



Udvikling af Nørreportkvarteret

Prospekt - Markedsdialog

APRIL 2025

Aabenraa - fremtidens købstad

Udviklingen af Nørreportkvarteret

870 nye etageboliger i 2036

En fremskrivning af boligefterspørgslen i landets kommuner fra forskningsinstitutionen DREAM viser, at der bliver behov for flere etageboliger. Boligefterspørgslen drives af Aabenraa By, hvor der forventes 1.200 nye boliger i Aabenraa By i år 2036 sammenlignet med antallet af boliger i 2018. Heraf 870 nye etageboliger

Attraktivt sted at bo i købstaden

Nørreportkvarteret ligger i den nordlige del af Aabenraas historiske bymidte, og har de seneste år udviklet sig til en levende og attraktiv bydel. Et fremtidigt byggeri skal derfor favne købstadens DNA og bidrage til at videreudvikle købstadens høje arkitektoniske kvalitetsniveau og understøtte Nørreportkvarteret som et grønt og levende mødested.

En del af noget større

Udviklingen af Nørreportkvarteret er første skridt i en større langsigtet udvikling af bymidten, herunder en del af de bynære havnearealer i Aabenraa. Nørreportkvarteret er en central krumtap der kobler bymidten med fremtidige udviklingsarealer på Kilen og samtidig skabe en ny grøn oase i bymidten.

Høj indpendling skaber stort boligvækstpotentiale

Aabenraa by har mange arbejdspladser og en høj indpendling til byens erhvervsliv. I 2023 pendlede 10.605 mennesker dagligt til arbejdspladser i kommunen. Den høje andel af indpendlere indikerer et stort potentiale for boligvækst, ud over de 1.200 boliger, der følger af den demografiske fremskrivning.

