



HOTEL ØSTERSØEN, AABENRAA
VURDERING AF FORSLAG TIL HØJT BYGGERI
26. JANUAR 2024

TRANSFORM

HØJT BYGGERI VED SØNDERSTRAND/HOTEL ØSTERSØ

INDHOLD



INTRO

- Tidligere vurderede udviklingsscenarier	3
- Nyt forslag til højt Byggeri	4
- Vurderingsemner	5

VURDERING

- Placering	6
- Omfang	13
- Bevaringsværdi	16
- Arkitektur	17
- Opsummering og anbefalinger	22

SUPPLERENDE SCREENINGER

- Skyggeforskel	23
- Omfang	24
Opfølgende vurderinger	25

Analyse og Vurdering af Højt Byggeri udført af
TRANSFORM Aps med bidrag fra RAMBØLL A/S
udarbejdet for Aabenraa Kommune

Januar 2024

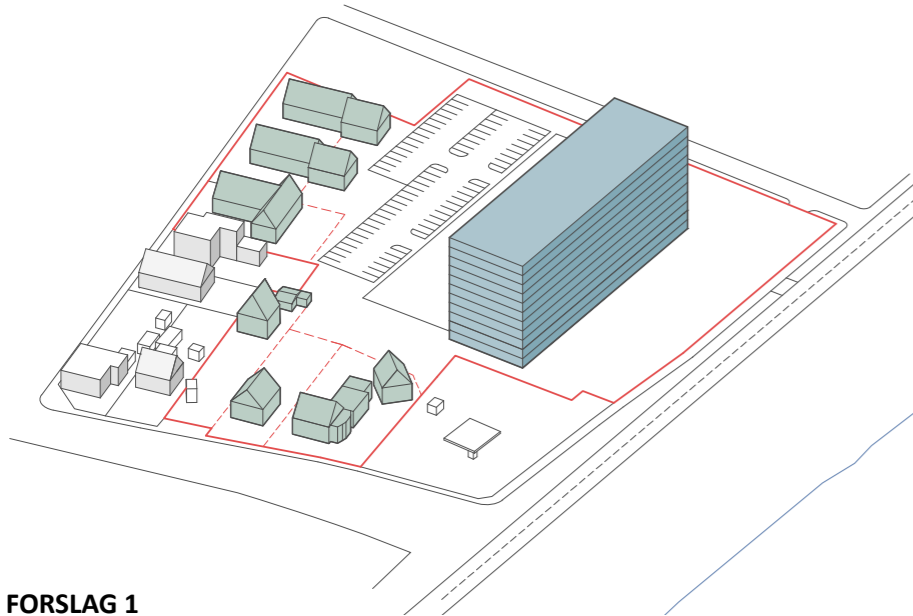
Illustrationer af forslag: HORUP BOLIG
eller TRANSFORM (hvor andet ikke er angivet)

HØJT BYGGERI VED SØNDERSTRAND

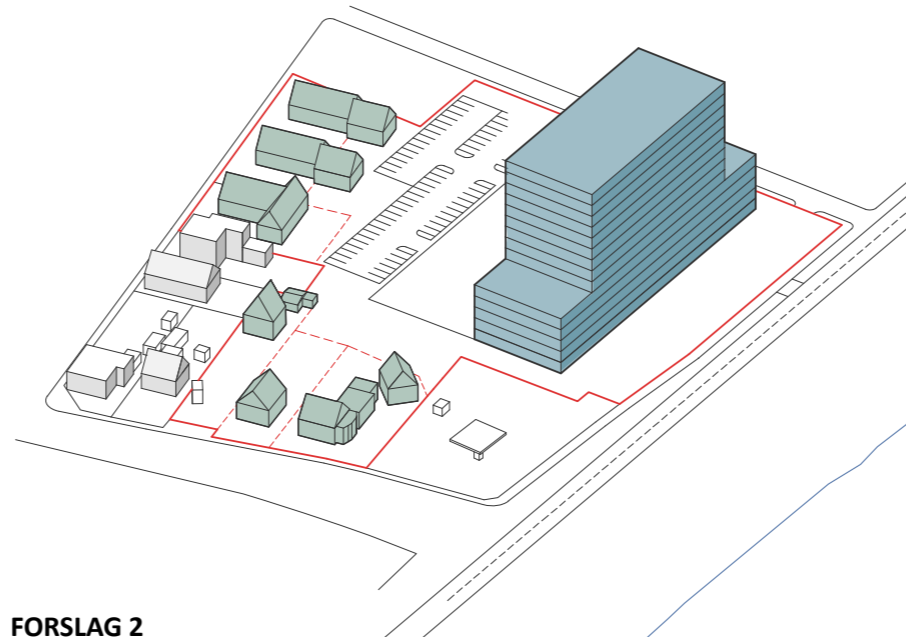
TIDLIGERE VURDEREDE UDVIKLINGSSCENARIER

Tre indkomne forslag for højt byggeri ved Hotel Østersø er tidligere vurderet for deres egenskaber, kvaliteter og påvirkning af nærområdet- samt visuel påvirkning af den omkringliggende by i et større perspektiv.

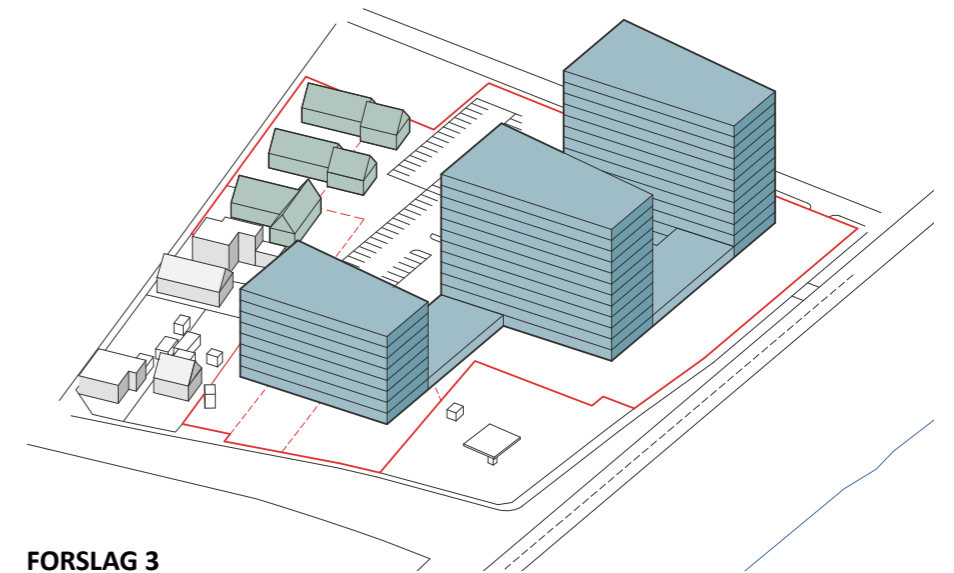
I tillæg hertil belyst tre alternative volumenstudier for højt byggeri på grunden



