

JUNI 2018
AARHUS KOMMUNE

MILJØVURDERING AF UDVIKLINGSPLAN FOR INDRE AARHUS Ø

MILJØVURDERING

JUNI 2018
AARHUS KOMMUNE

MILJØVURDERING AF UDVIKLINGSPLAN FOR INDRE AARHUS Ø

MILJØVURDERING

PROJEKTNR.

A112682

DOKUMENTNR.

A112682-mil-001

VERSION

2.0

UDGIVELSESDATO

12062018

BESKRIVELSE

Miljøvurdering

UDARBEJDET

JNBZ (faginput:
ENBU, NJE, MLJE,
TMLE, PEFI, LIPR)

KONTROLLERET

LIPR

GODKENDT

LIBJ

INDHOLD

1	Ikke-teknisk resumé	7
1.1	Miljøvurderingens Konklusioner	8
2	Indledning	10
2.1	Udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø	10
3	Miljørapportens indhold	12
3.1	Afgrænsning	12
3.2	Alternativer	13
3.3	Metode	14
4	Den gældende planlægning	15
4.1	Kommuneplan 2017 - Bevaringsværdige bygninger	15
4.2	Kommuneplanrammer	16
4.3	Lokalplaner	21
5	Miljømål	23
5.1	Støjbestemmelser	23
5.2	Vand- og naturplaner og klimatilpasning	26
5.3	Planlægning i kystområderne	27
6	Miljøvurdering	28
6.1	Klimatilpasning og sårbarhed over for havvandsstigninger	28
6.2	Støj	32
6.3	Luftforurening	35
6.4	Klimatiske forhold	39
6.5	Visuelle forhold	40
6.6	Højhuspolitik	44
6.7	Risikovurdering	45

7 Overvågning af miljøpåvirkninger

49

1 Ikke-teknisk resumé

Denne miljøvurdering beskriver miljøkonsekvenserne af at gennemføre den overordnede planlægning for Aarhus Ø, som beskrevet i *Udviklingsplan for Indre Aarhus Ø*.

Udviklingsplanen

Udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø er en overordnet plan, som skal udgøre et plangrundlag for den kommende lokalplanlægning i området. Udviklingsplanen rummer tre overordnede strategier om Byliv, Byrum og Bebyggelse. Herunder er der udformet ni delstrategier.

Planen udlægger forslag til områdets benyttelse i form af byggefelter, bygningshøjder og områder til boliger, erhverv, offentlige formål og rekreative formål. Der foreslås etableret et etageareal på maksimalt 131.000 m² i op til otte etager, heraf størstedelen boliger. Der er mulighed for punktvis at bygge højere.

Afgrænsning af miljøvurderingens indhold

Aarhus Kommune har afgrænset miljøvurderingen til at omfatte følgende miljøtemaer:

- Sårbarhed over for havvandsstigninger (klimatilpasning)
- Støj fra havnens virksomheder og fra trafik
- Luftforurening fra havnens virksomheder
- Klimatiske forhold: Lys (sol), skygge og vindforhold
- Visuel påvirkning af byens skyline og den bynære del af kystnærhedszonen
- Risikovurdering af nærliggende eksisterende risikovirksomheder, der vurderes relevante i forhold til udvikling af området til byformål.
- Konsekvensvurdering af planen i henhold til Aarhus Kommunes Højhuspolitik

Forud for gennemførelsen af miljøvurderingen er de berørte myndigheder i en høringsperiode blevet bedt om at kommentere og evt. supplere indholdet og afgrænsningen. Dette har ikke ført til ændringer af indholdet og afgrænsningen.

1.1 Miljøvurderingens Konklusioner

Klimatilpasning

Indre Aarhus Ø er sårbart over for oversvømmelser fra havet. Negative miljøkonsekvenser af planens implementering kan imødegås, hvis det sikres, at der i den videre planlægning tages hensyn til retningslinjerne i Aarhus Kommunes Klimamasikringsplan og Spildevandsplan 2017-2020. Det betyder, at terrænet skal hæves fra 2 til 2,5 m og, at regnvand skal afledes separat og til en vis grad skal kunne opstuves i området.

