



Aarhus Kommune

Lokalplan nr. **901**

**Erhvervsområde ved Oliehavnen, Aarhus
Havn.**

April 2014



Lokalplan nr. 901



Erhvervsområde ved Oliehavnen, Aarhus
Havn

Indeholder tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013

Om dette hæftes indhold

Der indledes med et afsnit om **lokalplanens indhold**, hvor baggrunden for lokalplanen beskrives, ligesom målet med planen og planens hovedtræk også beskrives. Til afsnittet hører illustrationer, der viser en af de måder, planen gør det muligt at udnytte området på.

Derefter følger afsnittet med de **bindende bestemmelser** for den fremtidige udnyttelse af lokalplanområdet, bygningers udseende, veje og stiers forløb m.v.

Herefter følger et afsnit som beskriver hvordan lokalplanen forholder sig til **kommuneplanen** og den **anden planlægning** som vedrører lokalplanen. Det drejer sig f.eks. om veje, stier, skoler, institutioner, støj, teknisk forsyning m.v.

Det sidste afsnit omhandler hvilke **retsvirkninger** der gælder når lokalplanen er offentliggjort.

Bagest i hæftet sidder **lokalplankortet** som visuelt supplerer bestemmelserne i det andet afsnit.

Oplysninger om realisering af lokalplanen fås hos

Planlægning og Byggeri, Byggesagskontoret
Kalkværksvej, 10, 8000 Aarhus C
Tlf. 8940 2550,
E-mail: planlaegningogbyggeri@aarhus.dk
<http://www.aarhus.dk/lokalplaner>

Lokalplanen kan ses og købes hos

Borgerservice på Rådhuset, Risskov, Viby og Åby Bibliotek

Tlf. 8940 2222

Kortgrundlag

© Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

Lokalplanen er udarbejdet af

Planlægning og Byggeri, Byplanafdelingen
Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C
Tlf. 8940 2640

i samarbejde med:

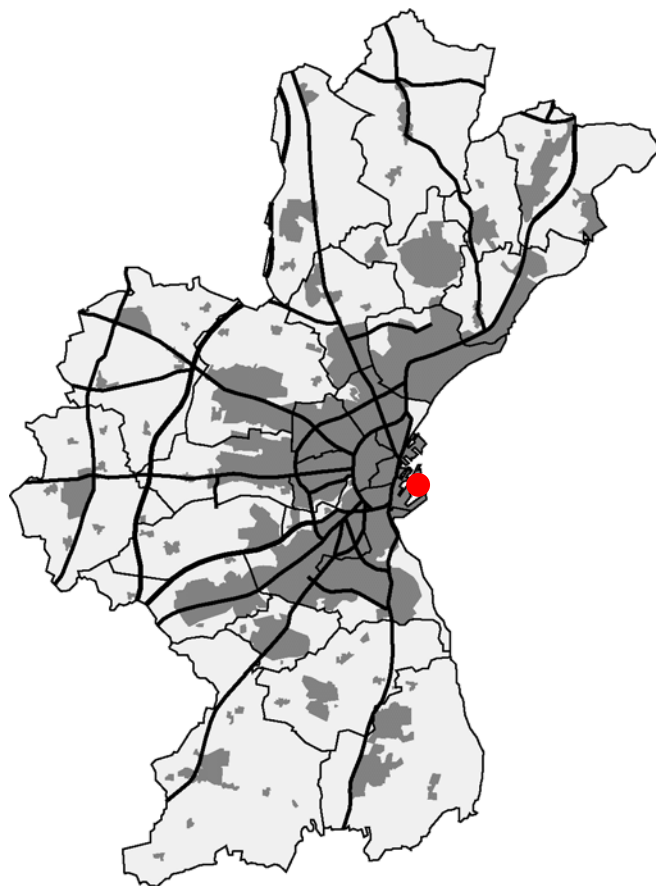
Rambøll, Miljø og Plan
Olof Palmes Allé 22
8200 Aarhus N

Vedtagelsesdatoer

Lokalplan nr. 901 er vedtaget af Aarhus Byråd den 5. marts 2014

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 9. april 2014.

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 901

Erhvervsområde ved Oliehavnen, Aarhus Havn

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD

Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v. 2

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Formål.....	8
§ 2. Område og opdeling.....	8
§ 3. Anvendelse	10
§ 4. Udstykning	10
§ 5. Trafikforhold	11
§ 6. Teknisk forsyning	11
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	11
§ 8. Bebyggelsens udseende.....	12
§ 9. Ubebyggede arealer.....	12
§ 10. Støjforhold.....	13
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	13
§ 12. Ohævelse af ældre lokalplan.....	13

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.....	14
Sammenfattende redegørelse om miljøvurdering..	27

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af lokalplanen	31
-------------------------------------	----

TILLÆG NR. 4 TIL KOMMUNEPLAN 2013 Bilag

VIRKSOMHEDSLISTE Bilag

LOKALPLANKORT Bilag

LOKALPLANENS INDHOLD

Her beskrives baggrunden for lokalplanen, målet med planen samt planens hovedtræk.

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område af søterritoriet i det eksisterende havnebasin, der ligger nord og øst for den nuværende Oliehavn. Området er ved at blive fyldt op med overskudsjord fra forskellige byggepladser.

Lokalplanområdet, der er ca. 356.000 m² stort, vil efter endt opfyldning og lokalplanens godkendelse blive overført til byzone og være ejet af Aarhus Havn.



Luftfoto med markering af lokalplanens afgrænsning

Beskrivelse af området

Udvidelse af havnen er en del af Masterplanen for Aarhus Havn fra 1997. Første etape var etablering af containerhavnen med ny containerterminal på Østhavnen, mens næste etape er udvidelsen, som denne lokalplan omfatter. Lokalplanen gør det muligt at forlænge Multiterminalen også kaldet Omniterminalen mod nordøst i et nuværende havnebassin øst for Oliehavnsområdet.

Multiterminalen skal være et fleksibelt havneareal, der vil blive brugt til flere former for gods. Især godstyper, der ikke kræver oplagring under tag som sten, grus og andre bulkvarer (produkter i løs vægt) samt containere og stykgods.

Sydhavnen rummer ud over Multiterminalen også havnerelaterede virksomheder, der producerer vegetabiliske olier til fødevarerindustrien.

Med Masterplanens havneudvidelser er erhvervshavnen flyttet mod syd, hvilket har betydet større byplanmæssige og trafikale ændringer i området omkring Aarhus Havn. Flytningen af containerhavnen fra nord til syd har således givet mulighed for omdannelse af "de bynære havnearealer" til bymæssige funktioner. En mulig kommende etablering af tunnelen under Marselis Boulevard er endnu et led i denne planlægning og vil betyde at den tunge trafik til og fra havnen bliver afviklet mere smidigt.

Planens baggrund og mål

Lokalplanen skal sikre, at lokalplanområdet overføres til byzone i takt med opfyldningen samt muliggøre en anvendelse til havnerelaterede formål og opførelse af bebyggelse og anlæg på dele af det indvundne areal.

Baggrunden for udvidelsen af Sydhavnen, er et ønske om at sikre havnens udviklingsmuligheder. Transporterhvervets udviklingsmønster ændrer sig løbende, og der er i dag stor efterspørgsel på oplagsplads på havnearealerne. For at kunne efterkomme kundernes krav og opretholde konkurrenceevnen, er det derfor nødvendigt at udlægge nye områder til havneformål.

Forud for lokalplanlægningen er der udarbejdet en Masterplan for hele Aarhus Havn samt i 1997 et regionplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse, hvor flere alternative placerings- og udvidelsesmuligheder blev belyst. Det vedtagne regionplantillæg muliggør en byorienteret anvendelse af de indre havnebassiner, og er baseret på det forslag til havneudvidelse, der i VVM-redegørelsen er benævnt som alternativ 4, suppleret med dele af alternativ 5.

Princippet i Masterplanen er efterfølgende indarbejdet i Kommuneplan 2001 og Kommuneplan 2009.

Indvindingen af landarealer til landudvidelsen i Masterplanen er påbegyndt, idet indvindingen af arealer af søterritoriet sker i henhold til en tilladelse, givet af Trafikministeriet. Dele af arealet vil eventuelt blive opfyldt med oprensingsmaterialer fra andre dele af havnen.

Anvendelse og bebyggelse af de indvundne arealer til havneformål kan først ske efter endelig vedtagelse af denne lokalplan.

Planens hovedtræk

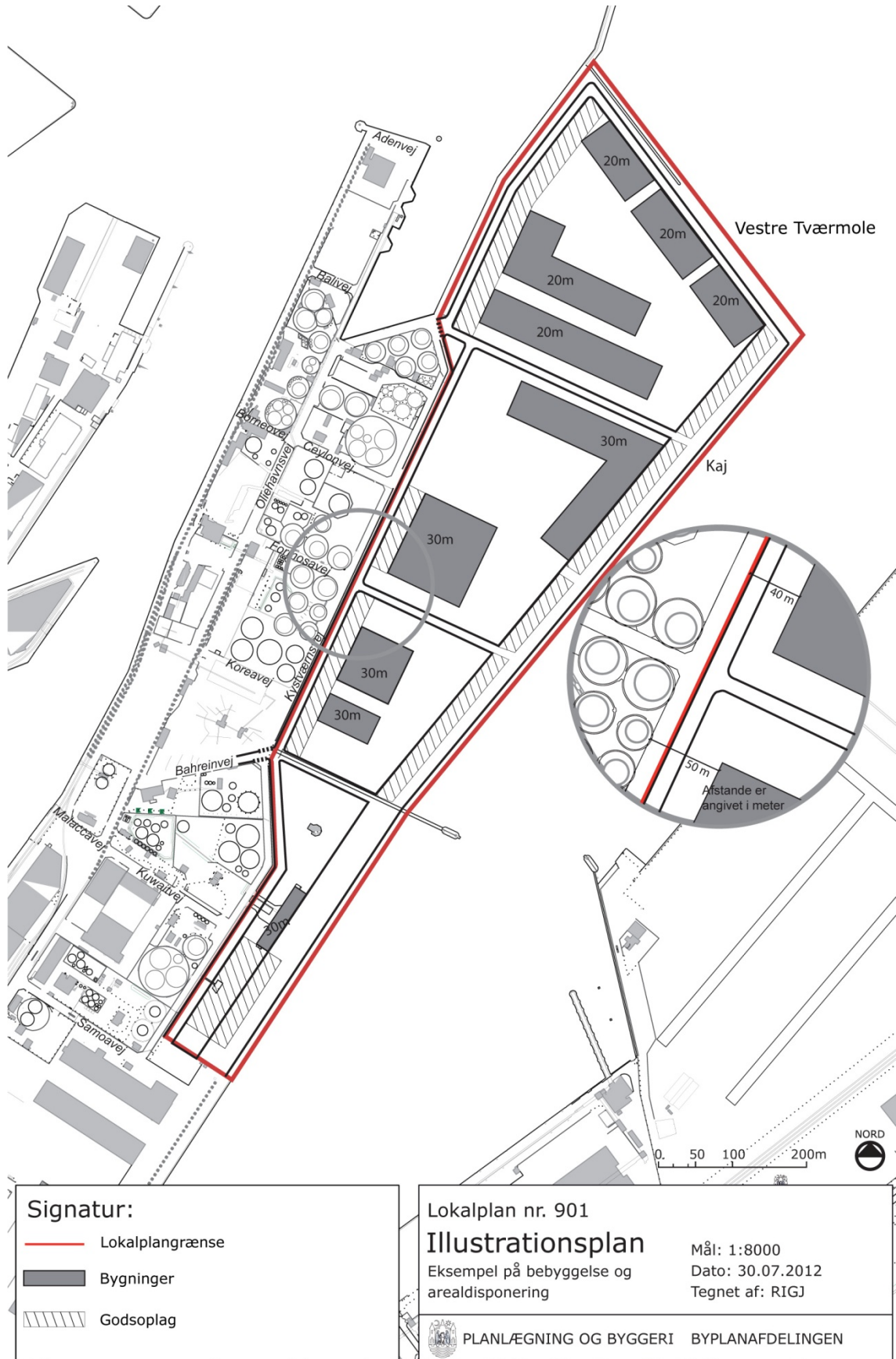
Lokalplanen omfatter et område nord og øst for det eksisterende kystværn på Oliehavnen, ved Vestre Bølgebryder, i den sydlige del af Aarhus Havn. Dette område var tidligere en del af havnebassinet.