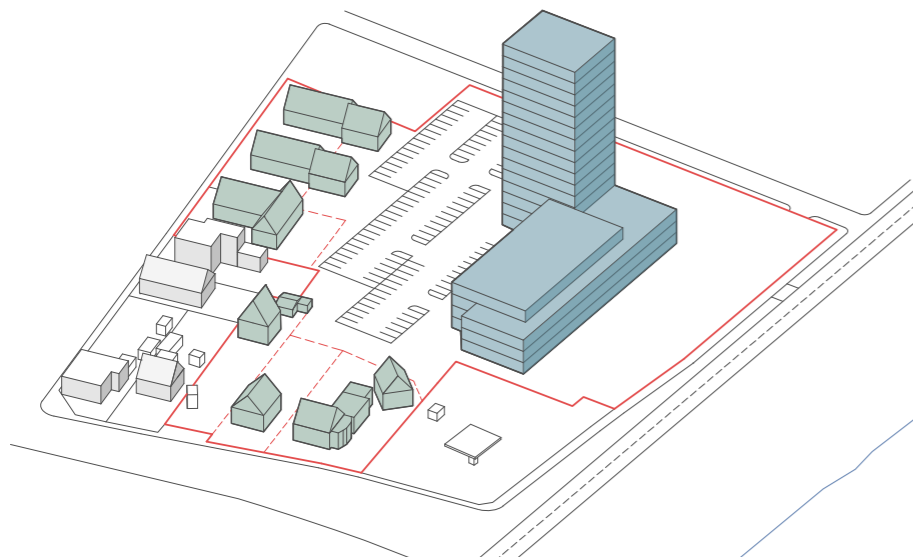
FORSLAG 1
BLOK-TYPOLOGI



FORSLAG 2
BLOK-TYPOLOGI MED NEDTRAPNING I LÆNGDERETNING

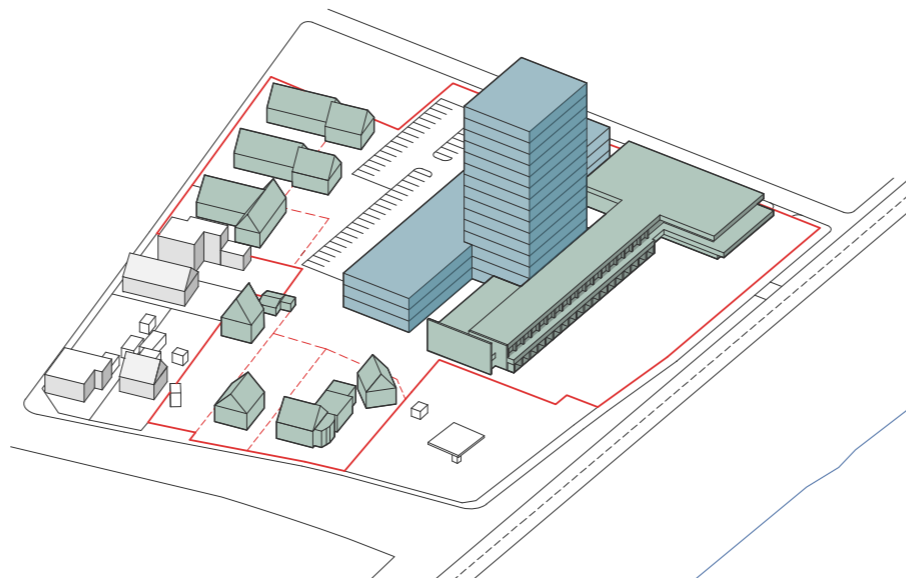


FORSLAG 3
TRE BLOKKE MED SAMMENHÆNGENDE BASE



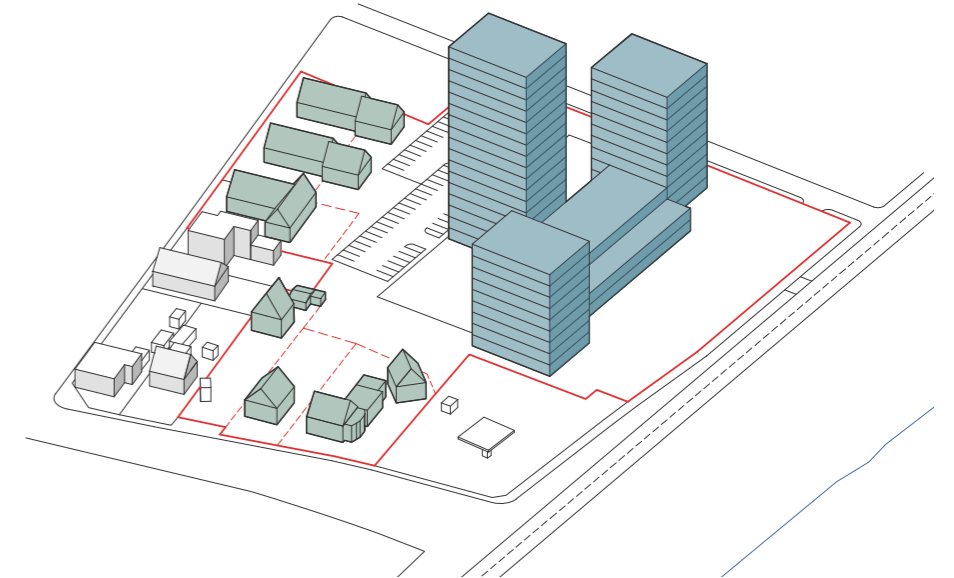
VOLUMENSTUDIE 4
(UNDERSØGT ALTERNATIV)

Tårn og basemotiv



VOLUMENSTUDIE 5
(UNDERSØGT ALTERNATIV)

Hotel Østersø bevaret
Nyt tårn og baghus tilføjet



VOLUMENSTUDIE 6
(UNDERSØGT ALTERNATIV)

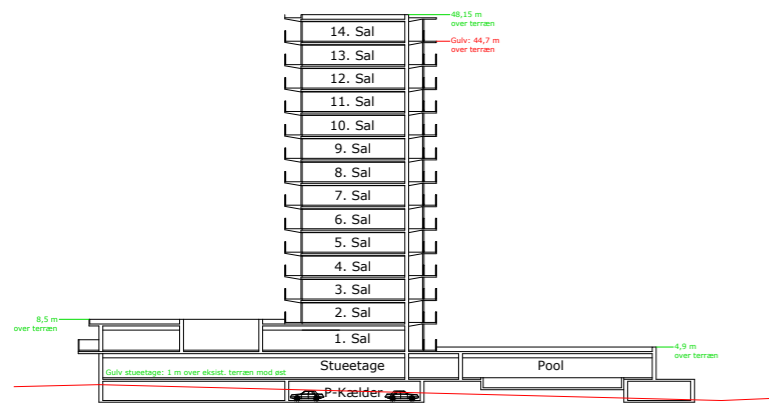
Tre tårne, forbundet med base

HØJT BYGGERI VED SØNDERSTRAND NYT FORSLAG TIL HØJT BYGGERI

NYT FORSLAG

Nyt og mere detaljeret forslag til højt byggeri ved Hotel Østersø fremlagt i efteråret 2023.

Forslaget består af et sammensat volumen, med en hovedfløj langs kysten med et trappet profil, som på højeste punkt når op i 15 etager.



TVÆRSNIT - Illustration: Horup Bolig



OVERSIGTSPLAN - Illustration: Horup Bolig



VISUALISERING FRA FJORDEN - Illustration: Horup Bolig

VURDERINGSEMNER

I den følgende vurderes det nye forslag med udgangspunkt i de tidligere opstillede anbefalinger, samt ved indledende screening af skygge- og vindforhold.



1

PLACERING

Placering af det foreslåede høje byggeri vurderes i byen, landskabet i forlængelse af tidligere anbefalinger, med vurdering af det konkrete foreslåede volumens betydning for byen og nærmiljøet.



2

OMFANG

Omfang af det foreslåede byggeri, herunder højde, etagemeter, udnyttelsesgrad vurderes i forlængelse af tidligere anbefalinger, med vurdering af påvirkningen af nærmiljøet.



3

BEVARINGSVÆRDI

Jf. tidligere anbefalinger vurderes bevaringsforhold og evt. kulturmiljøtab hvis det foreslåede projekt gennemføres.



4

ARKITEKTUR

Forslagets arkitektur vurderes i hht. forslaget skitse-mæssige karakter med udgangspunkt i de fremlagte visualiseringer og visions-statements fra projekt-materialet, med afsæt i de tidligere anbefalinger.



5

SKYGGE og INDBLIK

Indledende vurdering af forslaget fremlagte skyggestudier- samt indbliksgener.



6

VIND

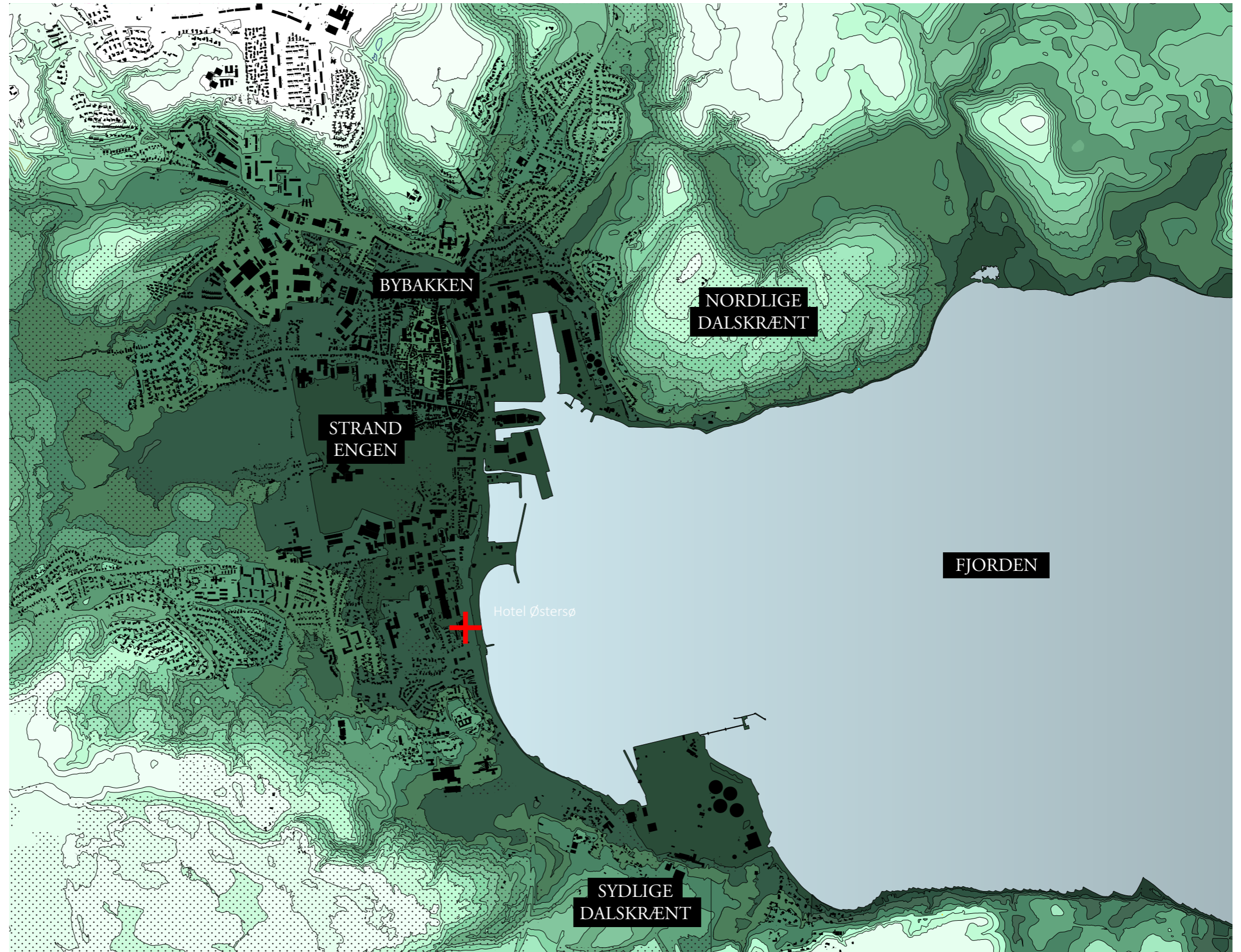
Indledende vurdering af udfordringer vedr. vindforhold.