Aabenraa

Udviklingen af Nørreportkvarteret

Projektgrunden





Projektgrunden

Nørreport

Barkmøllegade

Ramsøerred

Skænten

Madelvej

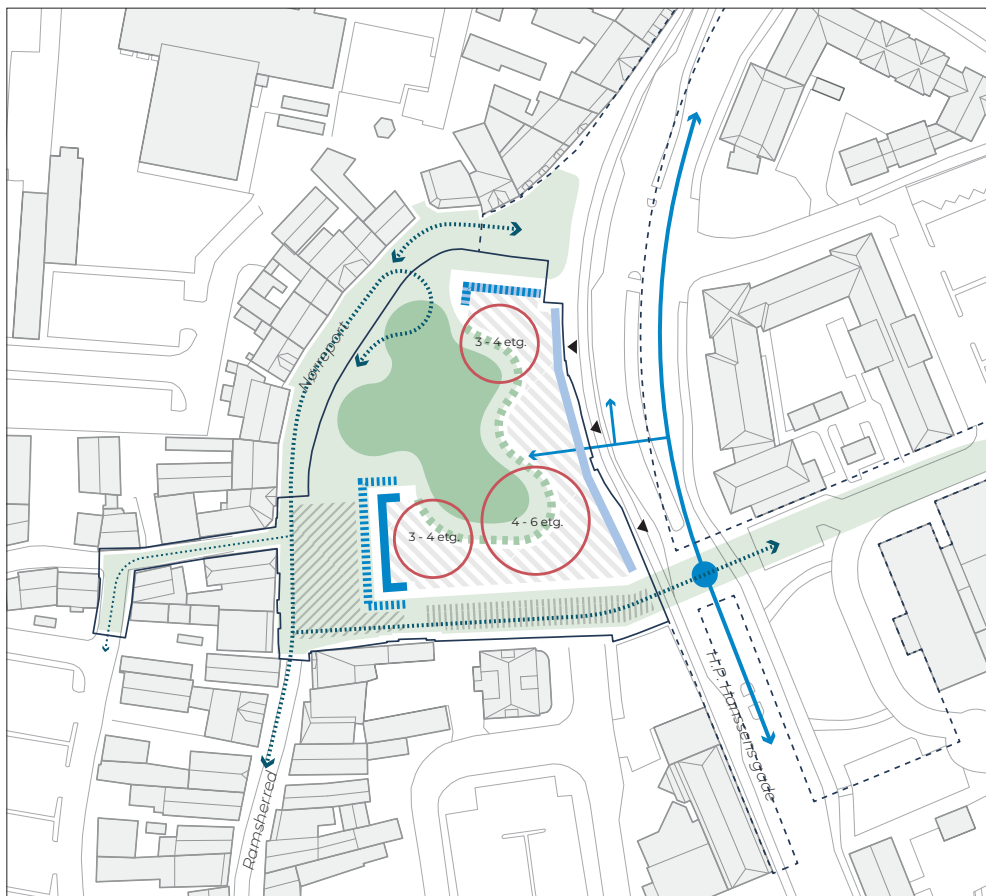
H.P. Hanssens gade

Kilen

Cassekvej

Projektområdet

Et projekt med flere bundlinjer



Principplan – Program for udvikling af Nørreport