Lokalplanområdet er delvis omfattet af rammeområde 050205ER, 05.02.08ER og 05.02.09ER i Kommuneplanen, der udlægger arealet til nyt havneområde, der kan anvendes til havneformål indenfor virksomhedsklasse 4-6.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at området overføres til byzone i takt med opfyldningen, samt muliggøre en havnerelateret anvendelse og etableringen af erhvervsbebyggelse og vejadgange.

Fælles for lokalplanområdet er, at anvendelsen er fastlagt til havneformål og sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels-, oplags-, kontor- og kantinevirksomheder samt offentlige forsyningsvirksomheder, som har naturlig tilknytning til en massegoods-, stykgods-, container- og ro-ro-havn.

Det samlede rumfang af bebyggelsen indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 6 m³ pr. m² grundareal. Ved beregning af rumfanget indgår alene bygninger og lignende.



Illustrationsplan mål 1:8000

Lokalplanområdet:

Lokalplanen omfatter ca. 356.000 m², der er planlagt anvendt til bulk og lagervirksomheder som f.eks. oplag af sten, grus, bygningselementer, skrot, dele til vindmøller eller tilsvarende pladskrævende virksomheder.

Inden for lokalplanområdet skal arealet indtil en afstand af 50 m fra den fremtidige kajkant anvendes til åben lagerplads, trafik og opmarchareal.

Mellem Kystværnsvej og lagerpladsen langs kajen, udlægges to byggefelt. Indenfor byggefelt 1 må der opføres bebyggelse med en maksimal højde på 30 meter, mens bebyggelsen indenfor byggefelt 2 må opføres med en maksimal højde på 20 meter.

Afstanden mellem byggefeltene og olieoplag på Oliehavnen skal være minimum 50 meter. Lokalplanen fastlægger derfor en bufferzone på 40 m hertil kommer Kystværnsvej og kystværnet uden for lokalplanens område, der har en bredde på minimum 10 m. Kontorer, kantine og lignende opholds- og velfærdsarealer må ikke opføres eller indrettes nærmere end 100 m fra Olie-tankene mod vest (dvs. 90 m fra lokalplangrænsen) og nærmere end 100 m fra den kommende kajkant mod øst.

Terrænkoten er planlagt til 2,5 DVR indenfor lokalplanområdet. Vestre Tværmole forlænges i samme højde som den eksisterende mole, kote 3,9 DVR.

Bebyggelsens udseende

Lokalplanen indeholder bestemmelser om materialer, der er fastsat på baggrund af områdets karakter som erhvervsområde til havneformål med stor variation i størrelsesforholdene, samt på baggrund af beliggenheden op til oliehavnen. Bygninger skal derfor konstrueres og dimensioneres under hensyn til ydre varmepåvirkning og trykpåvirkning som følge af evt. større uheld på Oliehavnen. Tagflader, facader og vinduer, som vender mod tankoplag på Oliehavnen, skal i nødvendigt omfang forsynes med særlige brandbeskyttende foranstaltninger.

Veje

Lokalplanområdet

Inden for lokalplanområdet udlægger lokalplanen overordnede veje. Ubebyggede arealer vil i hovedtrækkene fremstå som sammenhængende befæstede trafik- og opmarcharealer samt parkering beregnet for den interne havnetrafik.

Krydsudformning Kystværnsvej/Bahreivej

Lokalplanen skitserer et vejsystem, hvor der etableres en fordelingsvej i udkanten af hele lokalplanområdet. Dette vejsystem betyder, at dele af den nye vej vil blive etableret som en parallelvej til den eksisterende Kystværnsvej. For at sikre en optimal trafikafvikling i krydset Kystværnsvej/Bahreivej, er det således nødvendigt at omklassificere dele af den eksisterende Kystværnsvej til redningsvej. Det bety-

der, at den eksisterende Kystværnsvej lukkes på begge sider af Bahreinvej, hvilket er gældende for al trafik med undtagelse af beredskabskørsel. Der kan dog tillades højresving fra Bahreinvej mod syd til den eksisterende Kystværnsvej.

Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Oliehavnsvej, der via Østhavnsvej forbinder området til Strandvejen og Marselis Boulevard. I forbindelse med projektet "En forbedret vejforbindelse til Aarhus Havn", omlægges Østhavnsvej og tilslutningen til Strandvejen ombygges, ligesom der skabes en direkte forbindelse fra Oliehavnsvej til Aarhus Syd Motorvejen og Ringvejen via tunnelen under Marselis Boulevard.

I forbindelse med etableringen af en tunnel under Marselis Boulevard, ændres trafikstrukturen på havnen, herunder krydsene Oliehavnsvej/Østhavnsvej og Østhavnsvej/Strandvejen/Marselis Boulevard.

Den fremtidige kapacitet af disse kryds vurderes på baggrund af Aarhus Kommunes trafikmodel, hvor trafiktal i VVM-redegørelsen for udvidelsen af Aarhus Havn, er indarbejdet. Det betyder, at de nye kryds og den nye trafikstruktur på havnen også vil kunne afvikle den øgede trafik, som en udbygning af Oliehavnen vil medføre.

Forsyning

De eksisterende afløb fra Oliehavnen kan tilsluttes en særskilt ledning med afledning til den sydlige del af lokalplanområdet. Herved begrænses risiko for forurening af lokalplanområdet ved en eventuel lækage på de eksisterende ledninger på Oliehavnen. Der skal udarbejdes et tillæg til den gældende spildevandsplan, der fastlægger rammerne for afledning af spildevand fra lokalplanområdet.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Dette afsnit indeholder bindende bestemmelser om arealernes anvendelse, bygningers og vejes udformninger m.v.

§ 1. Formål

Lokalplanen har til formål at sikre:

at området kan anvendes til erhvervsformål i form af havneformål og virksomheder, som har en naturlig tilknytning hertil,

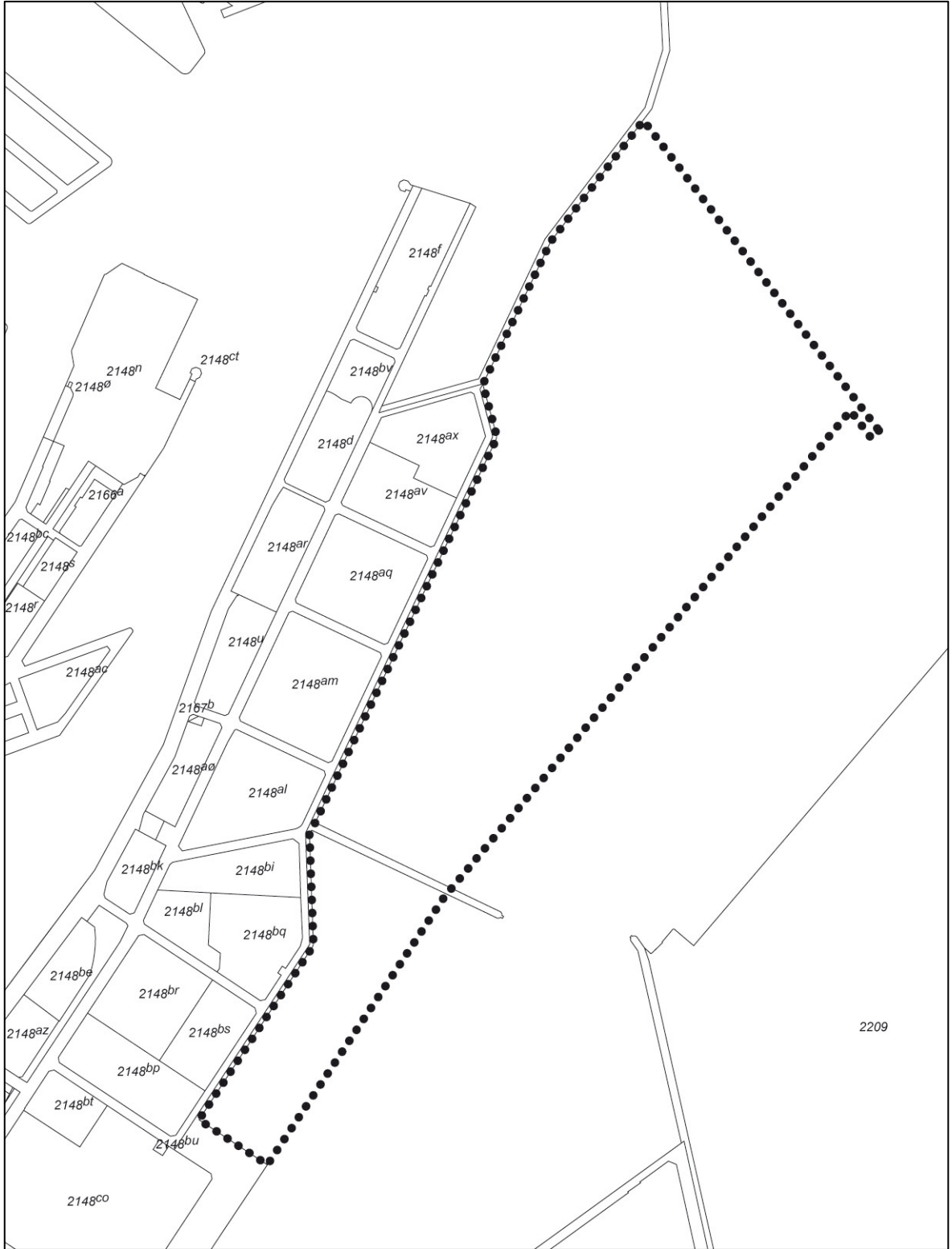
at området overføres til byzone i takt med landvindingen.

§ 2. Område og opdeling

Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet og omfatter umatrikulerede arealer af søterritoriet, der efter opfyldningen udstykkes i området. Se fodnote¹.

Stk. 2. Efter den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen overføres lokalplanområdets arealer til byzone, når de er indvundet.

¹ I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.



Matrikelkort mål 1:8000

..... Lokalplangrænse

§ 3. Anvendelse

- Stk. 1. Lokalplanområdet er udlagt til erhvervsformål.
- Stk. 2. I området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende:
- Virksomheder til havneformål og sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, oplags-, samt offentlige forsyningsvirksomheder, som har naturlig tilknytning til en massegoods-, stykgods-, container- og ro-ro-havn.
- Der kan etableres kontor og kantine faciliteter i direkte tilknytning og som er nødvendige for den daglige drift af virksomheder beliggende indenfor lokalplanområdet.
- Stk. 3. Virksomheder må kun etablere sig i området, hvis de er havnerelaterede og medtaget på listen side 26 under virksomhedsklasse 4-6.
- Aarhus Kommune, Teknik og Miljø kan tillade, at andre virksomheder kan etablere sig i området. Det forudsætter, at virksomhederne efter en konkret vurdering af produktions- og miljøtekniske forhold kan sidestilles med de i listen nævnte virksomheder, samt at virksomhederne er forenelige med lokalplanens formål, jf. § 1.
- Stk. 4. Der må ikke opføres eller indrettes boliger eller anden risikofølsom anvendelse i området.
- Stk. 5. Arealet i en afstand af 50 meter fra den kommende kajkant kan kun anvendes til åben lagerplads, trafik- og opmarchareal, jf. lokalplankortet.
- Stk. 6. Arealet i en afstand på op til 40 meter fra lokalplanens afgrænsning mod vest friholdes for bebyggelse og udlægges med vejareal samt parkering, åben oplagsplads og/eller mindre tekniske anlæg som lysmaster, transformere, pumpestation og lignende, jf. lokalplankortet.
- Stk. 7. Kontorer, kantine og lignende opholds- og velfærdsbygninger må ikke opføres eller indrettes inden for arealet mod øst, syd og vest som det fremgår af lokalplankortet.