PLACERING I LANDSKABET

Aabenraa ligger i et markant og flot terræn omkring Aabenraa Fjord og ådal. 'Skrænt-skovene' omkring byen danner et fint og sammen med terrænet en tydelig landskabelig indramning af byen. Visuelt er der åbent imod fjorden fra alle dele af byen - og mange har glæde af havudsigt.

Hotel Østersø er placeret helt centralt i landskabet, på dalbunden, midt for fjorden. Denne placering ligger meget synligt og eksponeret i det store dalrum.

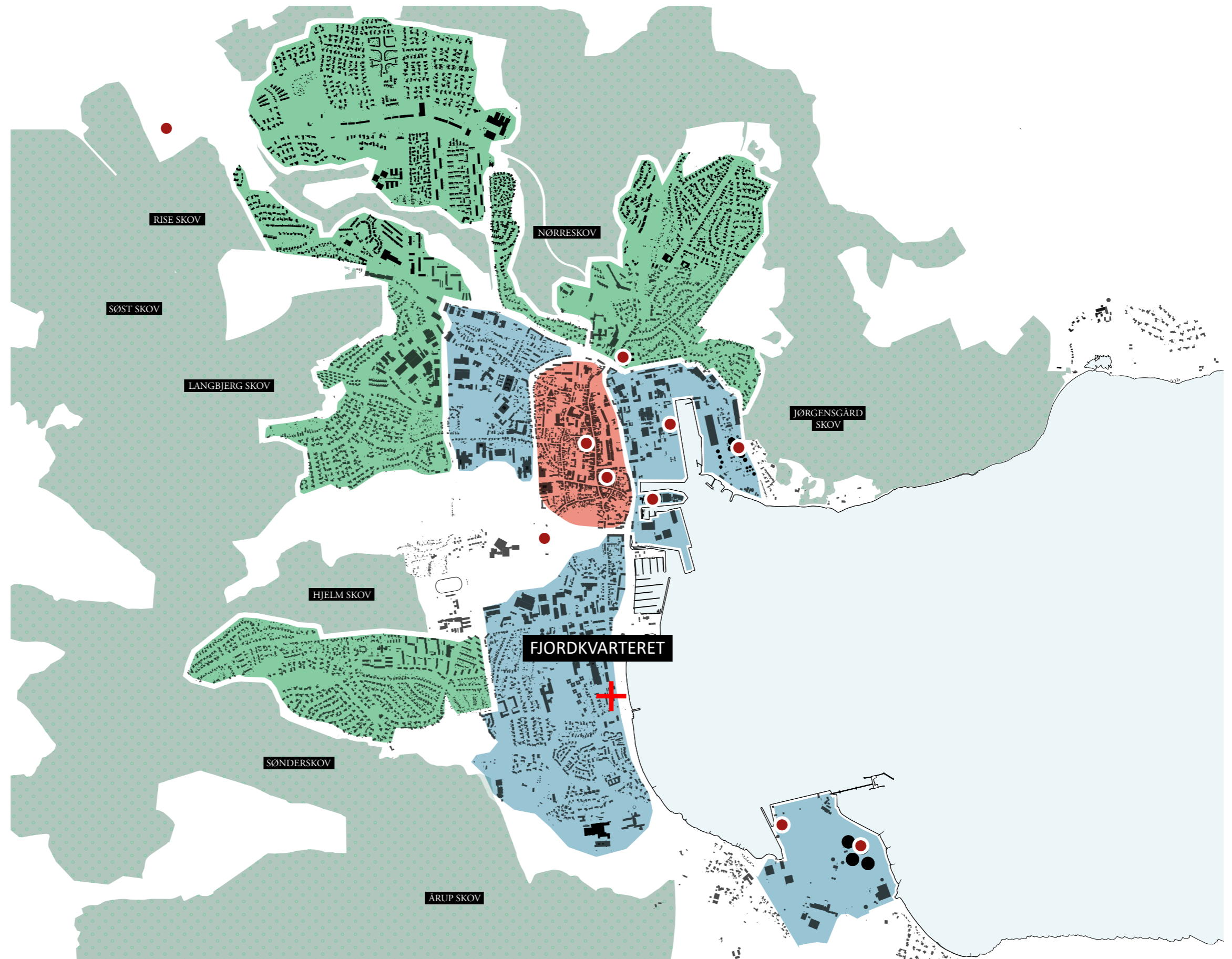










PLACERING I BYEN

Hotel Østersø ligger i 'Fjordkvarteret', et sammensat forstads-kvarter på dalbunden, syd for den historiske bykerne.

Kvarteret rummer ikke andre høje bygninger eller strukturer af betydning- og er meget synligt fra omkringliggende og bagvedliggende boligområder.



-  Historisk Bymidte
-  Kvarterer på dalbunden
-  Skovkvarterer på dalskråninger
-  Skov
-  Høje bygninger og konstruktioner
-  Hotel Østersø

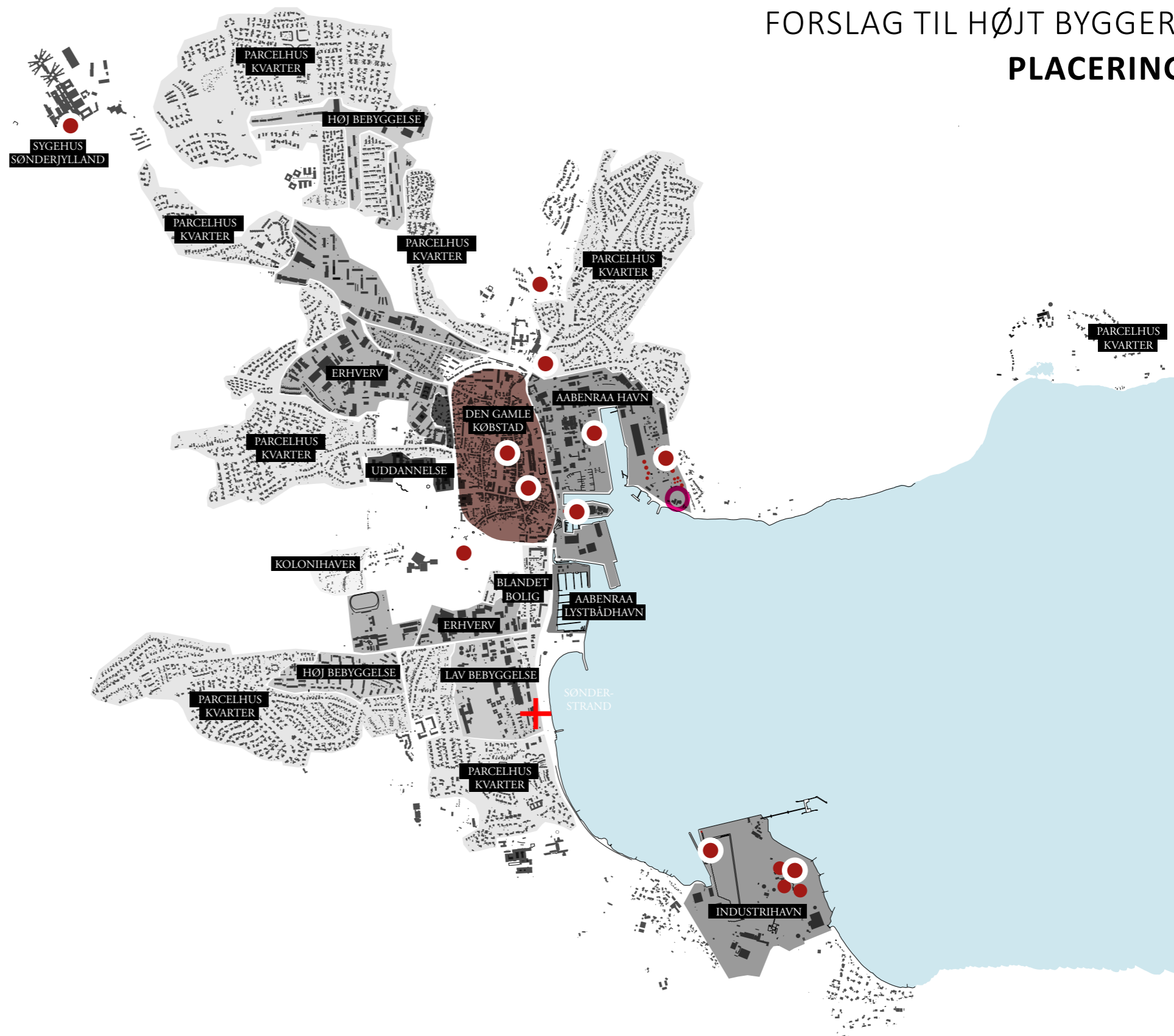


RELATION TIL ANDRE HØJE BYGNINGER OG KONSTRUKTIONER

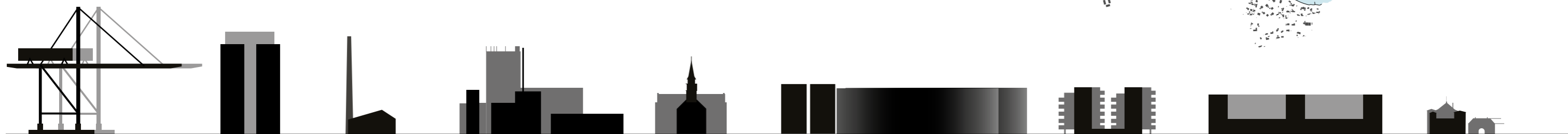
En kortlægning af eksisterende høje bygninger og bygværker, som Kirketårne, Siloer, Skorstene og høje bygninger viser, at de eneste bygværker der kan sammenlignes i skala er industrielle bygværker, som siloer mv.

Disse høje konstruktioner udgør Aabenraas byggede skyline - og vil sammen med den lavere tætte by, danne en referenceramme og kontekst for kommende høje byggerier.

Kortlægning viser samtidigt, at Hotel Østersø ikke ligger i et område med høje bygninger eller strukturer. Det omkringliggende kvarter består af byggeri i to til tre etager.