Aabenraa Kommune

Parkum+ øvrige byrum
Område #2 og #3

**Realdania Filantropi og
Aabenraa Kommune**

Byrumsforbindelsen
Område #1

Udvikler

Udvikling af byggefelt
Område #0

Volumenstudier

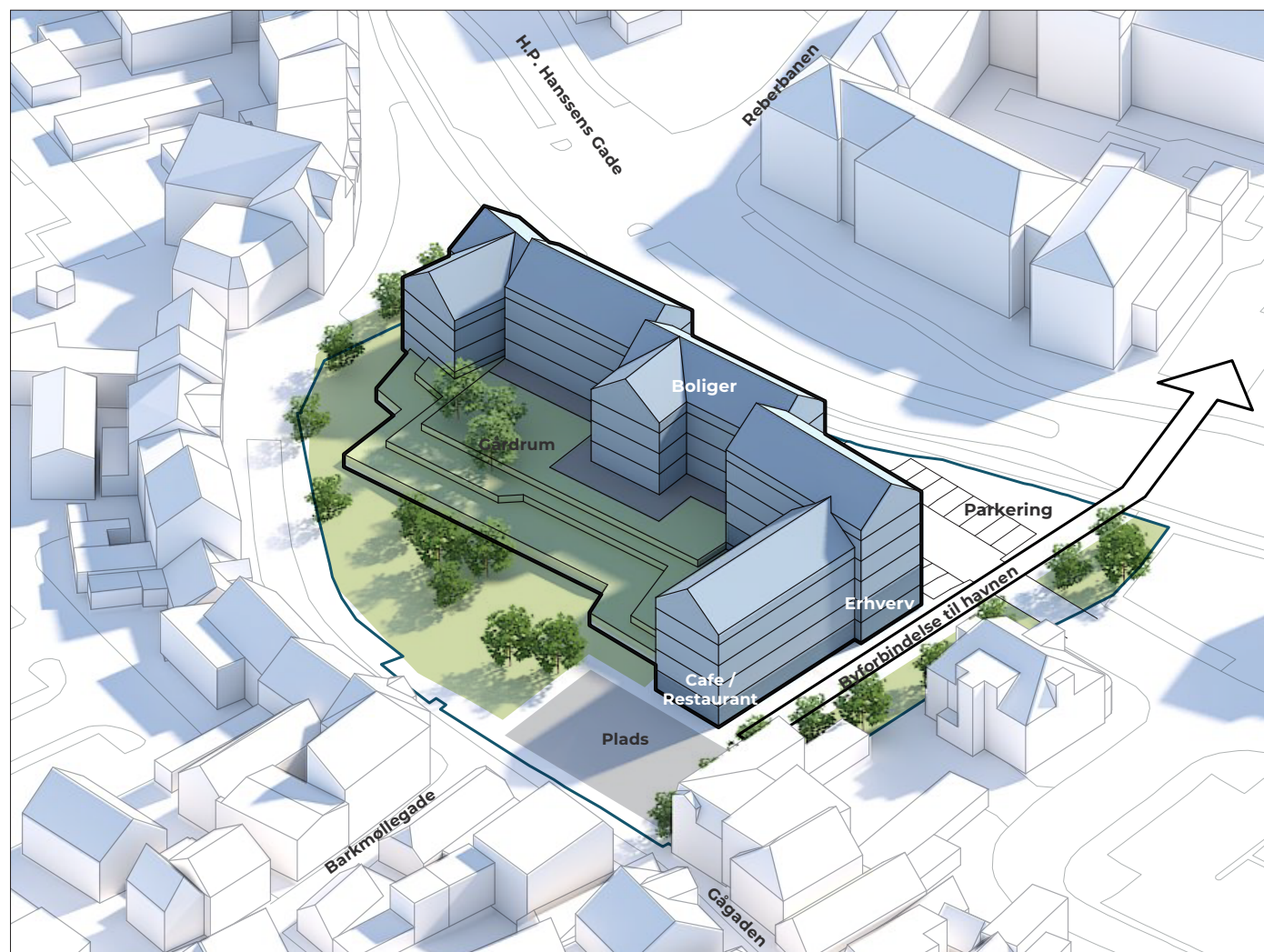
Udviklingsscenarie der kombinerer udvikling af boliger med nyt byrum mod Nørreport