§ 4. Udstykning

- Stk. 1. Eventuel udstykning indenfor området kan ske efter godkendelse af Aarhus Kommune.

§ 5. Trafikforhold

- Stk. 1. Vejadgang til lokalplanområdet skal primært ske fra Bahreinvej frem til punktet markeret med B på lokalplankortet og sekundært fra Samoavej i punkterne A og F.
- Stk. 2. Vejene A – B, B – C, C – D, D – E, E – F og B – E, jf. lokalplankortet, udlægges i mindst 12 m bredde. Vejenes principielle forløb er vist på lokalplankortet.
- Herudover kan sammenhængende befæstede arealer anvendes til trafik-, opmarcharealer og parkering for den interne havnetrafik.
- Stk. 3. Der skal indenfor lokalplanområdet etableres to øst-vestgående redningsveje i mindst 10 m bredde med en placering principielt som vist på lokalplankortet, markeret som ”principiel redningsvej”. Hvis der etableres en fast installation for slukningsvand fra den østlige kaj til vejen A-C langs Kystværnsvej ved den vestlige afgrænsning af lokalplanområdet, jf. lokalplankortet, kan disse øst-vestgående redningsveje undlades.
- Stk. 4. Der skal indenfor lokalplanområdet etableres 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal.

§ 6. Teknisk forsyning

- Stk. 1. Nybyggeri, der skal opvarmes til mere end 15 grader celsius, skal opføres som lavenergibebyggelse, hvorved forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet. Se fodnote².

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

- Stk. 1. Bebyggelse må kun placeres inden for de på lokalplankortet viste byggefelt 1 og 2.
- Stk. 2. Indenfor byggefelt 1 kan bebyggelse opføres med en maksimal bygningshøjde på 30 meter.
- Indenfor byggefelt 2 kan bebyggelse opføres med en maksimal bygningshøjde på 20 meter.
- Kraner, losseanlæg, skorstene, master og lignende må opføres i en større højde.

² Da byggeri skal opføres som lavenergibebyggelse, vil der i henhold til Planlovens § 19, stk. 4, efter anmodning fra ejer, blive dispenseret fra § 6, stk. 1.

Stk. 3. Det samlede rumfang af bebyggelsen indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 6 m³ pr. m² grundareal.

Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v., og krevet anvendes alene for bygninger.

§ 8. Bebyggelsens udseende

Stk.1. Bygninger skal konstrueres og dimensioneres under hensyn til ydre varmepåvirkning og trykpåvirkning som følge af evt. større uheld på Oliehavnen. Tagflader, facader og vinduer, som vender mod tankoplag på Oliehavnen, skal i nødvendigt omfang forsynes med særlige brandbeskyttende foranstaltninger.

Stk.2. Ydervægge må kun opføres i ikke brændbare/nærende materialer:

- Beton, herunder frilagt, indfarvet og malet beton.
- Natursten, i deres naturlige farve.
- Plade- og profilerede beklædninger af metal, eternit og lignende, herunder i malet og lakeret udførelse.
- Glas og andre translucente materialer.

Stk. 3. Tage må kun dækkes med ikke brændbare/nærende pladematerialer.

Stk. 4. Der kan endvidere indpasses energiproducerende anlæg (solceller og lignende) på tage og facader.

Til energiproducerende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

Stk. 5. Kraner, losseanlæg, skorstene og anlæg til natbelysning og lignende, der overstiger den maksimale bygningshøjde må i hovedtrækkene kun fremstå i grålige og blålige farver.

Stk. 6. Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens facade, og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmaets navn og/eller logo, og skiltets udformning og størrelse skal tilpasses bygningens arkitektur.

§ 9. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Ubebyggede arealer skal etableres med belægning, befæstelse, beplantning eller lignende.

§ 10. Støjforhold

Virksomhedsstøj

- Stk. 1. Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

- Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted. Se fodnote³.
- De i § 8 nævnte hensyn til brandbeskyttelse er tilgodeset.

§ 12. Ohævelse af ældre lokalplan

Den under 3. september 1980 af byrådet vedtagne lokalplan nr. 62 "Århus havn. Havneområde i Østhavnen", ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

³ Såfremt mindst 50 % af varmebehovet kan dækkes af procesvarme kan der søges om dispensation fra tilslutningspligten. Dispensationsansøgning skal indsendes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, AffaldVarme. Ansøgning om godkendelse af anvendelse af naturgas til procesenergi skal indsendes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, AffaldVarme.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Her beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning, som vedrører lokalplanen.

Kommuneplanen

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den kommuneplan, som byrådet har vedtaget.

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort, og lokalplanområdet er som vist beliggende i rammeområderne 050208ER og 050209ER samt en mindre del af rammeområde 050205ER. Anvendelsen er fastlagt til henholdsvis nyt havneområde (rammeområderne 050208ER og 050209ER) og havneområde (rammeområde 050205ER) med mulighed for etablering af virksomheder til havneformål indenfor virksomhedsklasse 4-6. I Kommuneplanen fremgår det, at Aarhus Havn fortsat skal sikres mulighed for at udvide som aktiv erhvervshavn i overensstemmelse med principperne i Masterplanen for havnen.

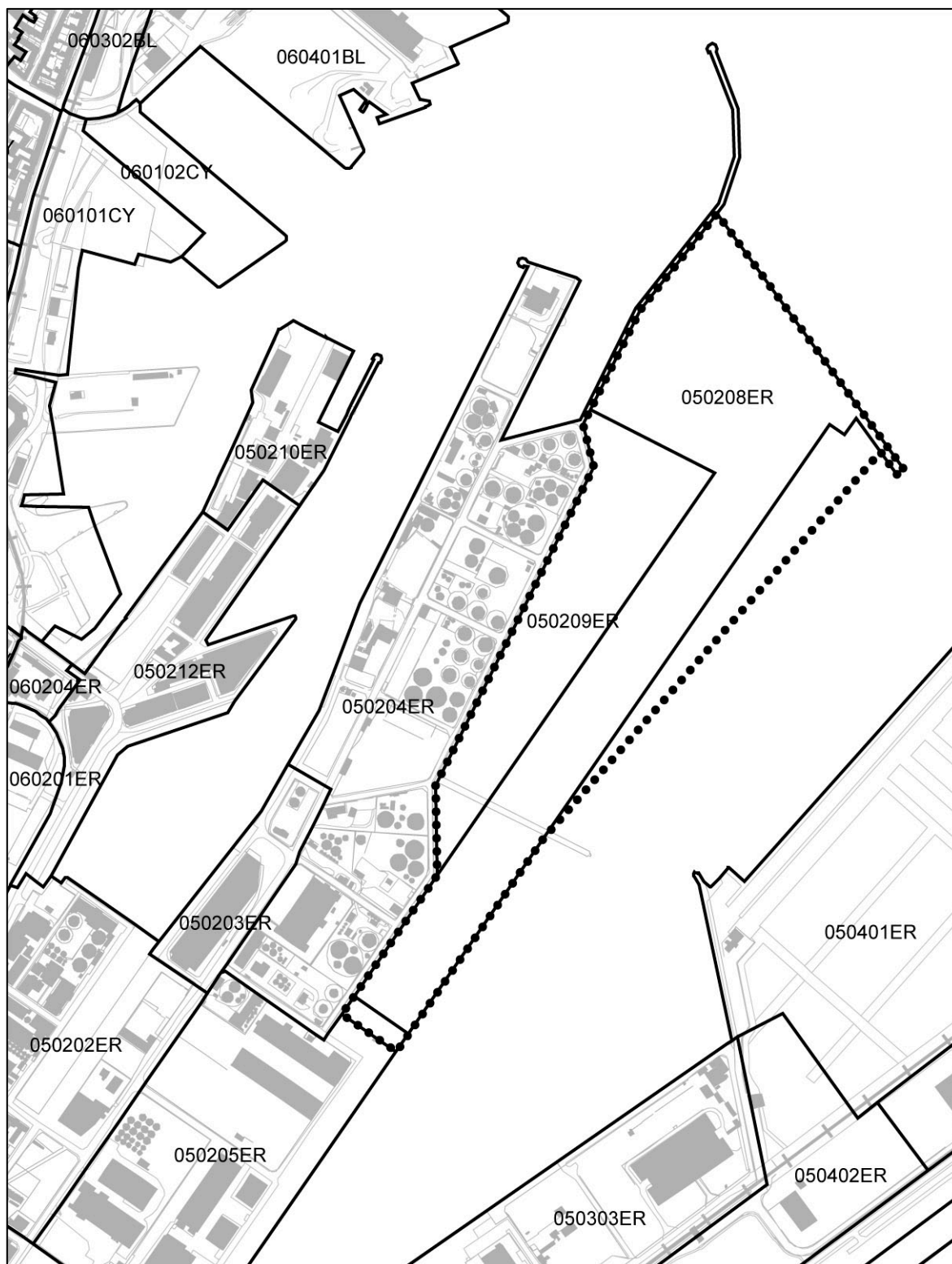
Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet Aarhus Havn ønsker at udvide lokalplanområdet med 38.800 m² mod øst i forhold til kommuneplanramme 050208ER, sådan at den fremtidige kaj etableres parallelt med og i en afstand af ca. 300 meter fra den vestlige kaj ved Containerterminalen. I forbindelse hermed ønsker Aarhus Havn ligeledes at udvide området, hvor det er muligt at bygge op til 30 m. Derudover ønsker Aarhus Havn at reducere arealet langs kaj-kanten, der i kommuneplanen er udlagt til åbne lagerpladser/ trafik- og opmarcharealer, fra 100 m til 50 m.

Det er vurderet at den øgede bygningshøjde ikke vil skille sig ud fra den eksisterende og planlagte bygnings højde i havneområdet. Ændringerne vil give mere landareal og mulighed for mere byggeri til havnevirksomheder. Det betyder, at havneområdet samlet set får en bedre udnyttelse samt at kaj- og opmarcharealer kan indrettes mere effektivt.

Endvidere er det vurderet at lokalplanens udlæg af det nordligste byggefelt, åbne lagerpladser/ trafik- og opmarcharealer samt vej respekterer den vigtige udsigtskile fra Inderhavnen mod Aarhusbugten. Sådan at kommuneplanbestemmelsen om, at sikre udsigten, er imødekommet.

Lokalplanen kan kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen, der ændrer afgrænsningen af kommuneplanrammerne 050205ER, 050208ER og 050209ER samt ændrer zonen, der er udlagt til åbne lagerpladser/ trafik- og opmarcharealer, fra 100 m til 50 m.

Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune. Tillægget er gengivet bagerst.



Kommuneplanens rammer

..... Lokalplanområdet

Anden fysisk planlægning

Regionplanlægning og VVM-undersøgelse

Masterplanen for udvidelsen af Aarhus Havn er udarbejdet på baggrund af Regionplantillæg nr. 1 med tilhørende VVM-redegørelse om miljøkonsekvenserne for udvidelsen af Aarhus Havn (udarbejdet af Aarhus Amt i 1997). Regionplantillægget blev efterfølgende indarbejdet i Regionplan 2001, Kommuneplan 2001 og Kommuneplan 2009.