Hvalen (Forslag)
50m



Enstedværks Kulkran
65m

Portland siloer
50m

Boligsyd Skorsten
50m

Bdr. Ewers Siloer
45m

Sct. Nicolai Kirke
23m

Enstedværkets Siloer
26m

Cimbriaparken
24m

Sygehus Sønderjylland
ca. 20m

Brundlund Slot
17m



SYNLIGHED

Kvarteret ligger lavt i terrænet midt for Fjorden. Dette giver stedet en meget stor synlighed fra hele dalrummet.

Høj bebyggelse ved Sønderstrand vil pga. af den landskabelige placering kunne ses i store dele af byen, herunder den historiske Bymidte, de bagvedliggende boligkvarterer- og henover fjorden.

Hotel Østersø har således en særlig placering, som potentielt vil være meget synlig- og hvor et markant byggeri vil have stor visuel påvirkning af et stort område. Hvis man bygger højt på Hotel Østersø, bygger man også meget synligt- hermed påvirkes store dele af byen- og mange mennesker.





SET FRA SYD IMOD NORD, LANGS FLENSBORGVEJ - Illustration: Horup Bolig



SET FRA VEST, FRA STEGHOLT - volumen Illustration: TRANSFORM



SET FRA VEST, FRA FARVERHUS - volumen Illustration: TRANSFORM



SET FRA ØST, FRA LYSTBÅDEHAVN- volumen Illustration: TRANSFORM

FORSLAG TIL HØJT BYGGERI PLACERING



BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Bebyggelsen i nærområdet er sammensat og består af terrassehuse, villaer, parcelhuse, rækkehuse og bagvedliggende erhvervs- og undervisning bebyggelser.

Fælles for alle disse er en ensartet skala på op til 3 etager, som sammen skaber en skalamæssigt homogen bebyggelse i området.



TERASSEHUSE - Flensborgvej



HOTEL ØSTERSØ - Flensborgvej



TERASSEHUSE - Flensborgvej



RÆKKEHUSE - Fjordløkke



MURERMESTER VILLAER - Kallemosen



VILLAER - Flensborgvej (Nord)



VILLAER - Flensborgvej (Syd)



PARCELHUSE - Stegholt



TEKNISK SKOLE - Stegholt

HOTEL ØSTERSØ
2 etager



Højdeprofil langs flensborgvej



BEBYGGELSEN IMOD SØNDERSTRAND

Bebyggelsen imod Sønderstrand, har en fin sammenhæng langs Flensborgvej i dag. En række terrassehuse, etageboliger og tæt-lav har en ensartet højde i 2-3 plan og samme tilbage-trækning fra Flensborgvej. Samlet set giver dette en rolig og homogen oplevelse langs vejen, selvom de enkelte bebyggelser varierer noget i udtryk.



Tilbagetrukket bebyggelse langs Flensborgvej



INDPASNING I BYBILLEDET

Forslaget 'Hvalen' introducerer med sine 15 etager en ny skala i området - i kontrast til den eksisterende lave bebyggelse.

Med forslaget følger en række udsagn om byggeriets indpasning i byen, historien og naturen, herunder en række argumenter om god indpasning:

"Et byggeri som falder naturligt ind i bybilledet"

"Fortidens og Nutidens arkitektoniske linje smelter naturligt sammen!"

"En naturlig placering for Fjordhotellet Hvalen..."

VURDERING AF INDPASNING

Der er efter vores faglige vurdering, ikke meget sammenhæng imellem disse udsagn og det illustrerede projekt. TRANSFORM finder ikke noget 'naturligt' over det foreslåede byggeris indpasning i byen eller landskabet.

Det lineære volumen, som ligger sig langs på langs af kysten skaber en vis sammenhæng med nabobebyggelser, som også går igen i facadens horisontale linjer. Men bygningens store højde og profil bryder med den eksisterende skala i en grad, hvor man ikke kan tale om indpasning. Tværtimod skiller forslaget sig markant ud fra bebyggelsen i området - og byen i sin helhed.

Projektet vurderes således til at være et var-tegns-byggeri, som med sin placering og sit volumen, ikke søger indpasning, men søger at være synligt fra store dele af byen.



Visualiseringer med udsagn om indpasning- Illustration: Horup Bolig



Højdeprofil langs Flensborgvej



TRAPPET OG VINKLET VOLUMEN

Det foreslåede byggeri er et sammensat volumen, domineret af en hovedfløj som ligger langs kysten med en vinklet bagfløj som står vinkelret på kysten. Højdeprofilen er trappet ned, så de fleste etager får store tagterasser og volumenet får spidser i hver ende- i forskellige højder.

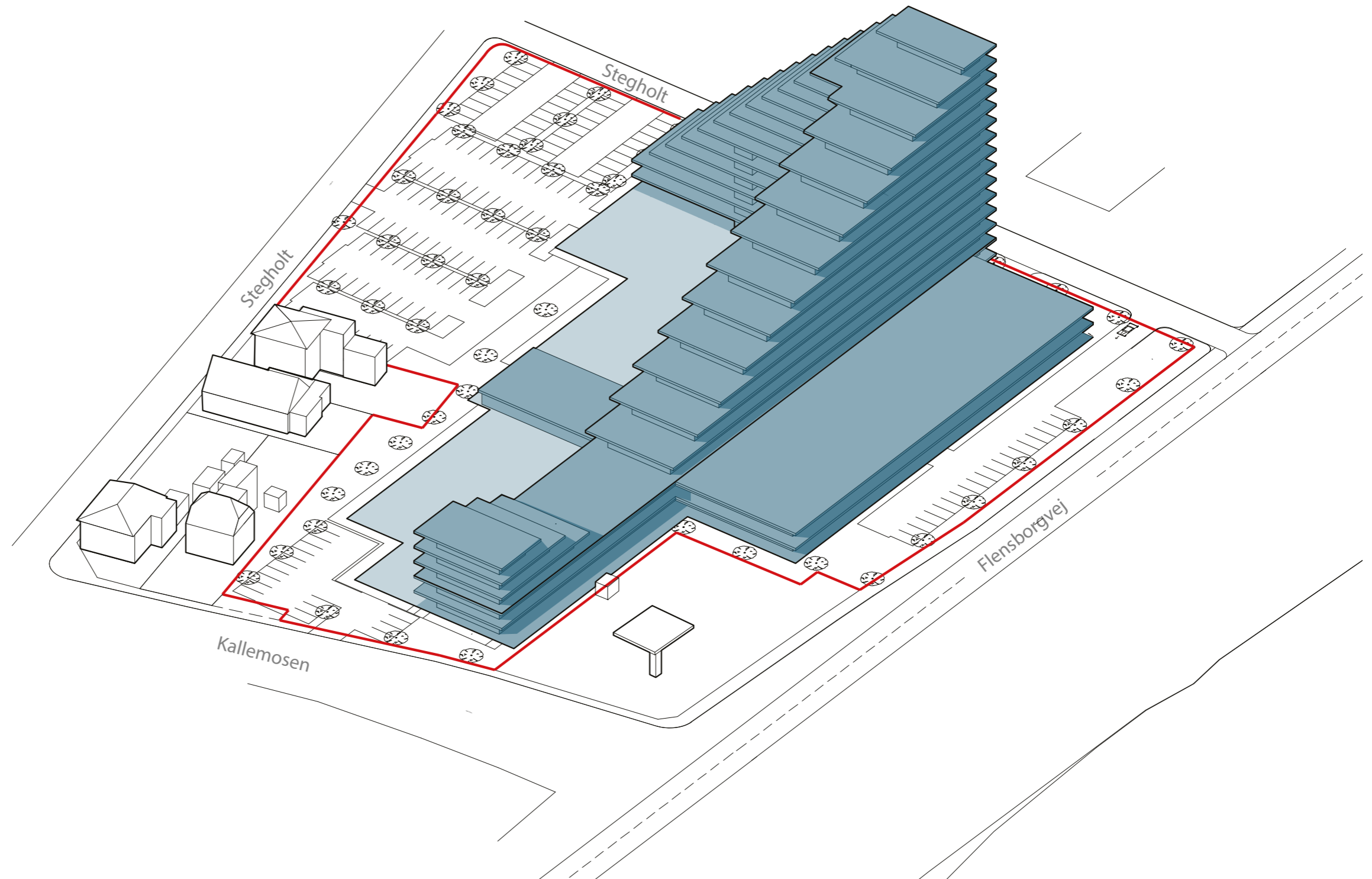
DATA

Højde: 15 etager (ca 50m)
 Dybde: 20m (øvre etager)
 Etageareal: 25.751m²
 Bebyggelsesprocent: 160%

Parkering 421 p-pladser
 (heraf 278p i kælder)

Potentielle opholdsarealer
 - på terræn ca 1.700 m²
 - dæk over p-kælder ca 3.600 m²
 - altaner og tagterasser ca 4.500-6.500 m²

Forslaget nedriver flere eksisterende huse på grunden. Men fire tilstødende matrikler er ikke blevet en del af planen. Disse står noget umotiverede tilbage, omgivet af det store nybyggeri og dets parkeringspladser. Disse huse vurderes også at få store indblikgener.”