Bebygget areal og bebyggelsesprocent

samlet grundareal: 5.722 m²

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

Bebyggelsesprocent: 105% (102,6%)



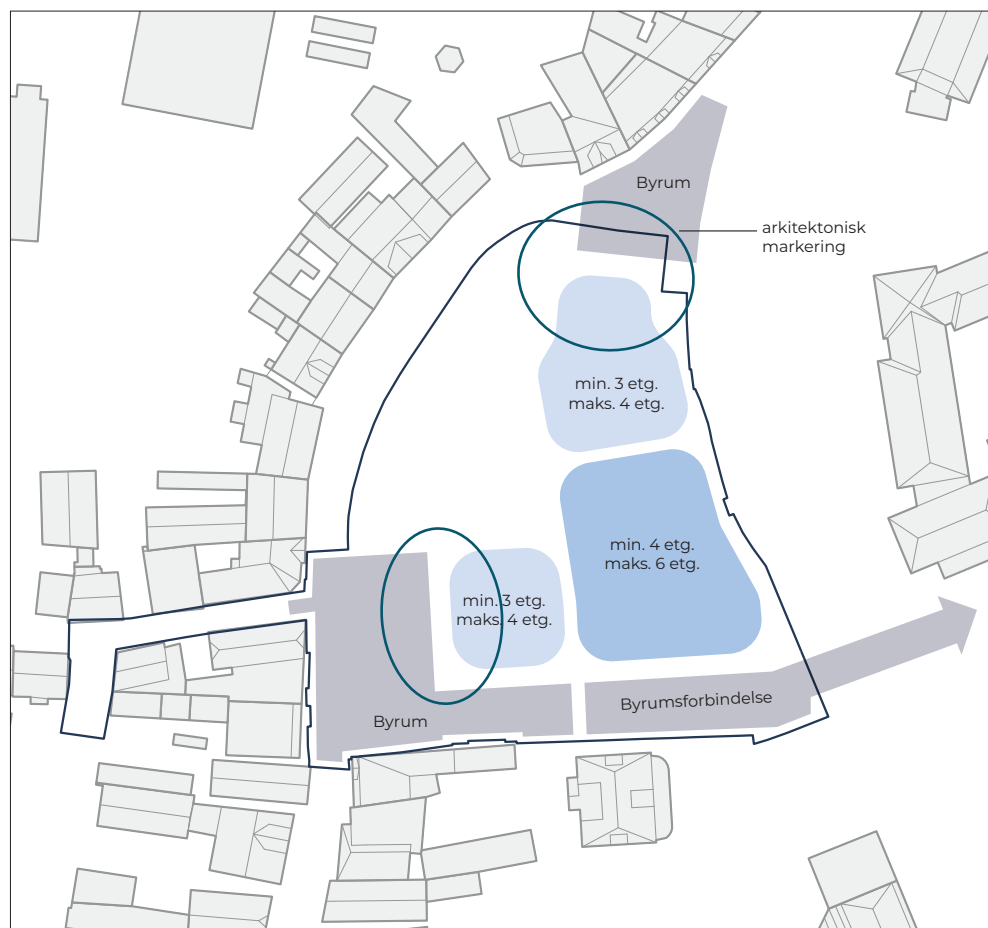
Projektområdet

Udvikling af købstadende dna og bymidtens nordlige ankerpunkt



Arkitektonisk markering og bygningshøjder

Arkitektonisk sammenhæng med kontekst



Signatur

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

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

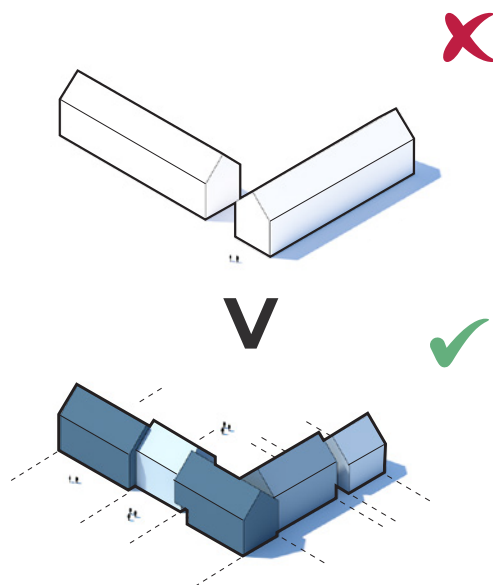
Der er udpeget to områder, hvor byggeriet skal have en særlig arkitektonisk markering. Disse arkitektoniske markeringer skal bidrage til at definere de omkringliggende byrum og tydeliggøre overgangen til det grønne byrum i projektområdet.