I perioden 1996-98 udarbejdede det daværende Århus Amt i samarbejde med Aarhus Kommune, Aarhus Havn og Trafikministeriet en VVM-redegørelse for udvidelse af Aarhus Havn, og amtet vedtog i forlængelse heraf regionplanretningslinjer for havneudvidelsen. Som led i strukturreformen er retningslinjerne overført til og med mindre ændringer indarbejdet i Kommuneplan 2009, jf. retningslinjen "Udvidelse af Aarhus Havn".

Den konkrete udvidelse af Multiterminalen afviger dog lidt fra Kommuneplanens retningslinje: "Udvidelse af Aarhus Havn" og VVM-redegørelsen, idet den aktuelle havneudvidelse øges med 38.800 m² øst for den oprindelige afgrænsning af havneudvidelsen ved Oliehavnen. Ændringen af havneudvidelsen vurderes dog som udgangspunkt at være i overensstemmelse med kommuneplanretningslinjen og VVM-redegørelsen.

Der foreligger aktuelt ikke konkrete projekter for etablering af større landanlæg til havneformål i lokalplanområdet, men evt. etablering af sådanne vil forudsætte, at der meddeles VVM-tilladelse hertil. Endvidere skal det bemærkes, at andre anlæg, der kan opføres inden for lokalplanområdet, i sig selv kan være VVM pligtige og i givet fald forudsætte udarbejdelse af fornyet kommuneplantillæg

Tilladelse fra Trafikministeriet til havneudvidelsen samt VVM-forhold ved udvidelse af eksisterende havne

Trafikministeriet har den 15. januar 1998 givet principiel godkendelse til udvidelse af Aarhus Havns "Masterplan for Aarhus Havn".

Efterfølgende har Trafikministeriet i henhold til lov om trafikhavne i 1998 godkendt igangsætningen af udførelsen af den havneudvidelse, der allerede har fundet sted i området.

Kystdirektoratet har vurderet projektet der er grundlaget for lokalplanudarbejdelsen. Kystdirektoratet finder, at de overordnede konklusioner i VVM-redegørelsen fra 1997 fortsat er gældende.

I forbindelse med ovennævnte vurdering har Kystinspektoret den 5. juni 2013 meddelt endelig tilladelse til projektet, som principielt godkendt af Trafikministeriet 15. januar 1998.

Landvinding af arealer af søterritoriet sker efter tilladelse fra Trafikministeriet, idet en sådan landvinding kan ske uden forudgående lokalplanlægning, eftersom Planloven ikke omfatter arealer af søterritoriet. For lokalplanlægningen betyder det, at

en vedtagen lokalplan alene har retsvirkning for indvundne arealer. For arealer af søterritoriet får lokalplanen først retsvirkning, efter at indvindingen har fundet sted.

Gældende lokalplaner

En lille del af lokalplanområdet er omfattet af gældende Lokalplan nr. 62 "Aarhus havn. Havneområde i Østhavnen". Lokalplanen aflyses inden for nærværende lokalplans område.

Aarhus Kommunes Højhuspolitik

Aarhus Byråd vedtog d. 11. oktober 2006 tillæg nr. 84 til Kommuneplan 2001, Højhuspolitik for Aarhus Kommune. I Højhuspolitikken er der udpeget områder, hvor højhuse er uønskede og områder hvor højhuse ikke som udgangspunkt kan afvises. Lokalplanområdet er udpeget som et område, hvor højhuse ikke som udgangspunkt kan afvises.

Da lokalplanen bl.a. muliggør en forøget bygningshøjde i nogle delområder, skal Aarhus Kommune vurdere nærmere, om fremtidig bebyggelse kan have en væsentlig miljømæssig indvirkning på omgivelserne. Forholdet er belyst nærmere i afsnittet Kystzonen.

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Oliehavnsvej, der via Østhavnsvej forbinder området til Strandvejen og Marselis Boulevard. I forbindelse med projektet "En forbedret vejforbindelse til Aarhus Havn", planlægges Østhavnsvej og tilslutningen til Strandvejen ombygget, ligesom der planlægges en direkte forbindelse fra Oliehavnsvej til Aarhus Syd Motorvejen og Ringvejen via tunnel under Marselis Boulevard.

I forbindelse med etableringen af en tunnel under Marselis Boulevard, vil trafikstrukturen på havnen ændres, herunder krydsene Oliehavnsvej/Østhavnsvej og Østhavnsvej/Strandvejen/Marselis Boulevard.

Den fremtidige kapacitet af disse kryds vurderes på baggrund af Aarhus Kommunes trafikmodel, hvor VVM-redegørelsens trafiktal for udvidelsen af Aarhus Havn, er indarbejdet. Det betyder, at den nye trafikstruktur på havnen også vil afvikle den øgede trafik, som en udbygning af Oliehavnen vil medføre.



Figur 1 Trafikstruktur fra Trafikplan for Aarhus Midtby, 2020.

Naturbeskyttelsesinteresser

Lokalplanområdet er ikke omfattet af beskyttelsesbestemmelser i henhold til naturbeskyttelsesloven, idet lovens beskyttelsesbestemmelser ikke gælder for havneanlæg og landarealer, der ved lokalplanen er udlagt til havneformål.

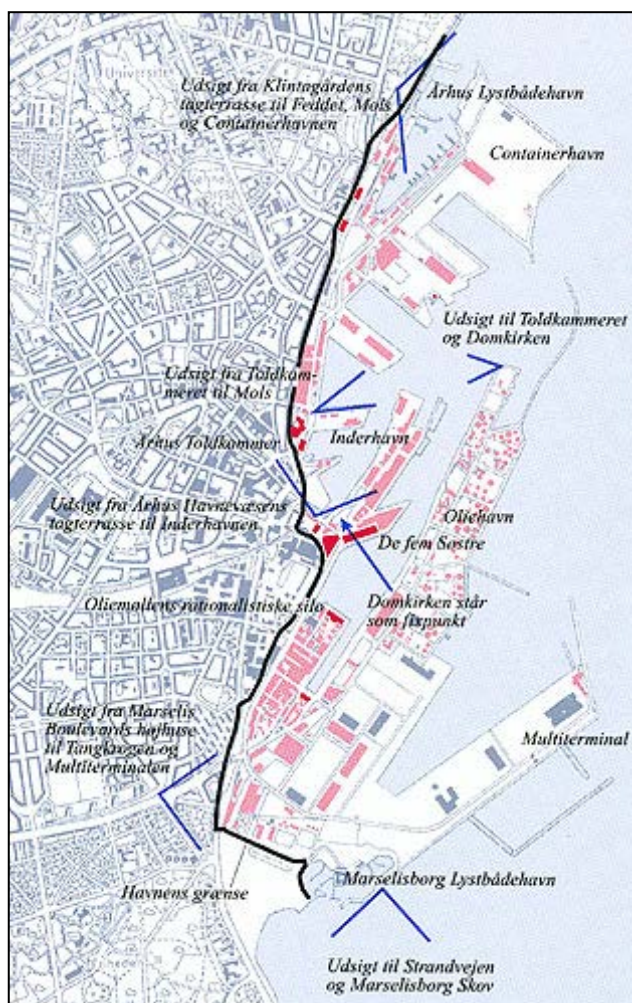
Arkæologiske forhold

Ved udarbejdelse af VVM-vurderingen i 1997 for udvidelsen af Aarhus Havn er det på baggrund af geotekniske undersøgelser vurderet, at sandsynligheden for at finde oldtidsfund i planområdet er meget lille.

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres og museet skal underrettes (Museumslovens § 27), Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til om jordarbejdet kan fortsætte, eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

Aarhus Kommuneatlas

Lokalplanområdet indgår ikke i kommuneatlassets beskrivelse af bevaringsværdige sammenhænge, ligesom der ikke forefindes bevaringsværdige bygninger i området. Lokalplanen er således ikke i modstrid med Aarhus Kommuneatlas. Ved planlægning af den nordligste del af lokalplanområdet er der ved udlægning af byggefelter taget hensyn til kommuneatlassets udsigtslinje fra toldkammeret til Mols.



Råstofloven

Opfyldning af området kan ske ved genanvendelse af ren råjord og andre materialer, som er miljømæssigt forsvarlige samt råstoffer indvundet fra søen.

Kystzonen

Lokalplanens område ligger inden for den kystnære del af byzonen. Ifølge Planloven skal der ved planlægning af byggeri og anlæg langs kysterne redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Eftersom der er udarbejdet regionplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse for den daværende havneudvidelse med nybyggeri, hvor der bl.a. er redegjort for projektets visuelle påvirkning, indeholder denne lokalplan alene illustrationsmateriale, der viser ændringen af den visuelle påvirkning af omgivelserne, der er en følge af justeringen af mulige bygningshøjder

Det er vurderet, at den ændrede planlægning ikke giver anledning til væsentlige forandringer af områdets visuelle udtryk, herunder en negativ indvirkning på kystlandskabet. Overordnet set er der tale om relativt små ændringer af bygningshøjderne i forhold til havneområdet store skala. Der til kommer at Østhavnen er beliggende i stor afstand fra byområdet, hvor der er mange mennesker.

Havneudvidelsen er især synlig fra Nordhavnen og Inderhavnen. Havneudvidelsen fremstår dog i høj grad som en del af det eksisterende havneanlæg. Det vurderes, at de visuelle konsekvenser for Aarhus' skyline er begrænsede, da den nye bebyggelse skalamæssigt svarer til de eksisterende bygninger på denne del af havnen.

På de efterfølgende sider vises visualiseringer af den nye mulige bebyggelse inden for lokalplanens område og lokalplanens påvirkning af kystlandskabet.



Kort med placering af fotostandpunkter for de 4 illustrationer, der er vist nedenfor. Lokalplanområdet er vist med rød farve.



Illustration 1 viser lokalplanens mulige bebyggelse samt de hidtil planlagte projekter på havnen set fra Aarhus Bugt.



Illustration 2 viser lokalplanens mulige bebyggelse set fra Nordhavnen. Havneudvidelsen bevirker, at havnens nye bebyggelse vil komme tættere på Nordhavnen.

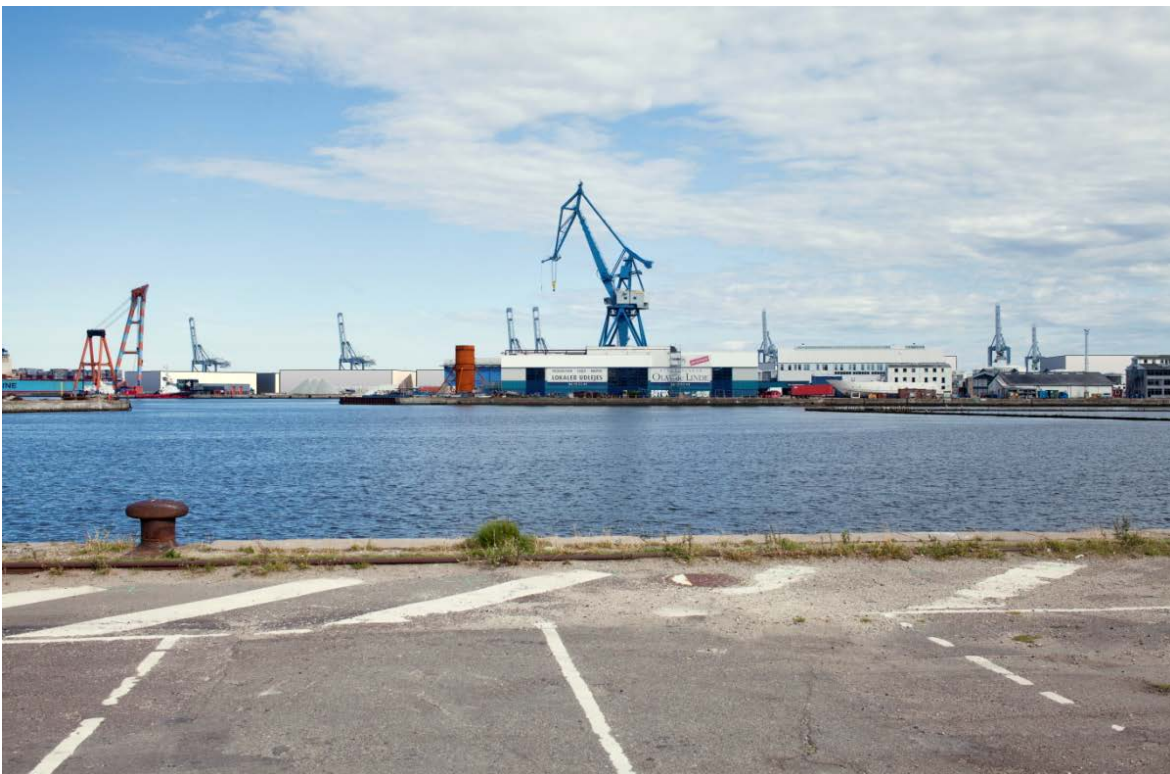


Illustration 3 viser lokalplanens mulige bebyggelse set fra Inderhavnen, den kommende Havneplads ved Dokk1. Udvidelsen af havnen sker øst for Oliehavnen, og fra Inderhavnen ses denne udbygning bag ved Mellemarmen men foran Containerhavnen.