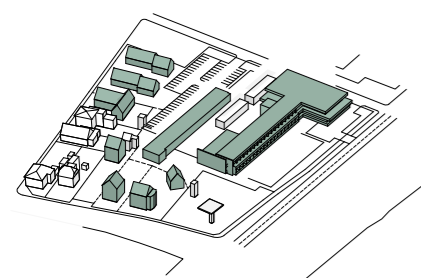
RUMMELIG GENGIVELSE, set fra Sydøst



OMFANG

Forslagets etagekvadratmeter, højde og bebyggelsestæthed sammenholdes med eksisterende forhold og tidligere vurderede forslag

HOTEL ØSTERSØEN I DAG



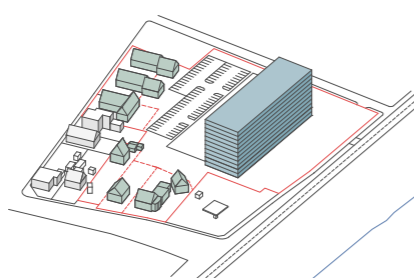
Etageareal hotel:
4.440m²

Etager:
3

Samlet
bebyggelsesprocent:

39%

**VOLUMENSTUDIE 1
(FORSLAG)**



Etageareal hotel:
25.750m²

Etager:
11

Samlet
bebyggelsesprocent:

161%

**VOLUMENSTUDIE 2
(FORSLAG)**



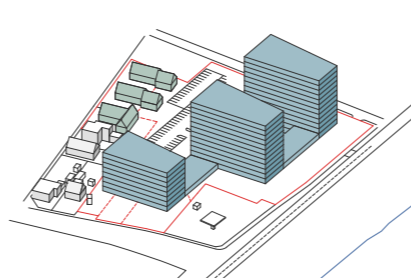
Etageareal hotel:
26.070m²

Etager:
14

Samlet
bebyggelsesprocent:

163%

**VOLUMENSTUDIE 3
(FORSLAG)**



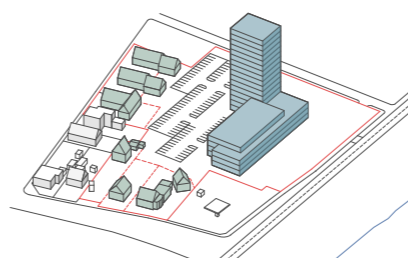
Etageareal hotel:
35.690m²

Etager:
8-12

Samlet
bebyggelsesprocent:

216%

**VOLUMENSTUDIE 4
(UNDERSØGT ALTERNATIV)**



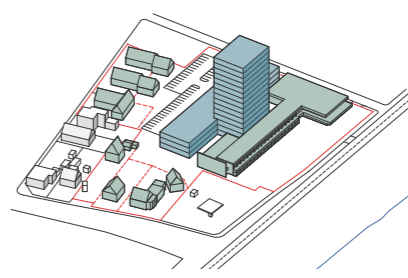
Etageareal hotel:
12.300 m²

Etager:
16

Samlet
bebyggelsesprocent:

81%

**VOLUMENSTUDIE 5
(UNDERSØGT ALTERNATIV)**



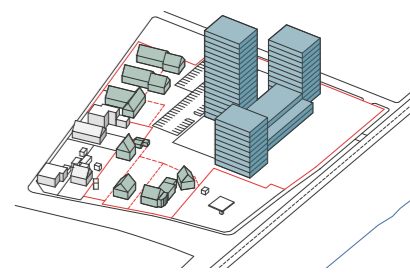
Etageareal hotel:
13.190m²

Etager:
15

Samlet
bebyggelsesprocent:

113%

**VOLUMENSTUDIE 6
(UNDERSØGT ALTERNATIV)**



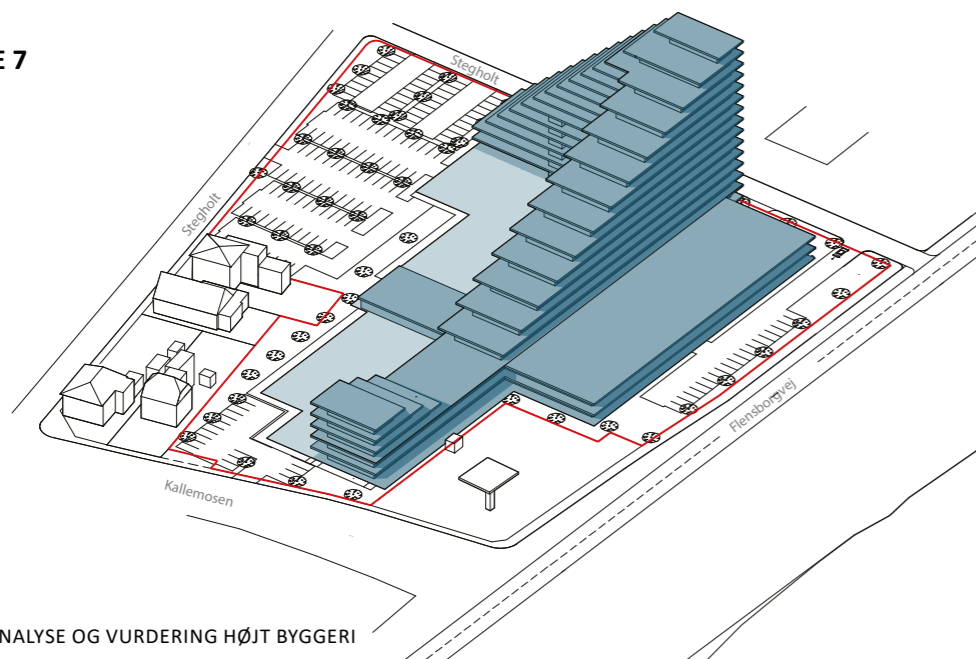
Etageareal hotel:
19.290 m²

Etager:
9-15

Samlet
bebyggelsesprocent:

121%

**VOLUMENSTUDIE 7
(FORSLAG)**



Etageareal
Hotel og Seniorboliger:
25.751 m²

Etager:
15

Samlet
bebyggelsesprocent:

160%

Vurdering

Samlet set medfører forslaget en meget kraftigt udnyttelse af grunden. Det står i stor kontrast til omkringliggende kvarterer og resten af byen.

Det vurderes at de mange kvadratmeter er med til at skabe flere udfordringer omkring projektets indpasning og disponering, omfanget af parkering, byggeriets højde, volumen.



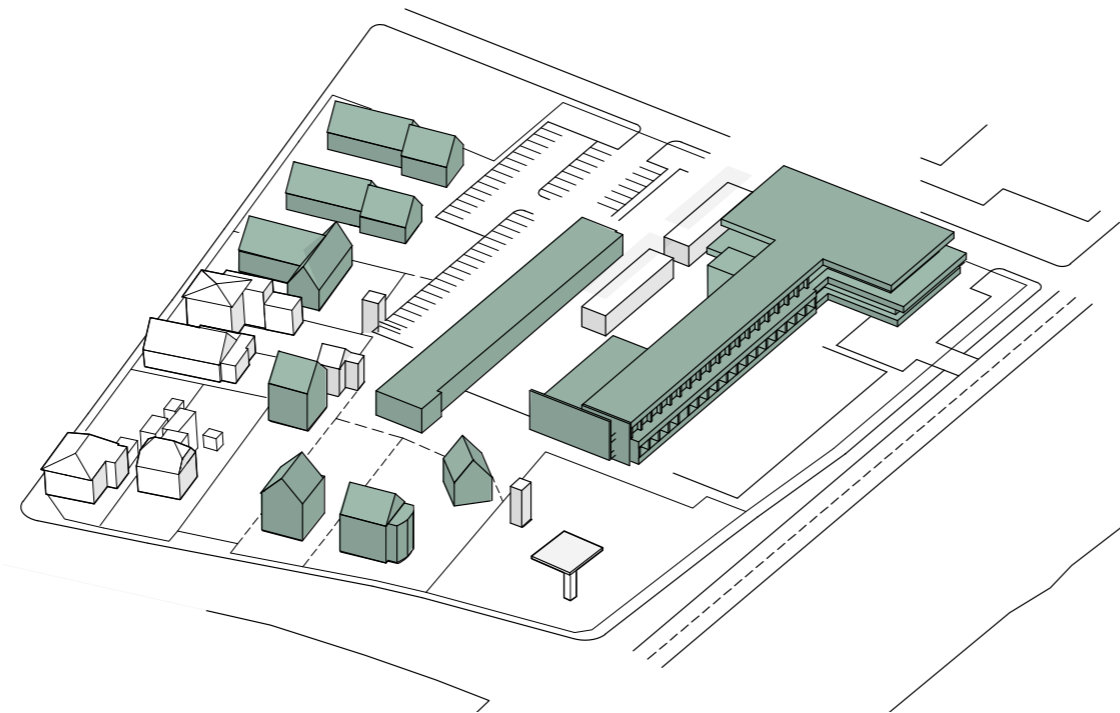
HOTEL ØSTERSØ

Forslaget 'Hvalen' kræver i sin nuværende form en fuld nedrivning af det eksisterende Hotel Østersø.