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



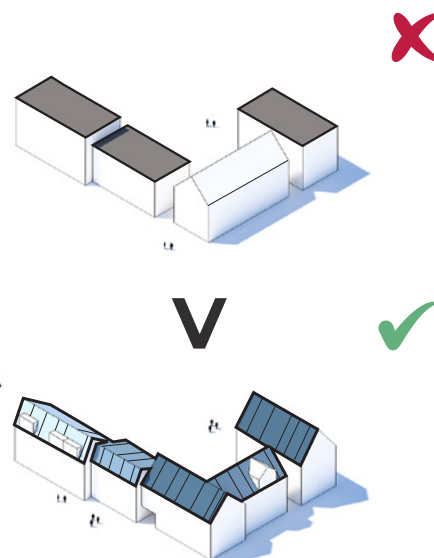
Bebyggelsesprincipper

Købstadens bebyggelse



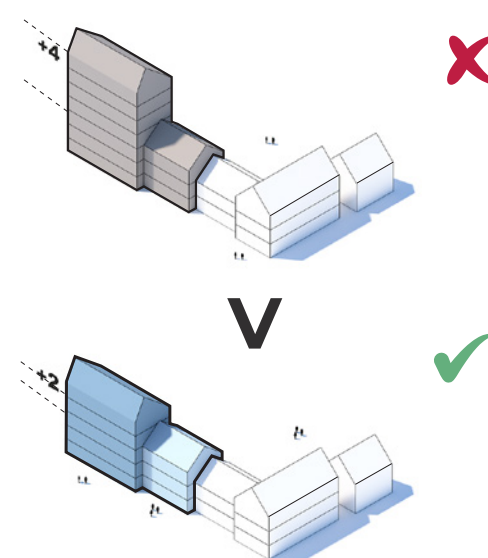
1. Købstadens skala og variation

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



2. Tagmotiver for helheden

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

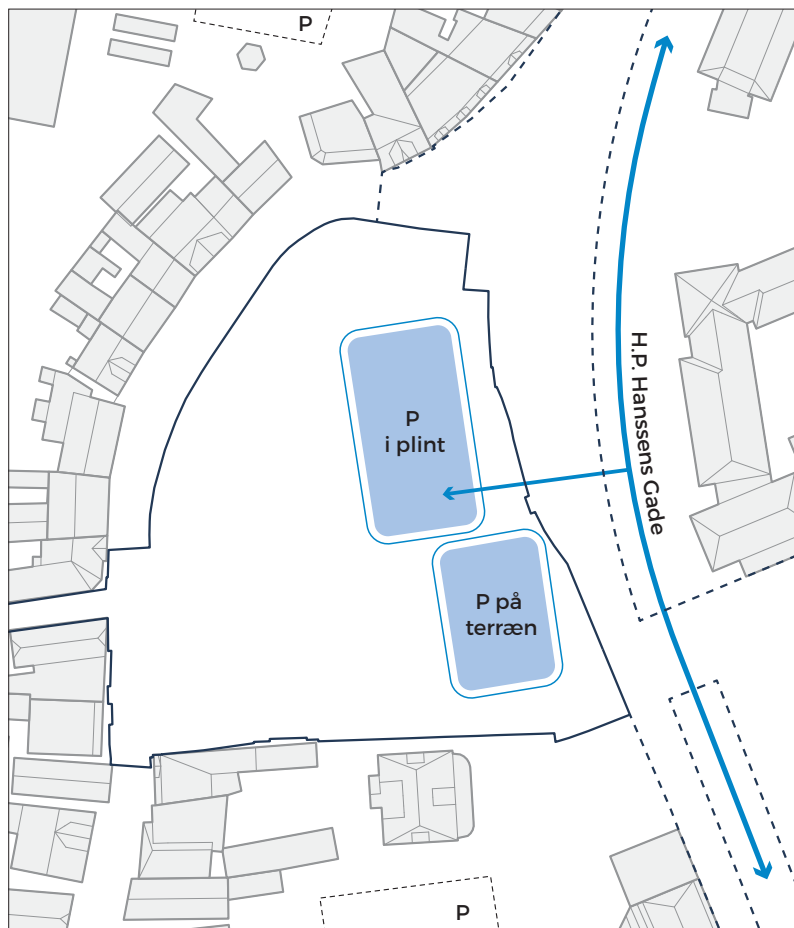


3. Højderelationer for helheden

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

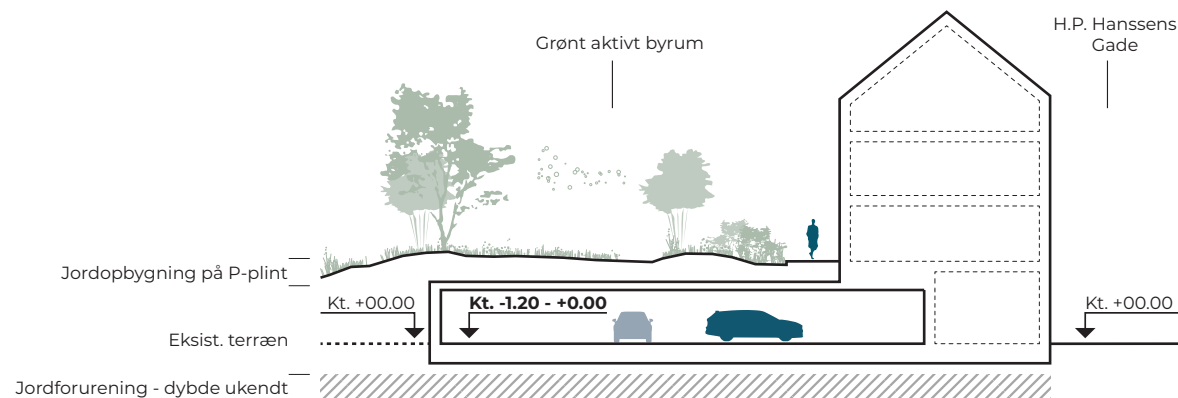
Princip for parkering

Adgang og flow ind og omkring projektområdet



Signatur

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



Parkeringsplintens placering er ikke fastlagt. OBS. Koterne er principielle relative koter, og må ikke bruges som grundlag for videre projektering.

Realisering og mulig procesplan

Proces for en dialogbaseret realisering - Tidligt udbud med betinget køberet