Illustration 4 viser lokalplanens mulige bebyggelse set fra Tangkrogen. Bebyggelsen er vist med en transparent signatur, da den mulige bebyggelse er skjult bag den eksisterende beplantning.

Miljøforhold

Lokalplanens bestemmelser om miljøforhold er omfattende, og i nogle tilfælde kan det være vanskeligt med sikkerhed at finde ud af, hvad de betyder for en bestemt ejendom.

Aarhus Kommune, Virksomheder og Jord kan bistå med nærmere vejledning om disse spørgsmål.

Regulering af miljøforhold – i lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne – er først og fremmest udtrykt i § 3, hvor det fastlægges, hvad de forskellige dele af erhvervsområdet må anvendes til.

Virksomhedsklassificering

Anvendelsesbestemmelserne er blandt andet fastlagt med baggrund i en virksomhedsklassificering, hvor de forskellige virksomhedstyper er klassificeret efter deres miljøbelastning af omgivelserne. Anvendelsesbestemmelserne er endvidere konkretiseret i en liste over de virksomhedstyper, der må være i lokalplanområdet.

Virksomhedsklassificeringen bygger på indsamlede erfaringer med virksomheders miljøforhold, hvor klassificeringen (miljøbelastningen) er udtrykt ved forskellige anbefalede beskyttelsesafstande til forureningsfølsomme funktioner og arealanvendelser.

Klassificeringen bygger på nuværende og normale forhold med hensyn til udslip fra virksomheder, produktionsmetoder og forureningsbegrænsning. Der kan derfor, for den enkelte virksomhed, være konkrete og specielle forhold, der berettiger til en anden klassificering end den angivne – f.eks. i form af, at der anvendes forureningsbegrænsende teknologi ud over det almindelige.

En virksomhed kan eventuelt sætse bevidst på en anden klassificering ved en vis miljøvenlig indsats.

Jf. § 3, stk. 3, kan Aarhus Kommune, Teknik og Miljø således, efter en konkret vurdering af en virksomheds produktions- og miljøtekniske forhold, godkende en klassificering af virksomheden, der afviger fra den generelle virksomhedsklassificering.

Under hensyntagen til udviklingen i produktionsmetoder, miljøteknologi, m.m. vil der med visse mellemrum blive foretaget generelle revisioner af virksomhedsklassificeringen.

Risikovirksomheder

Miljøministeriets cirkulære nr. 37 af 20. april 2006 om planlægning af arealanvendelsen indenfor en afstand af 500 meter fra risikovirksomhed er gældende for lokalplanområdet. Cirkulæret skal sikre, at kommunalbestyrelsen også inddrager risikovurderinger i forbindelse med kommune- og lokalplanlægning af naboarealer til risikovirksomheder. Efter cirkulæret skal kommunalbestyrelsen inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen i en lokalplan, som omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 meter fra en risikovirksomhed. Dette cirkulære skal hjælpe til med at sikre, at der ikke bliver planlagt for risikofølsom anvendelse, for eksempel boligbebyggelse, i nærheden af en risikovirksomhed, uden at risikoen er blevet vurderet.

Det skal bemærkes, at der ikke i dag er risikofølsom anvendelse i umiddelbar nærhed af Oliehavnen, og at lokalplanen ikke rummer mulighed for at etablere risikofølsom anvendelse på arealet, jf. § 3 stk. 4, men alene giver mulighed for at etablere havnerelaterede virksomheder af virksomhedstype 4-6, som anført på virksomhedslisten, jf. § 3 stk. 3.

Aarhus Kommune, Natur og Miljø samt Planlægning og Byggeri har gennemgået risikoforholdene og udarbejdet en vurdering af risikoen i relation til anvendelse og udformning af området, der er omfattet af forslag til lokalplan 901.

Aarhus Brandvæsen har medvirket med oplysninger omkring konsekvenser i forbindelse med et større uheld på nærmeste risikovirksomheder, der kan påvirke området for så vidt angår brand og eksplosion.

Miljøstyrelsen Aarhus har bidraget til miljørapporten, med oplysninger vedrørende de virksomheder, som de er miljømyndighed for.

Der er følgende risikovirksomheder på havnen i dag: APM CS Terminalen (containerterminalen), Kuwait Petroleum, Samtank A/S (3 anlæg), Nordalim A/S og Aarhus Karlshamn.

Nærheden til risikovirksomhederne spiller ingen rolle for området i dag, der er vandområde under delvis opfyldning og der er derfor ingen følsom arealanvendelse i en kritisk afstand til risikovirksomhederne.

Det er vurderet at lokalplanområdet kan blive påvirket af toksiske effekter ved uheld fra Nordalim samt APM CS Terminalen.

For brand og eksplosion er det vurderet, at stort set hele lokalplanområdet ligger inden for en zone, hvor der ved et større uheld på de eksisterende risikovirksomheder, vil kunne forekomme en overtryks- og varmestrålingspåvirkning, der vil medføre bygnings og personskade i større eller mindre grad, afhængig af afstanden til uheldsstedet.

For både toksiske effekter samt brand og eksplosion er det vurderet at risikoen ligger indenfor acceptkriterierne, når lokalplanen sikrer:

- At området bliver anvendt til havnerelaterede virksomheder.
- At der ikke forekommer risikofølsom anvendelse i området.
- At der bliver udlagt afstandszoner mod naboarealer der rummer risikovirksomheder.
- At vejudlæg sikrer adgang og færdsel uafhængigt af eventuelle uheld på de nærliggende risikovirksomheder.

Aarhus Kommunes miljømyndighed vil løbende kontrollere, at risikovirksomhedernes drift, som kommunen er myndighed for, er i overensstemmelse med deres miljøgodkendelse. Ved revision af sikkerhedsdokumentation og/eller miljøgodkendelse bør der være en eksplicit bekræftelse af de sikkerhedsmæssige aspekter af virksomhedens placering i forhold til planerne.

Ved VVM-redegørelsen for planområdet er det anført, at der ikke foreligger specifikke krav til minimumsafstande til aktiviteterne på Oliehavnen. Ved planlægning for arealanvendelsen af lokalplanområdet er der imidlertid fastlagt en mindste afstand på 50 meter mellem de eksisterende olieoplag på Oliehavnen og bygninger, som opføres i tilknytning til virksomhedsanvendelsen på lokalplanområdet. Denne mindste afstand opnås dels ved opretholdelse af den eksisterende Kystværnsvej som redningsvej og det eksisterende kystværn, og dels ved udlægning af vejareal og åben lagerplads/opmarchareal på den vestligste del af lokalplanområdet. Derudover sikres det i lokalplanen, at der ikke må opføres eller indrettes kontorer, kantine og lignende opholds- og velfærdsarealer nærmere end 100 m fra Olietankene mod vest (dvs. 90 m fra lokalplangrænsen) og nærmere end 100 m fra den kommende kajkant mod øst.

Desuden er der ved planlægning af arealanvendelsen for lokalplanområdet udlagt arealer til veje, som sikrer, at færdsel i lokalplanområdet kan ske uafhængigt af færdsel på Oliehavnen.

Containerterminalen der er beliggende øst for lokalplanområdet på den anden side af havnebassinet er en risikovirksomhed. Miljøstyrelsen Aarhus er miljø- og risikomyndighed for virksomheden. Miljøstyrelsen er i færd med at udarbejde en VVM redegørelse for terminalen.

Risikoforholdene og de forholdsregler kommende bygherrer skal iagttage i forhold til containerterminalen vil være belyst i den kommende VVM redegørelse for containerterminalen.

Virksomhedsstøj

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Virksomheder, der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanens § 10 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

Grænseværdierne fastsættes såvel i forhold til lokalplanområdet som i forhold til naboområder, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse.

Grænseværdierne for virksomhedsstøj er angivet i nedenstående skema. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i naboområderne uden for lokalplanområdet.

Område	Hverdage: Kl. 07-18. Lørdage: Kl. 07-14.	Hverdage: Kl. 18-22. Lørdage: Kl. 14-22. Søn- og helligdage: Kl. 07-22.	Alle dage: Kl. 22-07.	Maksimalværdier om natten: Kl. 22-07.
Lokalplanområdet og erhvervsområderne på Oliehavnen og Østhavnen	70	70	70	-
Blandet bolig- og erhvervsområder og Cityområder samt naboområdet mod sydvest bynært rekreativt område ved lystbådehavnen.	55	45	40	55

Grænseværdierne, der er angivet i dB(A), er gældende i et hvilket som helst punkt uden for virksomhedens egen grund i de respektive områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier (det ækvivalente korrigerede støjniveau) over visse tidsrum inden for de angivne døgnperioder.

Der kan i særlige tilfælde fastsættes højere grænseværdier for virksomhedsstøj end de vejledende grænseværdier, ligesom der kan tillades afvigelser fra den tidsmæssige definition af dag-, aften- og natperioden.

De nærmere regler og definitioner m.v. er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 /1984 om ekstern støj fra virksomheder.

Trafikstøj

Da lokalplanen ikke muliggør støjfølsom anvendelse, er der ikke optaget bestemmelser om trafikstøj.

Forureningsforhold – Jord

Natur og Miljø, Virksomheder og Jord har pr. 15. oktober 2013 ikke registreret potentielt forurenende aktivitet eller konstateret forurening inden for lokalplanområdet.

En del af lokalplanområdet er godkendt til jordtip-formål til modtagelse af ren jord og lettere forurenede jord fra bygge- og anlægsarbejde. Der er meddelt en revideret miljøgodkendelse til modtagelse af overskudsjord.

Overskudsjord/byggeaffald

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i henhold til Aarhus Kommunes Jordflytningsregulativ, og bortskaffelse af byggeaffald skal ske i henhold til Aarhus Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.

Grundvand

Der er begrænsede drikkevandsinteresser i området. Der er ingen nuværende eller fremtidige vandindvindingsinteresser i området.

Sammenfattende redegørelse om miljøvurdering af Lokalplan nr. 901 og Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013

I henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at lokalplanen og kommuneplantillægget er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljørapporten er udarbejdet som en del af den lovpligtige miljøvurdering og fremlægges offentligt i samme periode som forslag til lokalplan og kommuneplantillæg. Teknik og Miljø har afgjort at følgende miljøforhold skal vurderes i miljørapporten:

- Risikoforhold
- Vurdering af visuelle konsekvenser

Der er gennemført en høring af miljøvurderingens afgrænsning og miljørapportens indhold hos andre berørte myndigheder. Der er ikke indkommet bemærkninger til dette.