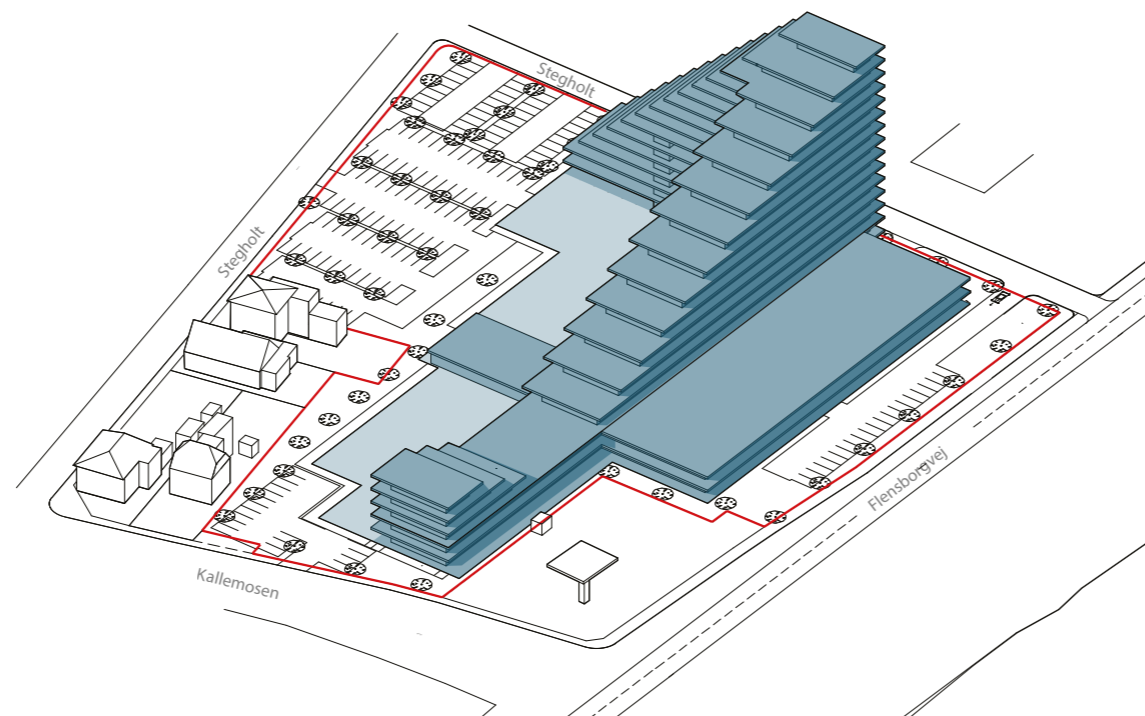
Det eksisterende Hotel Østersø er i foregående analyse identificeret med bevaringsværdi, som et fint eksempel på dansk funktionalisme med klare arkitektoniske kvaliteter. Dette flugter med lokal SAVE registrering, som ligeledes beskriver eksisterende hotel som bevaringsværdigt.

Ved nedrivning af hotellet tilføres området og byen således et tilsvarende tab af arkitektur og kulturmiljø.

Med en lavere udnyttelsesgrad af grunden ville bevaring af hotellet være en mulighed. Ud fra et perspektiv om bæredygtighed og bygningsbevaring kunne denne mulighed med fordel belyses.



IDAG: Hotel Østersø idag, med nabobebyggelser



FORSLAGET: Få bygninger i karréen bevares, men ikke Hotel Østersø.



HOTEL ØSTERSØ - historisk foto



HOTEL ØSTERSØ - fotos



BYGNINGSPROFIL OG VOLUMEN

TRAPPET PROFIL LANGS KYSTEN

Forslagets hovedvolumen ligger lineært langs kysten, på samme vis som nabobebyggelserne. Højdeprofilen er foreslået med en aftrapning, fra det højeste punkt længst imod nord. Med denne aftrapning lukker bygningskroppen mindre af end tidligere modeller - og tillader glimt til horisonten både fra byen og ud imod fjorden - og omvendt (som vist) fra fjorden og ind imod skovene. Dette vurderes positivt i forhold projektet indpasning i det store landskab i fht. tidligere undersøgte volumener.

Vinklet fløj

Til hovedvolumenet er føjet en vinklet bagfløj, som går vinkelret på kysten langs Stegholt. Denne fløj bryder med den langsgående retning langs kysten. Hermed fremstår bygningen med mere massiv udtryk på det nordøstlige hjørne - både set fra Sønderstrand - og fra de bagvedliggende boligkvarterer.

Den vinklede fløj slører bygningens geometriske typologi. Det er ikke en lineær blok og ikke en karré. Endeligt tilfører den bagudrettede fløj mange kvadratmeter til det samlede byggeri.

NY FORBYGNING

I et forsøg at skabe en indpasning i bygningskalaen langs Flensborgvej, introducerer forslaget en ny forbygning i to plan- som en slags erstatning for det nedrevne Hotel Østersø. Hvis ikke det eksisterende hotel kan bevares, er dette bud på forankring i bebyggelsens skala langs Flensborgvej i princippet positivt. Typologien med en base og et tårn er et velkendt motiv for højt byggeri.

Men det sløres dog fuldstændigt, da geometrien gror sammen længst imod nord. Samtidigt har 'base' og 'tårn' med et ensartet facadeudtryk, hvilket helt udvisker intentionen om base og tårn. Samlet set kommer hele bebyggelsen til at fremstå som en stor sammensat og noget uklar geometri.



TRAPPET VOLUMEN LANGS KYSTEN - Illustration: Horup Bolig



VINKLET VOLUMEN - Illustration: Horup Bolig



NY FORBYGNING - Illustration: Horup Bolig



FACADER OG MATERIALITET

Skitseforslaget illustrerer hvad der aflæses som et råhus i beton eller stål med stabiliserende trappe- og elevatorkerner. Facader med store glaspartier og felter i træ er trukket tilbage fra tydelige horisontale dækfor kanter. Omfangsrige altaner, altangange og tagterasser skærmes med glasværn med graderet hvid frostning.

VURDERING AF FACADE UDTRYK

Huset tegnes af de markante horisontale dæk, som sammen med aftrapningen, danner husets dominerende motiv. De tilbagetrukkne facader nedtoner husets masse, og får det til at fremstå med en stor lethed - som en række horisontale bånd.

Glasværn med graderet frostning giver huset et køligt og glat udtryk, som står i kontrast til den varme materialitet som introduceres ved bagvedliggende partier med træ. De frostede glasværn bidrager ikke positivt til husets samlede fremtoning.

Arkitekturen er ikke stedsspecifik, men fremstår med en international og maritim-inspireret stil, som kan ses mange steder i verden, men vil skille sig noget ud i Aabenraa.

Samlet set fremstår forslaget med en begrænset bearbejdning på facader, som nok er forventeligt på projektets skitse-mæssige stade. Arbejdes der videre med forslaget, bør der stilles krav til facadens udformning, detaljering og kvalitet.



TILBAGETRUKNE FACADER - Illustration: Horup Bolig



VÆRN OG ALTANER - Illustration: Horup Bolig



MARITIMT-INSPIRERET ARKITEKTUR - Illustration: Horup Bolig



UDEAREALER

Projektet formulerer en vision om at skabe attraktive og 'grønne' udearealer med udsagn som **"Grøn oase"** og **"Et hav af attraktive udearealer"**... Intentionen er god. Attraktive udearealer er væsentlige både for at skabe en overbevisende udvikling af hotel og boliger på matriklen - men også væsentligt for at skabe en gode nærarealer for det store byggeri og sammenhænge i nærområdet.

BEGRÆNSEDE UDEAREALER I TERRÆN

Med en udnyttelsesgrad på 160% og stort parkeringsbehov (ca. 420 p) efterlades kun begrænsede arealer til fællesophold og beplantning i terræn. Disse få opholdsarealer risikerer at være udfordrede i fht. opholdskomfort i fht. vind, skygge mv. De begrænsede arealer vil overvejende ligge på dæk over p-kælder. Begrønning af disse arealer med mere end beplantning i pletter eller lave sedummåtter, kræver at der dedikeres en væsentlig økonomi hertil.

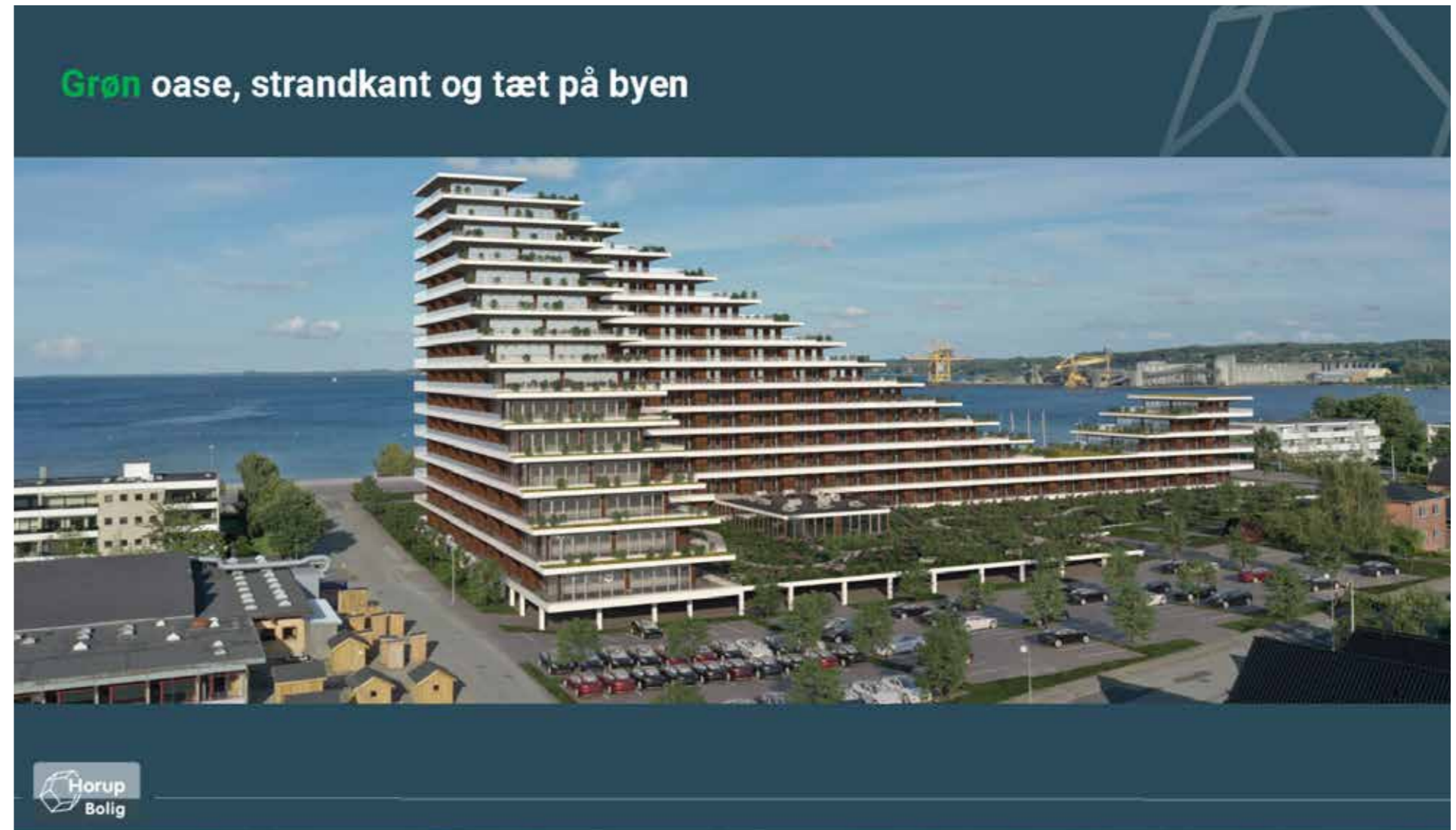
STORE TERASSER

Projektet udearealer af betydning består i omfangsrige og store udearealer oppe på bygningen i form af altaner, altangange og tagterasser. Disse kan måske være acceptable til ophold, hvis der arbejdes aktivt med opholdskomfort - særligt i fht. vind, og hvis støjpåvirkning fra Flensborgvej ikke belaster arealerne. Men terrasserne har en privat karakter, og bidrager ikke umiddelbart med større sammenhængende fælles opholdsarealer eller at skabe kontakt til det omkringliggende kvarter.