Støj

Planen vil medføre, at der vil forekomme en øget trafikmængde og dermed vejtrafikstøj forårsaget af beboere, besøgende og kunder til butikker. Det vurderes, at det eksisterende støjniveau på facader ud til de større veje, allerede i dag er højere end den vejledende grænseværdi. Støjen forventes øget med mindre end 1 dB svarende til 25% af det eksisterende.

Inden for området vil der ligeledes forekomme støj fra faste installationer samt fra vareleveringer til dagligvarebutikker. Det anbefales, at varelevering foregår i et hensigtsmæssigt område enten overdækket eller afskærmet samt i dagperioden mellem 7-18, idet der ellers kan forekomme støjbelastning over de vejledende grænseværdier af de nærmeste boliger.

Lokalklimatiske forhold – lys, skygge og vindforhold

Udviklingsplanens realisering giver ikke umiddelbart anledning til væsentlige negative konsekvenser i form af vind- og skyggegener. På dette detaljeringsniveau er det imidlertid ikke muligt at præcisere vurderingen og det anbefales, at der udarbejdes skyggediagrammer og benyttes beregningsværktøjer vedr. vindbelastning i de efterfølgende planlægningstrin (dvs. i lokalplanlægningen) for at undgå eller minimere konkrete gener.

Luftforurening

Det vurderes ikke, at de eksisterende og kommende luftforureningsforhold i Udviklingsplanens område vil være til hinder for, at der kan planlægges for byggeri i otte etager, og området forventes generelt ikke at blive belastet af luftforurening.

Visuelle forhold

Udviklingsplanens realisering vil kunne medføre en væsentlig visuel påvirkning af de eksisterende forhold og i forhold til 0-alternativet.

Det skyldes, at bygningerne, som tillades planlagt med Udviklingsplanen, vil fremstå markante og synlige. Området indeholder i dag relativt få bygninger af

begrænset højde, ligesom det eksisterende plangrundlag typisk tillader bygninger med lavere højde. Her er f.eks. tale om 12 meter nogle steder i stedet for 25-30 meter i udviklingsplanen.

Realisering af planen kan betyde, at samspillet og den visuelle forbindelse mellem havneområdet og den historiske facade til Aarhus byhelt eller delvist forsvinder bag nybyggeriet. Det vurderes at være en væsentlig påvirkning. På samme måde kan rammerne give mulighed for nybyggeri, som er dominerende i forhold til de kulturhistoriske omgivelser med blandt andet træskibshavnen og den bevaringsværdige bebyggelse. Også fra kystlinjen mod nord vil Udviklingsplanen give mulighed for en synlig ændring, da bygningernes højde vil være markant. Fra den indre del af byen vil der kun være begrænset udsyn til området, da byens øvrige bygninger generelt skærmer for lange kig.

I den videre planlægning skal der derfor være fokus på at sikre sigtelinjer og samspil mellem havnearealer, bykanten og de kulturhistoriske omgivelser.

Højhuspolitik

Da Udviklingsplanen fastsætter visioner og ikke konkrete rammer for høje huse, og den gældende kommuneplans højhuspolitik fastlægger et vurderingsværktøj til brug i forbindelse med konkrete projekter, vurderes forslaget til Udviklingsplan for Indre Aarhus Ø ikke i sig selv at have en væsentlig indvirkning på miljøet i denne henseende. Der skal tages hensyn til denne vurdering i den efterfølgende planlægning.

Risiko

Da Indre Aarhus Ø ligger udenfor den maksimale konsekvensafstand for større uheld fra de tilstedeværende risikovirkomheder, forventes det ikke, at uheld vil kunne medføre livstruende påvirkninger af mennesker, der opholder sig på Indre Aarhus Ø, ligesom der ikke forventes materielle skader. Dette gælder både i tilfælde af brand, eksplosion og forgiftning. Dette betyder, at der fra et risikosynspunkt ikke er nogen begrænsninger ift. arealanvendelsen for Indre Aarhus Ø.

Opsamling samlet set

Samlet set konkluderes det, at realisering af Udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø vil kunne medføre en væsentlig visuel påvirkning af oplevelsen af den historiske facade mod Aarhus Bymidte samt negative konsekvenser i mindre grad i form af øget vejtrafikstøj og støj fra dagligvarebutikker.

I forbindelse med realisering af planerne i detailplanlægning tages hensyn til resultaterne af denne miljøvurdering.