Miljøvurderingen foretages ud fra et 0-alternativ. 0-alternativet svarer til den situation, hvor planen ikke gennemføres og er grundlaget for at sammenligne planens påvirkning af omgivelserne med en realisering af forslag til lokalplan nr. 901 og Kommuneplantillæg nr. 4. 0-alternativet indeholder en videreførelse af de eksisterende forhold, at området er vandområde under delvis opfyldning.

Risikoforhold

Inden for en afstand af 500 m fra lokalplanområdet findes flere risikovirksomheder med en produktion, der kan have konsekvenser for lokalplanområdet.

Aarhus Kommune, Natur og Miljø samt Planlægning og Byggeri har gennemgået risikoforholdene og udarbejdet en vurdering af risikoen i relation til anvendelse og udformning af området, der er omfattet af forslag til lokalplan 901.

Aarhus Brandvæsen har medvirket med oplysninger omkring konsekvenser i forbindelse med et større uheld på nærmeste risikovirksomheder, der kan påvirke området for så vidt angår brand og eksplosion.

Miljøstyrelsen Aarhus har bidraget til miljørapporten, med oplysninger vedrørende de virksomheder, som de er miljømyndighed for.

Der er følgende risikovirksomheder på havnen i dag: APM CS Terminalen (containerterminalen), Kuwait Petroleum, Samtank A/S (3 anlæg), Nordalim A/S og Aarhus Karlshamn.

Nærheden til risikovirksomhederne spiller ingen rolle for området i dag, der er vandområde under delvis opfyldning og der er derfor ingen følsom arealanvendelse i en kritisk afstand til risikovirksomhederne.

Det er vurderet at lokalplanområdet kan blive påvirket af toksiske effekter ved uheld fra Nordalim samt APM CS Terminalen.

For brand og eksplosion er det vurderet, at stort set hele lokalplanområdet ligger inden for en zone, hvor der ved et større uheld på de eksisterende risikovirksomheder, vil kunne forekomme en overtryks- og varmestrålingspåvirkning, der vil medføre bygnings og personskade i større eller mindre grad, afhængig af afstanden til uhedsstedet.

For både toksiske effekter samt brand og eksplosion er det vurderet at risikoen ligger indenfor acceptkriterierne, når lokalplanen sikrer:

- At området bliver anvendt til havnerelaterede virksomheder.
- At der ikke forekommer risikofølsom anvendelse i området.
- At der bliver udlagt afstandszoner mod naboarealer der rummer risikovirksomheder.
- At vejudlæg sikrer adgang og færdsel uafhængigt af eventuelle uheld på de nærliggende risikovirksomheder.

Aarhus Kommunes miljømyndighed vil løbende kontrollere, at risikovirksomhedernes drift, som kommunen er myndighed for, er i overensstemmelse med deres mil-

jøgodkendelse. Ved revision af sikkerhedsdokumentation og/eller miljøgodkendelse bør der være en eksplicit bekræftelse af de sikkerhedsmæssige aspekter af virksomhedens placering i forhold til planerne.

Vurdering af visuelle konsekvenser

Lokalplanens område ligger inden for den kystnære del af byzonen. Ifølge Planloven skal der ved planlægning af byggeri og anlæg langs kysterne redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Det er vurderet, at den ændrede planlægning ikke giver anledning til væsentlige forandringer af områdets visuelle udtryk, herunder en negativ indvirkning på kystlandskabet. Overordnet set er der tale om relativt små ændringer af bygningshøjderne i forhold til havneområdets store skala. Der til kommer at Østhavnen er beliggende i stor afstand fra byområdet, hvor der er mange mennesker.

Havneudvidelsen er især synlig fra Nordhavnen og Inderhavnen. Havneudvidelsen fremstår dog i høj grad som en del af det eksisterende havneanlæg. Det vurderes, at de visuelle konsekvenser for Aarhus' skyline er begrænsede, da den nye bebyggelse skalamæssigt svarer til de eksisterende bygninger på denne del af havnen.

Bemærkninger indkommet under den offentlige fremlæggelse

Der er under offentlighedsfasen fra den 25. september 2013 til den 20. november 2013 ikke indkommet bemærkninger til Miljørapporten.

Overvågning

På baggrund af de vurderede konsekvenser af planerne, er der foreslået en række afværgeforanstaltninger. For nogle af afværgeforanstaltningerne er der behov for et overvåge udviklingen løbende i kortere eller længere perioder. I flere tilfælde sker overvågningen allerede som følge af andre aktiviteter. Overvågningstiltagene er:

Risikoanalyse

Aarhus Kommunes miljømyndighed vil løbende kontrollere, at risikovirksomhedernes drift, som kommunen er myndighed for, er i overensstemmelse med deres miljøgodkendelse. Ved revision af sikkerhedsdokumentation og/eller miljøgodkendelse bør der være en eksplicit bekræftelse af de sikkerhedsmæssige aspekter af virksomhedens placering i forhold til planerne.”

Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanområdet ligger indenfor en afstand af 500 m fra de eksisterende oplag på Oliehavnen. Lokalplanområdet er derfor omfattet af cirkulære om planlægning for arealer indenfor en afstand af 500 m fra risikovirksomheder.

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder herudover.

Hvis der skal anvendes oprensningsmaterialer til opfyldning af det areal, som er omfattet af lokalplanen, skal der indhentes særskilt tilladelse hertil.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra NRG1 eller anden leverandør

Vandforsyning sker fra Aarhus Vand A/S.

Området hører ikke under de områder som AffaldVarme Aarhus på nuværende tidspunkt har planlagt fjernvarmeforsyning til. AffaldVarme vil derfor anbefale, at bebyggelsen i området opvarmes individuelt med et vandbaseret anlæg, hvorved anlægget umiddelbart kan konverteres til fjernvarme, såfremt fjernvarmenettet på et senere tidspunkt udvides. AffaldVArme oplyser endvidere til orientering, at der ikke vil blive udarbejdet projektforslag for området.

Kloakforsyning sker ved:

Aarhus Vand A/S
Bautavej 1
8210 Aarhus V.
aarhusvand@aarhusvand.dk

Området separatkloakeres.

Spildevand skal tilsluttes Aarhus Vand A/S spildevandsledning med afledning til Marselisborg Renseanlæg.

Overfladevand afledes i privat ledningssystem til udløb i havnebassinet, efter evt. krav om forsinkelse og rensning.

Hvor drift- og vedligeholdelse af regn- og spildevandsanlæg sker på fælles privat skal der oprettes spildevandslav til sikring af den fremtidige drift og vedligeholdelse af anlæggene.

Der skal søges om tilladelse til udledning af overfladevand ved Aarhus Kommune, Natur og Miljø.

Byggeri

Ansøgning om byggeri i området skal indsendes til Aarhus Kommune, Planlægning og Byggeri, Byggesagskontoret, Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C. Nærmere oplysninger herom kan fås ved henvendelse til Planlægning og Byggeri, tlf. 89 40 25 00.

Veje

Ansøgning om godkendelse af et teknisk projekt for nye vejudlæg i lokalplanområdet (lokalplanens § 5, stk. 2) skal jf. privatvejsloven fremsendes til Aarhus Kommune, Trafik og Veje, Grøndalsvej 1, 8260 Viby J. Nærmere oplysning herom kan fås ved henvendelse til Trafik og Veje, tlf. 89 40 44 00.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af lokalplanen

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at planen er vedtaget endeligt.

Dette indebærer, at hvis en ejendom ønskes bebygget, udstykket eller anvendt på en anden måde end hidtil, skal det ske i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen medfører derimod ikke pligt til at opføre de bygninger, anlæg m.v., der er indeholdt i planen, og en eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uændret.

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at den på matrikelkortet markerede del overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår af bl.a. af Lov om Planlægning § 47 A.

Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen.

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt gives.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en ny lokalplan.

Tillæg til kommuneplanen

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune

Kommuneplantillægget omfatter et område i Aarhus Havn, der er beliggende i rammeområderne 050204ER, 050205ER, 050208ER, 050209ER, samt en del af vandområdet.

I forbindelse med udformning af Lokalplan nr. 901 har Aarhus Havn ønsket at udvide havneområdet mod øst med ca. 38.800 m² i forhold til kommuneplanramme 050208 ER, sådan at den fremtidige kaj etableres parallelt med og i en afstand af ca. 300 meter fra den vestlige kaj ved Containerterminalen. Ligeledes ønsker Aarhus Havn at reducere arealet langs kajkanten, der er udlagt til åbne lagerpladser/ trafik- og opmarcharealer, fra 100 m til 50 m samt udvide området, hvor det er muligt at bygge op til 30 m. Dette vil give Aarhus Havn mere landareal og mulighed for mere byggeri til havnevirksomheder. Det betyder, at havneområdet samlet set får en bedre udnyttelse, samt at kaj- og opmarcharealer kan indrettes og udnyttes mere effektivt.

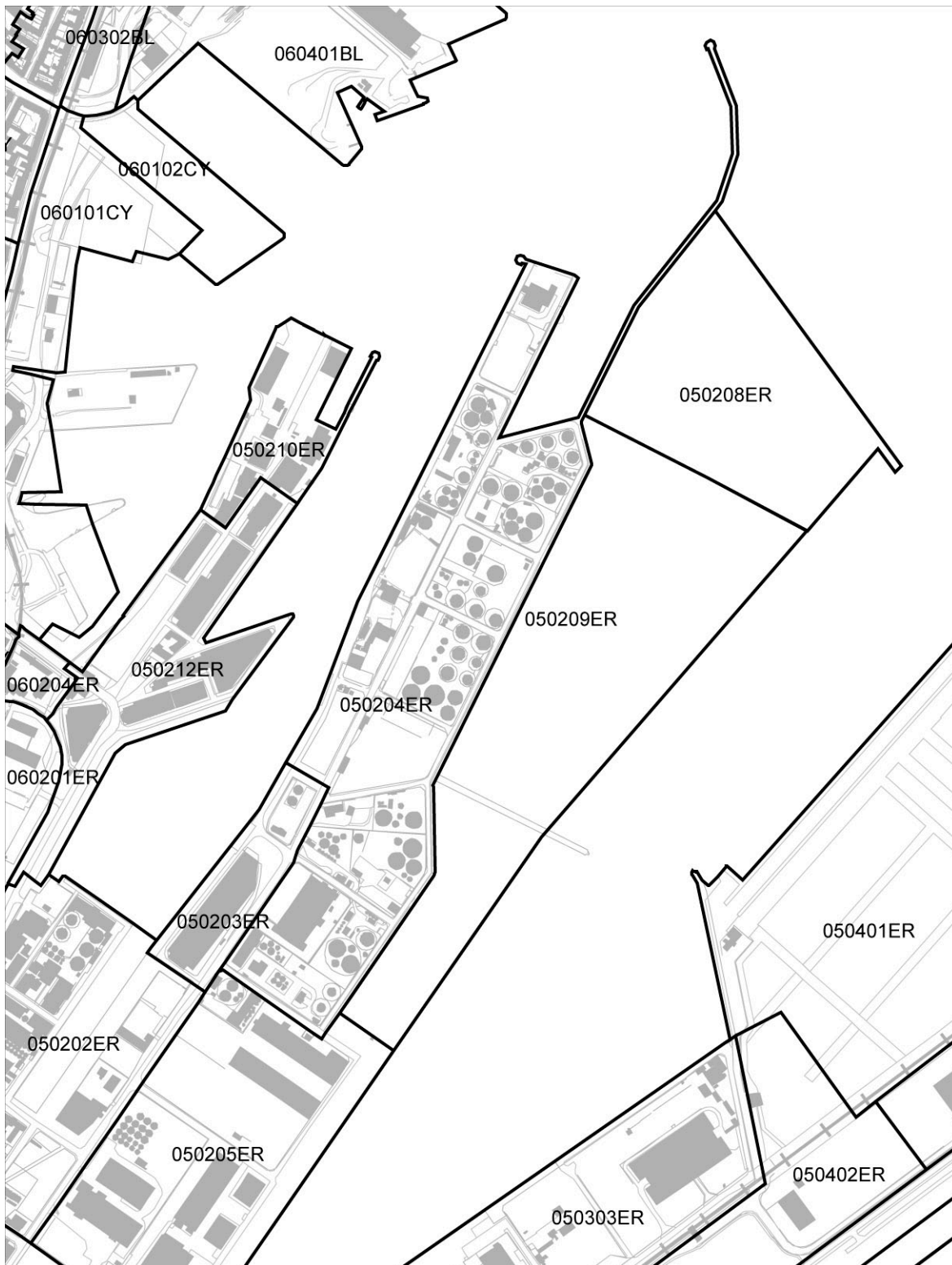
Det er derfor nødvendigt at ændre afgrænsningen af rammeområderne 050205ER, 050208ER og 050209ER og at ændre bestemmelsen for åbne lagerpladser/ trafik- og opmarcharealer i rammeområderne 050208ER og 050209ER.