TRÆER OG BUSKE PÅ BETONDÆK

Projektets udsagn om at skabe en grøn oase og attraktive udearealer, hviler på at der skabes en omfangsrig begrønning på de hævede altaner, tagterasser og på dæk over p-kælder. Dette findes ikke overbevisende belyst. Det er en dyr og kompliceret løsning, som vil blive yderligere påvirket af den udsatte i fht. bla. salt-, vind- og frostpåvirkning. Dette bør belyses og detaljeres yderligere, hvis der fortsættes med denne løsning.

Alt i alt virker ambitionen om grønne og attraktive udearealer ikke overbevisende. Det vurderes at de mange etagemeter i byggerier er med til at udfordre udearealerne.



UDEAREALER I TERRÆN DOMINERES AF PARKERING, IMENS BYGNING HAR OMFANGSRIGE ALTANER OG TAGTERASSER.- Illustration: Horup Bolig



OPHOLDSAREALER PÅ BETONDÆK- Illustration: Horup Bolig



STORE ALTANER OG BEGRØNNING PÅ TAG- Illustration: Horup Bolig



BESLÆGTEDE PROJEKTER

Forslagets arkitektur fremstår med klare referencer til en international maritim inspireret arkitektur, med begrænset lokal forankring. Arkitekturen sender tankerne i retning af et krydstogtskib, som er lagt til ved Sønderstrand - snarere end én hval.

Særligt et øst-jysk bygningsprojekt synes at være nært beslægtet, **AAR-HUS** projektet på Aarhus Havn, tegnet af BIG.

I denne sammenligning bør en række opmærksomhedspunkter dog tages i betragtning:

FACADER OG VÆRN

De horisontale dæk i Aarhus projektet er slanke og glasværn er transparente. Dette skaber et motiv, hvor de bagvedliggende vertikale træbekædninger træder frem og tegner huset, sammen med de lette glas værn. Det transparente glasværn fungerer bedre end det frostede i fht. facadens samlede udtryk.

BEGRØNNING OG KARRÈ

Der er hverken træer eller buske i højden på Aarhus projektet. Det har næppe i processen har været realistisk i fht. økonomi og den udsatte placering.

GEOMETRI

Aar-HUS projektet danner en sluttet karré, hvilket giver bygningen en afklaret form. Med denne form kan bygningens højdeprofil gå op og ned, uden at dens geometri bliver sammensat eller mister sin iboende logik. "Hvalen" har til sammenligning en meget sammensat geometri.

PRIS

Aar-HUS projektet er et prestigeprojekt, realiseret til en høj samlet pris på op imod ca. 40.000 dkk/m²



AAR-HUS- arkitekt: BIG



AAR-HUS- arkitekt: BIG



Maritim inspiration: Krydstogt Skib



LIGHTHOUSE - arkitekt: 3XN



NYT VARTEGN FOR AABENRAA?

Samtidigt med at projektet taler om indpasning, præsenteres også visionen om at komme "på landkortet med de store". Heri ligger en modsætning.

Skal udsagnet tages for pålydende, beskriver det en vision om at skabe et nyt vartegn for Aabenraa, med reference til lignende projekter i en række østjyske kystbyer. Det er en klar ambition - som flugter med projektets store synlighed i byen - og over fjorden.

Men der kan stilles spørgsmål om Aabenraa ønsker og har brug for et vartegn i stil med projekterne i de andre byer. Det må være et spørgsmål, som kræver lokal politisk dialog og prioritering.

Det er i den forbindelse værd at hæfte sig ved, at viste referenceprojekter har flere ting til fælles:

1. PRESTIGE PROJEKTER

De øvrige projekter er lokale prestige projekter, som er udviklet til høje budgetter.

2. EN DEL AF EN STØRRE PLAN

Alle de tre øvrige projekter, har været en del af en større plan for udvikling af de bynære havnearealer. De er således en intentionel del af den større helhed.

3. ARKITEKTKONKURRENCER:

De er alle produktet af arkitektkonkurrencer, som har udviklet idéer og belyst flere mulige udviklings-scenarier for lokale beslutningstagere

Skal Aabenraa være med
på landkortet med de store?

Lighthouse | Århus

Bølgen | Vejle

Alsik | Sønderborg

Hvalen | Aabenraa

Horup Bolig

HVALEN SOM VARTEGN, SAMMENLIGNING MED ANDRE BYGGEDE ØSTJYSKE VARTEGN- Illustration: Horup Bolig

FORSLAG TIL HØJT BYGGERI SKYGGEFORHOLD OG INDBLIK - INDLEDENDE VURDERING



SKYGGE

Bygherre har udført skyggestudier af skitseforslaget med udgangspunkt i skygebillede ved hhv. sommer- og vintersolhverv, samt jævndøgn, med analyse af repræsentative tidsrum, hhv. kl. 09, 12, 15 og 18.

Skyggeanalyserne giver et forventet billede og er umiddelbart fyldestgørende på projektets skitse-mæssige stade.

Et opmærksomhedspunkt bør være mængden af skyggetimer, som forslaget medfører for boligejendom umiddelbart imod nord. For at belyse dette i mere detalje, bør der i følgende fase udføres flere skyggestudier i vinterhalvåret, i form af

- flere tidspunkter i December, f.eks. kl. 1030 + 1330
- og/eller skygebilleder i mellemliggende måneder November/Januar + Oktober/Februar

Derudover vurderes skygger fra forslaget på indledende screeningsstadiet, ikke at give anledning til udfordringer.

INDBLIKSGENER

I kraft af forslagens højde og facadernes orientering, vil der kunne opstå indbliksgener hos eksisterende boligbebyggelser imod nord og vest.

Omfanget og karakteren af disse gener hænger sammen med bygningens udformning og omfang. Dette vil skulle belyses og bearbejdes yderligere, hvis der arbejdes videre med forslaget.



21. juni - kl. 09.00



21. juni - kl. 12.00



21. juni - kl. 15.00



21. juni - kl. 18.00



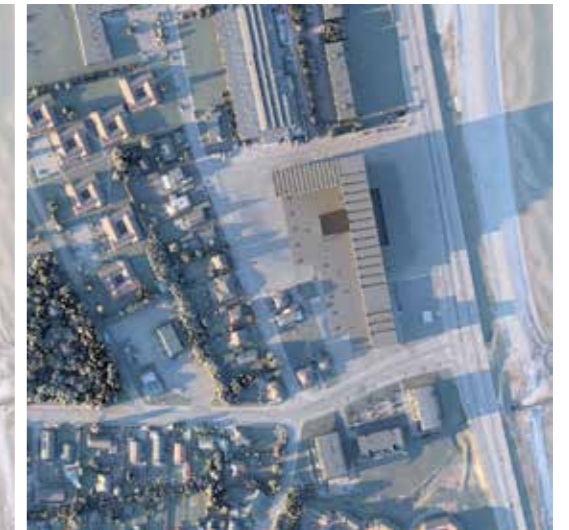
21. september - kl. 09.00



21. september - kl. 12.00



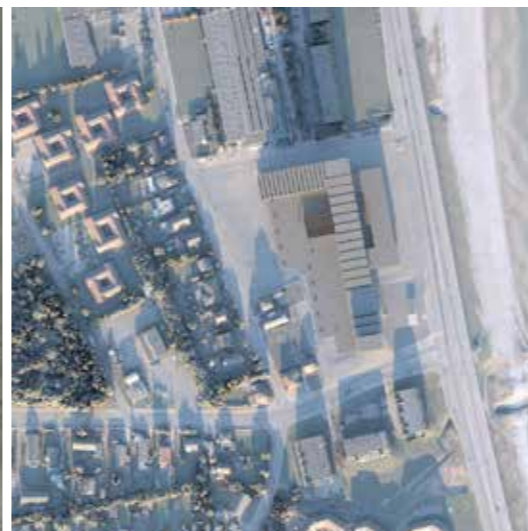
21. september - kl. 15.00



21. september - kl. 18.00



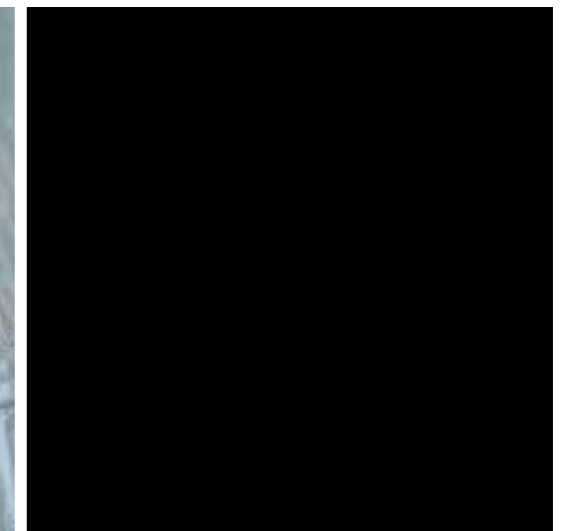
21. december - kl. 09.00



21. december December - kl. 12.00



21. december - kl. 15.00



21. december - kl. 18.00



VIND

Der er ikke udført vindanalyse af forslaget endnu.

