**

BILAG 1  
*ICP* Tornhøj bydelscenters udviklingsmuligheder.

BILAG 2  
*COWI* Markedscheck af Aalborg Øst ved Tornhøjcentret.

BILAG 3  
*COWI* Groft budgetoverslag af tunnel under Humlebakken.

BILAG 4  
Fremtidens beboertyper