2 Indledning

Denne miljørapport indeholder en miljøvurdering af Aarhus Kommunes Udviklingsplan for Indre Aarhus Ø. Vurderingen er udarbejdet i medfør af miljøvurderingsloven¹.

Miljøvurderingen er udarbejdet med henblik på at identificere de mulige konsekvenser for miljøet i bred forstand af, at realisere Udviklingsplanen.

Eventuelle negative miljøkonsekvenser, der identificeres på dette planniveau, kan modvirkes/afbødes ved at tage hensyn hertil i det videre arbejde med detalplanlægningen af området. Dermed sikres det, at miljøhensyn løbende indarbejdes i den kommunale planlægning og i de endelige projekter, der bliver realiseret i området.

2.1 Udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø

Områdefægrænsningen og lokaliseringen af Indre Aarhus Ø ses i Figur 2-1.



Figur 2-1 Oversigtskort af Indre Aarhus Ø med markering af arealer i Udviklingsplanen markeret med rød.

I Udviklingsplanen fastlægger Aarhus Kommune en vision og et antal strategier for områdets udvikling med det formål, at arealerne på Indre Aarhus Ø udvikles

¹ LBK nr 448 af 10/05/2017: Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

til områder med boliger, erhverv, kultur- og fritidsaktiviteter og offentlige formål.

Visionen er følgende: "Det er Byrådets ambition at skabe en levende og mangfoldig bydel, der med hensyn til tæthed og bymæssighed minder om det eksisterende Midtbyområde. Spændende arkitektur, miljøorienteret byggeri, god tilgængelighed, attraktiv kollektiv trafikbetjening, store offentlige byrum, små lokale pladser og grønne områder, promenade- og opholdsarealer langs alle kaj- og kanalkanter, visuel kontakt med vand og skibe, er nogle af de ingredienser der skal medvirke til at gøre den nye bydel særlig attraktiv. Byrådet lægger desuden vægt på, at det nye byområde skal indeholde spændende boligmiljøer, en mangfoldighed af byfunktioner og boligtyper og plads til forskellige befolkningsgrupper og har på den baggrund konkret besluttet, at 25% af boligerne i det første udbud skal være almene boliger."

Udviklingsplanen er en overordnet plan og den videre detaljering af planlægningen sker i en proces i et samarbejde mellem Aarhus Kommune, byens borgere og lokalområdets aktører og beboere.

Udviklingsplanen skaber, med de angivne etager og byggefelt, byggemuligheder svarende til ca. 110.000 m² etageareal inden for Indre Aarhus Ø samt yderligere op til 21.000 m² etageareal til offentlige og/eller erhvervsformål på Pier 2 øst for det eksisterende kontorbyggeri (Bestsellerbygningen).

Aarhus Kommune ønsker som udgangspunkt arealanvendelsen til bebyggelse fordelt med 70% bolig og 30% øvrig anvendelse.

I planen defineres tre overordnede strategier inden for temaerne Byliv, Byrum og Bebyggelse. Strategierne skal konkretisere visionen og sikre den ønskede udvikling.

Udviklingsplanen er overordnet ramme for:

- Lokalplanlægning for i alt max. 131.000 m² etageareal i op til otte etager, heraf størstedelen boliger,
- Lokalplanlægning for max. 1.500 m² detailhandel i form af mindre daglig varebutikker til lokalplanområdets forsyning,
- Lokalplanlægning for offentlige og/eller kulturelle formål,
- Lokalplanlægning for rekreative arealer i henhold til Aarhus Kommunes Kommuneplan 2017,
- Lokalplanlægning for adgangsveje til, fra og internt i udviklingsområdet,
- Lokalplanlægning for et antal parkeringspladser svarende til Aarhus Kommunes parkeringsnorm
- Opdelingen af udviklingsområdet i mindre bydels- og lokalplanområder.