En indledende vurdering, baseret på bygningens volumen og detaljering giver ikke anledning til umiddelbart bekymring for uacceptabel vindpåvirkning af nærområdet. Dog forventes en væsentlig vindpåvirkning af udearealer hævet på bygningen, som kan udfordre brugen af disse som opholdsarealer.

Vindanalyse

Til at bekræfte og dokumentere disse aspekter, skal bygherre/udvikler i forbindelse med eventuel videreudvikling entrere med et professionelt vindrådgiver, som skal udføre en fyldestgørende vindanalyse af forslaget påvirkning på vindforholdene i nærområdet, herunder påvirkning af opholdsarealer på matriklen og nabomatrikler.

Developers vindrådgiver vurderer hvorvidt en fysisk model, en CFD-model eller en anden analysemodel er mest egnet til at belyse vindforholdene. Der vurderes på både kritiske zoner og generelt omkring bygningen herunder opholdsarealer, veje og naboejendomme.

Der bør også stilles mål for vindkomfort umiddelbart på bygningen, f.eks. nærudearealer, altaner mv.



Illustration: HORUP BOLIG



1

PLACERING AF HØJT BYGGERI

Det bør fortsat nøje overvejes om Hotel Østersø / Sønderstrand er det rigtige sted at bygge højt i Aabenraa. Placeringen er meget central i fht. landskabet og fjorden - og vil kunne ses fra det meste af byen, fra baglandet og fra fjorden.

Indpasning

Det er reelt ikke muligt at tale om at et højt hus på denne placering er indpasset. Ville man indpasse et højt hus i byen - skal man kigge på en anden placering (eksempelvis skulle man kigge på en placering hvor man trækker sig tilbage og har skov og terræn i ryggen - eller ligger sig i sammenhænge med andre høje strukturer.)

Vartegn

Hotel Østersø er derimod en velvalgt grund, hvis man ønsker at opføre et vartegn for HELE byen. Det bør man have en politisk dialog om man lokalt har ønske om.

Hvis svaret er ja, bør man stille skærpede krav til projektets omfang og arkitektur ud fra devisen: "med stor synlighed følger stort ansvar." Er svaret er nej, bør man ikke bygge højt på Hotel Østersø.



2

OMFANG AF BYGGERI

Det nye forslag øger tætheden (bebyggelsesprocenten) markant - svarende til at mængden af byggeri på grunden øges med til 4 gange så meget. Det er en meget høj udnyttelsesgrad noget sted i landet - og i særdeleshed i Aabenraa.

Etageareal

Den markante forøgelse i etage-m2 på grunden vurderes at være den måske største udfordring i fht. at skabe et harmonisk og velfungerende projekt. Det bør kraftigt overvejes om- og hvorfor- man vil tillade en så høj tæthed- uden sammenhæng til den tætte by.

Det vurderes at projektet i den nuværende form, vil blive for dominerende, og at de mange etage-m2 er med til at skabe flere udfordringer, herunder bagfløj, disponering af udearealer, parkering, nedrivning mv



3

BEVARING

Ud fra en bymæssig og arkitektfaglig vurdering har Hotel Østersø både en fin bymæssig indpasning og klare arkitektoniske kvaliteter. Set i dette perspektiv, bør man overveje nøje - om ikke bygningen skal søges bevaret.

Bevaring af Hotellet betyder dog ikke, at grunden ikke kan udvikles. Der kunne eksempelvis arbejdes med en højere bebyggelse bag det eksisterende hotel.

Kulturværdi-tab

Hotel Østersø bevares ikke i forslaget. Da hotellet er vurderet til at rumme bevaringsværdi, vil nedrivning medføre et tilsvarende kulturværditab.



4

ARKITEKTUR

Hvis man giver lov til højt byggeri på Hotel Østersø, bør der stilles skærpede krav til arkitekturen. Jo mere synlig en bygning, jo større ansvar har projektet overfor resten af byen.

Det arkitektoniske udtryk på huset virker ikke overbevisende i den nuværende form. Der er endnu megen rum for udvikling.

Hvis der åbnes for en udvikling af forslaget, bør der således arbejdes indgående med forslaget udformning og fremtoning, samt hvordan et højt byggeri påvirker de nære omgivelser. Herunder bør der belyses flere alternative volumenstudier på grunden, ny disponering af udearealer, inddragelse af nærmeste boliger mv. Samtidigt bør kvalitetsniveau af facader hæves.



5

SKYGGE OG INDBLIK

Skyggeforhold vurderes indledningsvis ikke kritiske. Et enkelt område bør belyses nærmere i evt. videre forløb. Der vurderes at kunne opstå indbliksgener.



6

VIND

Der skal udarbejdes vindanalyser af specialiseret vindkonsulent i et evt. videre forløb.

HØJT BYGGERI VED SØNDERSTRAND

TRANSFORMS ANBEFALINGER



PLACERING

- TRANSFORM vurderer ikke at man kan tale om indpasning af højt byggeri ved Hotel Østersø. Højt byggeri placeret midt i det store dalrum vil uundgåeligt skille sig ud og blive meget synligt, hermed påvirkes store dele af byen- og mange mennesker. Højt byggeri ved Hotel Østersø vil således blive et dominerende pejlemærke i byen, og defacto et vartegn for Aabenraa.
- Med udgangspunkt i by- og landsskabsanalyser, mener TRANSFORM ikke at Hotel Østersø-grunden er oplagt for højt byggeri.
- Hvis man gerne vil bygge højt i Aabenraa, anbefaler TRANSFORM at man gør det med udgangspunkt i byen og landskabet - og at det indtænkes som en del af en større planlægning, hvor det understøtter den udvikling man ønsker i byen.

Hvis man alligevel politisk ønsker at åbne for højt byggeri ved Hotel Østersø, bør der stilles en række krav til projektet:

OMFANG AF BYGGERI

- TRANSFORM vurderer at projektet i den nuværende form, vil blive for dominerende, og at de mange etage-m2 er med til at skabe flere udfordringer, herunder bagfløj, disponering af udearealer, parkering, nedrivning mv
- TRANSFORM anbefaler således at man reducerer antallet af etagemeter på grunden, f.eks. med 30-40% og hermed grundens udnyttelsesgrad betydeligt.
- Samtidigt bør der arbejdes for en helhed på hele grunden imellem Stegholt, Kallemosen og Flensborgvej. Skal der realiseres et stort hotel- og boligbyggeri bør de resterende fire huse opkøbes og inddrages, for at skabe en bedre disponering og sammenhæng i området.

ARKITEKTUR

- Bygges der højt, anbefaler TRANSFORM at der stilles skærpede krav til arkitekturen, herunder bl.a. volumenernes disponering, facadeudtryk, materialevalg mv. - samt at der sikres værktøjer til at fastholde denne kvalitet helt frem til udførelse.
- TRANSFORM anbefaler kraftigt at der afholdes en arkitektkonkurrence - med involvering af Aabenraa Kommune - hvor flere mulige scenarier for volumen, facader og arkitektur kan belyses- og kvaliteten herigennem kan hæves.
- Mulighed for bevarelse af det eksisterende bevaringsværdige Hotel Østersø, sammen med udvikling af nybyggeri på matriklen, kunne med fordel undersøges som led i arkitektkonkurrence, hvis en sådan afholdes jf. ovenstående.



TRIN 1 (DENNE FASE):

- Vurdering af det arkitektoniske udtryk og kvalitet
- Visuelle forhold i form af påvirkning af den kystnære del af byzonen, byens profil og i forhold til nærmeste naboer samt byggeriets arkitektur og det ønskede byggeri, herunder kulturmiljøtab ved nedrivning af nuværende Hotel Østersø
- VIND: Umiddelbar vurdering/screening baseret på fremsendt visuelt materiale. Hvad er forventelige udfordringer og risikopunkter
- SKYGGE: Umiddelbar vurdering/screening baseret på fremsendt visuelt materiale. Hvad er forventelige udfordringer og risikopunkter
- INDBLIK: Umiddelbar screening baseret på fremsendt visuelt materiale.

TRIN 2:

- VINDANALYSE: Developer udarbejder vindanalyser
Developers vindrådgiver vurderer hvorvidt en fysisk model, en CFD-model eller en anden analysemodel er mest eget til at belyse vindforholdene
Der vurderes på både kritiske zoner og generelt omkring bygningen herunder opholdsarealer, veje og naboejendomme.
Der bør også stilles mål for vindkomfort umiddelbart på bygningen, f.eks. nære udearealer, altaner mv.
- SKYGGE: Supplerende analyser udføres
- VANDHÅNDBLING: Strategi for afvandingsforhold og klimasikring belyses
- STØJ: Støj på facader og opholdsarealer fra trafik (Flensborgvej m.fl.) belyses i fht. afdækning af forslagets robusthed

TRIN 3:

- Indbliksgener
- Genskin fra glasfacader
- Virksomhedsstøj. Naboskab til EUC og egen virksomhedsstøj i forhold til nabo-boliger
- Trafiksikkerhed og behov for udbygning af infrastruktur

**TRA
NSF
ORM**