Afgrænsningen mellem 050208ER og 050209ER bliver reguleret så 050208ER kommer til at omfatte hele den sydlige del af området og 050209ER kommer til at omfatte hele den nordlige del af området. Mod det kommende havnebassin bliver afgrænsningen for de to rammeområder 050208ER og 050209ER flyttet mod øst langs kajkanten af det udvidede havneområde. Grænsen mellem 050205ER, 050208ER bliver flyttet så den svarer til afgrænsningen af Lokalplan 901.

Det er konstateret at udlæg i Lokalplan nr. 901 til byggefelt, åbne lagerpladser/ trafik- og opmarcharealer samt vejudlægget sikrer udsigtsforholdende fra den vigtige udsigtskile fra Inderhavnen mod Aarhusbugten. Derfor udgår noten om udsigtsforhold i rammeområde 050208ER.

Endvidere er det konstateret at Østre Molearm ikke er omfattet af 050208ER, men af 050204ER. Derfor udgår bestemmelsen af 050208ER og er flyttet til 050204ER.

Afgrænsningen af rammeområde 050205ER, 050208ER og 050209ER fremgår af rammekortet på næste side.



Rammekort til Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune.

De ændrede rammebestemmelser for 050204ER, 050208ER og 050209ER fremgår af tabellen nedenfor og på følgende side.

<i>Rammeområde og anvendelse</i>	<i>Bebyggelsens omfang</i>	<i>Øvrige rammebestemmelser</i>	<i>Noter</i>
<p>050204 ER</p> <p>33 Havneområde</p> <p>Virksomhedsklasse 4-6</p> <p>Anvendelsen er fastlagt til masse-gods- (såvel fast som flydende) og stykgodshavneformål og sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels-, oplags-, kontor- og kantinevirksomheder samt offentlige forsyningsvirksomheder, som har naturlig tilknytning til en masse-gods- og stykgodshavn.</p>	<p>Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 5 m³ pr. m² grundareal</p> <p>Max. bygningshøjde: 30m</p> <p>Grundarealet beregnes som rammeområdets samlede landareal.</p>	<p>Der skal forefindes 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.</p>	<p>For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Udvidelse af Århus Havn og tilhørende VVM-redegørelse.</p> <p>I forbindelse med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 131 til Kommuneplan 1988 for havneudvidelsen er det forudsat, at den Østre Molearm sænkes 1-1,5 m i forbindelse med renovering af konstruktionerne, når de nye ydermoler for containerterminalen er etableret.</p>

<i>Rammeområde og anvendelse</i>	<i>Bebyggelsens omfang</i>	<i>Øvrige rammebestemmelser</i>	<i>Noter</i>
<p>050208 ER</p> <p>34 Nyt havneområde</p> <p>Virksomhedsklasse 4-6</p> <p>Anvendelsen er fastlagt til havneformål og sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels-, oplags-, kontor- og kantinevirksomheder samt offentlige</p>	<p>Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 6 m³ pr. m² grundareal</p> <p>Max. bygningshøjde: 20 m</p> <p>Grundarealet beregnes som rammeområdets samlede landareal. Kraner og losseanlæg er undtaget højdebestemmelserne.</p>	<p>Der skal forefindes 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal.</p> <p>Området indtil en afstand af 50 m fra kajkant udlægges til åbne lagerpladser/ trafik- og opmarcharealer. I området udlagt til åbne lagerpladser/ trafik- og opmarcharealer, må der kun opføres mindre bygninger</p>	<p>For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Udvidelse af Århus Havn og tilhørende VVM-redegørelse.</p>

forsyningsvirksomheder, som har naturlig tilknytning til en masse-gods-, stykgods-, container- og ro-ro-havn.		til områdets tekniske forsyning. I området skal der være vej/gennemkørsels mulighed, der ikke må spærres med oplag.	
---	--	--	--

<i>Rammeområde og anvendelse</i>	<i>Bebyggelsens omfang</i>	<i>Øvrige rammebestemmelser</i>	<i>Noter</i>
050209 ER 34 Nyt havneområde Virksomhedsklasse 4-6 Anvendelsen er fastlagt til havneformål og sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels-, oplags-, kontor- og kantinevirksomheder samt offentlige forsyningsvirksomheder, som har naturlig tilknytning til en masse-gods-, stykgods-, container- og ro-ro-havn.	Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 6 m ³ pr. m ² grundareal Max. bygningshøjde: 30 m Grundarealet beregnes som rammeområdets samlede landareal. Kraner og losseanlæg er undtaget højdebestemmelserne.	Der skal forefindes 1 parkeringsplads pr. 200 m ² etageareal. Området indtil en afstand af 50 m fra kajkant udlægges til åbne lagerpladser/ trafik- og opmarcharealer. I området udlagt til åbne lagerpladser/ trafik- og opmarcharealer, må der kun opføres mindre bygninger til områdets tekniske forsyning. I området skal der være vej/gennemkørsels mulighed, der ikke må spærres med oplag.	For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Udvidelse af Århus Havn og tilhørende VVM-redegørelse.

De nuværende rammebestemmelser for 050204ER, 050205ER, 050208ER og 050209ER fremgår nedenfor og på de følgende sider.

<i>Rammeområde og anvendelse</i>	<i>Bebyggelsens omfang</i>	<i>Øvrige rammebestemmelser</i>	<i>Noter</i>
050204 ER 33 Havneområde Virksomhedsklas-	Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 5 m ³ pr. m ² grundareal.	Der skal forefindes 1 parkeringsplads pr. 100 m ² etageareal.	For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Udvidelse af Århus Havn og til-

<p>se 4-6</p> <p>Anvendelsen er fastlagt til masse-gods- (såvel fast som flydende) og stykgodshavne-formål og sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels-, oplags-, kontor- og kantinevirksomheder samt offentlige forsyningsvirksomheder, som har naturlig tilknytning til en masse-gods- og stykgodshavn.</p>	<p>Max. bygningshøjde: 30 m.</p> <p>Grundarealet be-regnes som ram-meområdet sam-lede landareal.</p>		<p>hørende VVM-redegørelse. Til-læg nr. 131 til Kommuneplan 1988.</p>
---	--	--	---

<i>Rammeområde og anvendelse</i>	<i>Bebyggelsens omfang</i>	<i>Øvrige rammebestemmelser</i>	<i>Noter</i>
<p>050205ER</p> <p>33 Havneområde</p> <p>Virksomhedsklasse 4-6</p> <p>Anvendelsen er fastlagt til havneformål og sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels-, oplags-, kontor- og kantinevirksomheder samt offentlige forsyningsvirksomheder, som har naturlig tilknytning til en masse-gods-, stykgods-, container- og ro-ro-havn.</p>	<p>Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal</p> <p>Maksimal bygningshøjde: 50 m</p> <p>Grundarealet be-regnes som ram-meområdet sam-lede landareal. Den maksimale bygningshøjde må dog være 75 m for to større bygninger. Det samlede rumfang må udgøre 15 m³ pr. m² på nærmere fastlagte arealer til to større bygninger.</p>	<p>Der skal forefindes 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal.</p> <p>På ejendommen Oliehavnsvej 18 på Aarhus Havn kan etableres virksomhed (se fodnote) til behandling af olieaffald og andet farligt affald. Det forudsættes, at emissionen fra virksomheden overholder Miljøstyrelsens vejledende grænser. For så vidt angår lugt forudsættes grænseværdien for virksomhedens lugtbidrag ved boligområder dog skærpet i forhold til Miljøstyrelsens</p>	<p>For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Udvidelse af Århus Havn og tilhørende VVM-redegørelse. Tillæg nr. 131 til Kommuneplan 1988. For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Anlæg på Århus Havn til behandling af bl.a. olieholdigt affald (Jysk Miljørens A/S) og tilhørende VVM-redegørelse. Tillæg nr. 131 til Kommuneplan 2001</p>

		vejledende grænseværdier.	
--	--	---------------------------	--

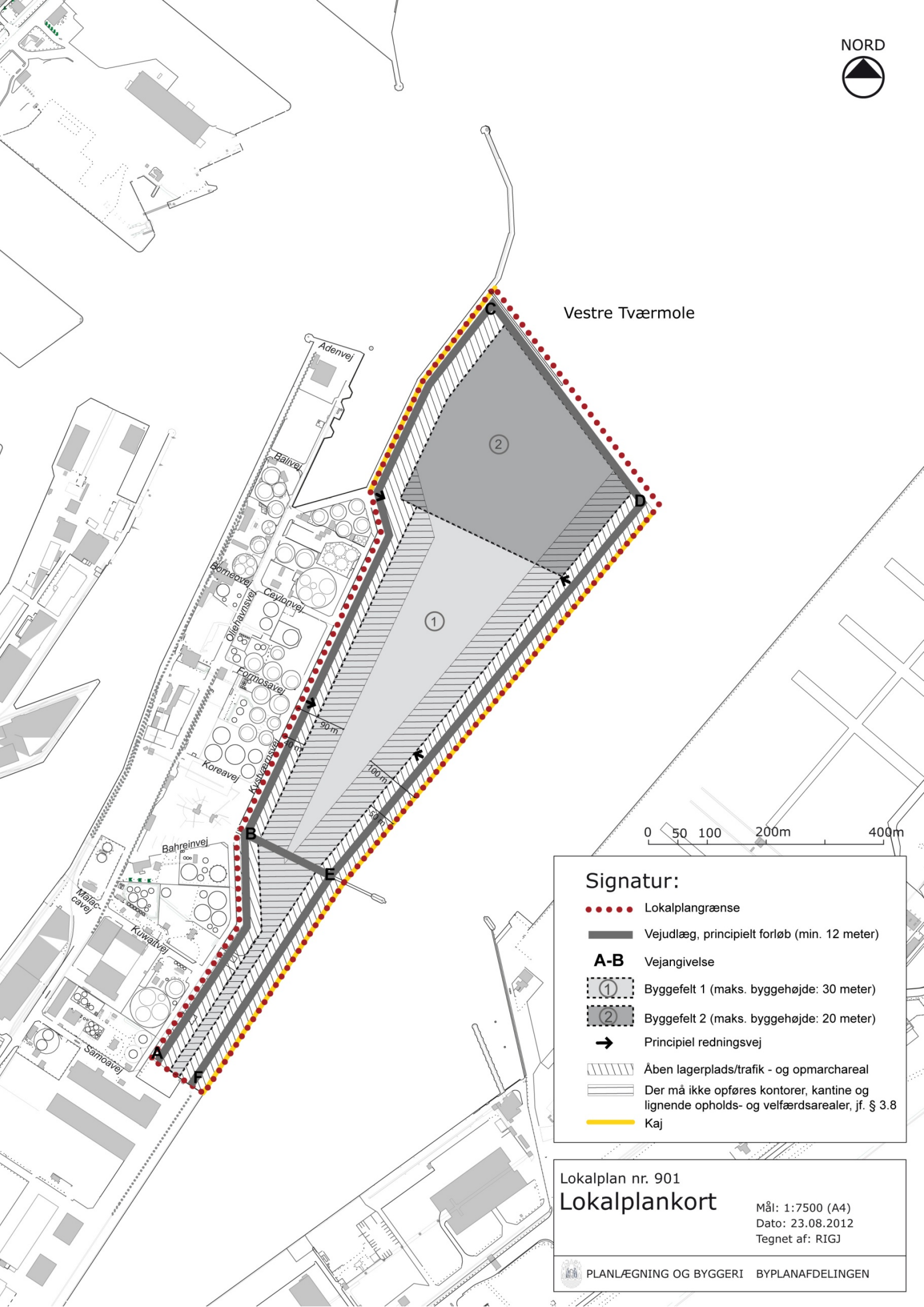
<i>Rammeområde og anvendelse</i>	<i>Bebyggelsens omfang</i>	<i>Øvrige rammebestemmelser</i>	<i>Noter</i>
<p>050208 ER</p> <p>34 Nyt havneområde</p> <p>Virksomhedsklasse 4-6</p> <p>Anvendelsen er fastlagt til havneformål og sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels-, oplags-, kontor- og kantinevirksomheder samt offentlige forsyningsvirksomheder, som har naturlig tilknytning til en masse-gods-, stykgods-, container- og roro-havn.</p>	<p>Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 6 m³ pr. m² grundareal</p> <p>Max. bygningshøjde: 20 m</p> <p>Grundarealet beregnes som rammeområdets samlede landareal. Kraner og losseanlæg er undtaget højdebestemmelserne.</p>	<p>Der skal forefindes 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal.</p> <p>Området indtil en afstand af 100 m fra kajkant udlægges til åbne lagerpladser/ trafik- og opmarcharealer. I området udlagt til åbne lagerpladser/ trafik- og opmarcharealer, må der kun opføres mindre bygninger til områdets tekniske forsyning og drift.</p>	<p>For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Udvidelse af Århus Havn og tilhørende VVM-redegørelse. Tillæg nr. 131 til Kommuneplan 1988. I forbindelse med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 131 til Kommuneplan 1988 for havneudvidelsen er det forudsat, at den Østre Molearm sænkes 1-1,5 m i forbindelse med renovering af konstruktionerne, når de nye ydermoler for containerterminalen er etableret. Endvidere er det forudsat, at bebyggelse på Multi-terminalens yderste område skal undgås af udsigtsmæssige grunde, medmindre de samme hensyn kan tilgodeses i forbindelse med lokalplanlægningen for området, der fastlægger den endelige placering og udformning af eventuelt byggeri.</p>

<i>Rammeområde og anvendelse</i>	<i>Bebyggelsens omfang</i>	<i>Øvrige rammebestemmelser</i>	<i>Noter</i>
<p>050209 ER</p> <p>34 Nyt havneområde</p> <p>Virksomhedsklasse 4-6</p> <p>Anvendelsen er fastlagt til havneformål og sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels-, oplags-, kontor- og kantinevirksomheder samt offentlige forsyningsvirksomheder, som har naturlig tilknytning til en masse-gods-, stykgods-, container- og roro-havn.</p>	<p>Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 6 m³ pr. m² grundareal</p> <p>Maksimal bygningshøjde: 30 m</p> <p>Grundarealet beregnes som rammeområdets samlede landareal. Kraner og losseanlæg er undtaget højdebestemmelserne.</p>	<p>Der skal forefindes 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal.</p>	

VIRKSOMHEDSLISTE

KLASSE 4		
Affald, komprimering eller sortering af		3
Benzinstationer med vaskeanlæg		3
Betonblandere eller betonstøberier	< 20.000 tons/år	2
Busremiser, busterminaler eller redningsstationer		3
Bådeværfter, træskibe		2
Cementstøberier	< 20.000 tons/år	2
Containerpladser	max. 4 containere	2
Entreprenørvirksomheder, garageanlæg eller pladser til kørende materiel	< 3 vogne	2
Entreprenørvirksomheder, garageanlæg eller pladser til kørende materiel	> 2 vogne	3
Forarbejdning af jern, stål eller metal	< 500 m ²	3
Galvanisering	karvolumen < 30 m ³	3
Gasbeton, slaggebeton eller kalksandsten, fremstilling af	< 20.000 tons/år	2
Gummivarefabrikker, herunder vulkanisering	> 1000 tons/år	3
Gummivarefabrikker, herunder vulkanisering	100 - 1000 tons/år	3
Kartoffelmelsfabrikker	max. 300 tons/dag	2
Komposteringsanlæg	< 100 tons/år	3
Konfektions- eller trikotagefabrikker		1
Kunststøberier		2
Lager- og engroshandelsvirksomheder		2
Maskinfabrikker, maskinværksteder eller smedjer	< 500 m ²	3
Overfladebehandling med lak	< 6 kg opl.m/h	3
Overfladebehandling med smeltet metal	max. 2 tons metal/h	3
Overfladebehandling, støvende	> 10.000 m ³ /h	2
Overfladebehandling, støvende	< 10 m ² areal	2
Rebslagerier		1
Servicestationer med reparation og vask		3
Varmforzinkning	max. 2 tons metal/h	3
Vognmandsvirksomheder, garageanlæg eller pladser til kørende materiel	< 3 vogne	2
Vognmandsvirksomheder, garageanlæg eller pladser til kørende materiel	> 2 vogne	3
Anden værksteds- og servicevirksomhed svarende til klasse 4		2-3
KLASSE 5		
Autolakering eller undervognsbehandling	> 6 kg opl.m/h	3
Bygningselementer, mineralske råmaterialer		2
Containerpladser og omlastestationer	> 30 tons/dag	3
Containerpladser og omlastestationer	< 30 tons/dag	2
Containerpladser og omlastestationer	> 4 containere	3
Finer- eller fiberplader, fremstilling af		3
Forarbejdning af jern, stål eller metal	< 1000 m ²	3
Kabelfabrikker		3
Kafferisterier		2
Kartoffelmelsfabrikker	> 300 tons/dag	2
Konsumisfabrikker	< 30.000 tons/år	2
Køretekniske anlæg for personbiler		2
Lager- og engroshandelsvirksomheder		2
Maskinfabrikker, maskinværksteder eller smedjer	< 1000 m ²	3
Oplagsvirksomheder		2
Overfladebehandling af plast	> 6 kg opl.m/h	3

Overfladebehandling med lak	> 6 kg opl.m/h	3
Overfladebehandling med smeltet metal	> 2 tons metal/h	3
Plastvarer, pressestøbning eller fiberarmering af hærdeplast	> 100 kg/dag	3
Plastvarer, sprøjtestøbning, ekstrudering eller termoformning	> 5 ton/dag	3
Plastvarer, ekstrudering, presning eller fiberarmering	< 100 kg/dag	3
Plastvarer, sintring af flourplast	> 100 kg/dag	3
Skumplast eller polymere materialer, fremstilling af		3
Trykimprægneringsanlæg (træ)		3
Varmforzinkning	> 2 tons metal/h	3
Anden værkstedsvirksomhed svarende til klasse 5		2-3
KLASSE 6		
Anlæg for bortskaffelse af farligt affald	> 10 tons/dag	3
Anlæg for bortskaffelse af farligt affald	max. 10 tons/dag	3
Anlæg til biologisk eller fysisk-kemisk behandling af ikke-farligt affald	> 50 tons/dag	3
Anlæg til biologisk eller fysisk-kemisk behandling af ikke-farligt affald	> max. 50 tons/dag	3
Anlæg, der nyttiggør affald efter en af metoderne R1, R5, R6, R8 og R9	> 10 tons/dag	3
Anlæg, der nyttiggør affald efter en af metoderne R1, R5, R6, R8 og R9	max. 10 tons/dag	3
Anlæg, der nyttiggør affald efter en af metoderne R1-R13		3
Anlæg, der nyttiggør affald efter en af metoderne R2, R3, R4, R7, R10, R11, R12 og R13		3
Asfaltfabrikker	< 10 tons/h	3
Betonblandere eller betonstøberier	> 20.000 tons/år	2
Cementstøberier	> 20.000 t/år	2
Dyrefoder, fremstillet af fisk eller skaldyr		2
Foderstofproduktion	> 6 tons/h	2-3
Foderstofproduktion, herunder minkfoder	< 6 tons/h	2-3
Forarbejdning af jern, stål eller metal	> 1000 m ²	3
Fremstilling af andre metaller end jern og jernprodukter	> 4 tons bly og cadmium/dag	3
Fremstilling af andre metaller end jern og jernprodukter	< 4 tons bly og cadmium/dag	3
Fremstilling af andre metaller end jern og jernprodukter	> 20 tons metal/dag	3
Fremstilling af andre metaller end jern og jernprodukter	max. 20 tons metal/dag	3
Fremstilling af metaller ved metallurgiske, kemiske eller elektrolytiske processer		3
Gasbeton, slaggebeton eller kalksandsten, fremstilling af	> 20.000 t/år	2
Grønttørring eller grøntpilleproduktion		2
Gærfabrikker	> 300 tons/dag	2
Gærfabrikker	max. 300 tons/dag	2
Jern- og stålstøberier	> 20 tons/dag	3
Jern- og stålstøberier	max. 20 tons/dag	3
Kemiske stoffer eller produkter, fremstilling ved kemisk eller biologisk proces		3
Kemiske stoffer eller produkter, oplag eller fremstilling af		3
Komposteringsanlæg	> 100 tons/år	3
Korn eller frø, behandling eller forarbejdning af		3
Kraft-og varmegærker, biobrændsel	1 MW - 5 MW	2
Kraft-og varmegærker, herunder gasmotor- eller gasturbineanlæg	5 MW - 50 MW	3
Lager- og engroshandelsvirksomheder		2



Vestre Tværmole



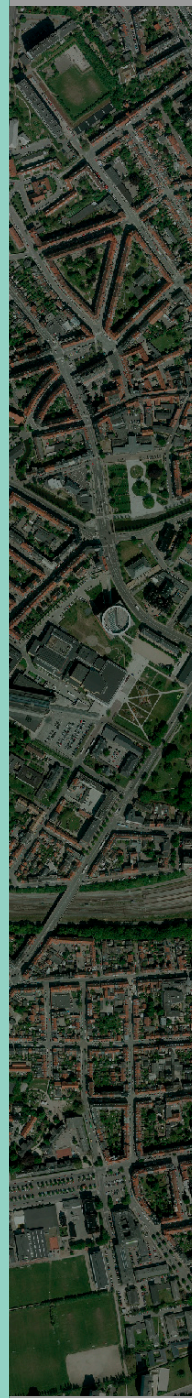
Signatur:

- Lokalplangrænse
- Vejudlæg, principielt forløb (min. 12 meter)
- A-B** Vejangivelse
- ① Byggefelt 1 (maks. byggehøjde: 30 meter)
- ② Byggefelt 2 (maks. byggehøjde: 20 meter)
- Principiel redningsvej
- Åben lagerplads/trafik - og opmarchareal
- Der må ikke opføres kontorer, kantine og lignende opholds- og velfærdsarealer, jf. § 3.8
- Kaj

Lokalplan nr. 901

Lokalplankort

Mål: 1:7500 (A4)
Dato: 23.08.2012
Tegnet af: RIGJ



Aarhus Kommune
Planlægning og Byggeri
Byplanafdelingen
April 2014