3 Miljørapportens indhold

Udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø er miljøvurderet i henhold til afsnit II i Lov nr. 448 af 10.05.2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Ifølge loven skal planer og programmer miljøvurderes, hvis gennemførelsen af planen kan antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

I henhold til loven, skal miljøvurderingen af planer og programmer udarbejdes med udgangspunkt i det brede miljøbegreb, som fremgår af lovens formålsbestemmelse i §1. Det brede miljøbegreb omfatter den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

3.1 Afgrænsning

Aarhus Kommune, Teknik og Miljø har d. 2. februar 2018 foretaget en afgrænsning af miljøvurderingen af Udviklingsplan for Indre Aarhus Ø jf. LBK nr. 448 af 10/05/2017 § 11. Formålet med afgrænsningen har været at identificere de miljøtemaer, der skal behandles i miljøvurderingen, fordi de vil kunne medføre en væsentligt påvirkning, hvis Udviklingsplanen realiseres. Afgrænsningen omfatter følgende:

- Sårbarhed over for havvandsstigninger (klimaændringer)
- Støj fra havnens virksomheder og fra trafik
- Luftforurening fra havnens virksomheder
- Klimatiske forhold: Sol, skygge og vindforhold
- Visuel påvirkning af byens skyline og den bynære del af kystnærhedszonen
- Konsekvensvurdering af planen i henhold til Aarhus Kommunes Højhuspolitik
- Risikovurdering af nærliggende eksisterende risikovirksomheder, der vurderes relevante i forhold til udvikling af området til byformål.

Aarhus Kommune har vurderet, at følgende er berørte myndigheder², hvorfor de er blevet hørt i spørgsmålet om afgrænsning af miljøvurderingens indhold: Erhvervsstyrelsen, Miljøstyrelsen, Arbejdstilsynet, Østjyllands Brandvæsen, Beredskabsstyrelsen, Sikkerhedsstyrelsen, Østjyllands Politi, Justitsministeriet, Aarhus

² Berørte myndigheder jf. lovens § 2

Kommunes Center for Miljø og Energi samt Aarhus Kommunes Center for Byudvikling og Mobilitet.

Afgrænsningen har været i høring hos de berørte myndigheder i perioden fra den 2. maj til den 14. maj 2018.

Der indkom i perioden følgende høringssvar:

- **Østjyllands Brandvæsen**, Ingen bemærkninger til afgrænsningen af miljøvurderingen/risiko for brand og eksplosion, da afstanden til havnens risikovirkksomheder ikke er problematisk. Opmærksomheden henledes på følgende: 1) Fremkommelighed for redningskøretøjer, som følge af forøgede trafikmængder til/fra og på Aarhus Ø. 2) Byudvikling med forøgelse af bygningernes størrelse og kompleksitet i Aarhus Ø, vil kunne medføre, at andre dele af byen vil være mere sårbare i tilfælde af samtidighed mellem hændelser.
- **AffaldVarme Aarhus**, Ingen bemærkninger til afgrænsningen af miljøvurderingen. Der ønskes en tidlig involvering i den kommende projektudvikling, så væsentlige udfordringer i forbindelse med affaldshåndtering og -indsamling i området undgås.
- **Aarhus Kommunes Center for Miljø og Energi**: Ingen bemærkninger til afgrænsningen af miljøvurderingen. Der understreges at OML skal beregnes med udgangspunkt i de data, der anvendes i kommunens udpegning af konsekvensområder.
- **Østjyllands Politi**: Ingen bemærkninger til afgrænsningen af miljøvurderingen. Der opleves udfordringer ift. fremkommelighed og opmærksomheden henledes på øget trafik til og fra Aarhus Ø.
- **Arbejdstilsynet**, Ingen bemærkninger til afgrænsningen af miljøvurderingen.

Aarhus kommune har som myndighed vurderet, at den fremtidige trafikale situation til og fra Indre Aarhus Ø, herunder infrastruktur og fremkommelighed, er indarbejdet i grundlaget for Udviklingsplanen, herunder Helhedsplan for De Bynære Havnearealer og Kvalitetshåndbog for De Bynære Havnearealer. Aarhus kommune har ligeledes vurderet, at eventuelle væsentlige gener ifm. trafikafvikling i anlægsfasen, kan håndteres efter de almindelige regler ifm. anlægsområder.

3.2 Alternativer

I miljøvurderingen af Udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø skal realiseringen af planen sammenholdes med relevante alternativer.

Udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø sammenholdes derfor med den situation, at planen ikke gennemføres, men hvor de gældende kommuneplanrammer for området for Indre Aarhus Ø udnyttes til en alternativ plan af et lignende omfang (0-alternativet).

Omdannelsen af Indre Aarhus Ø indgår i Helhedsplan for De Bynære Havnearealer, som blev vedtaget i 2013. Udflytningen af havneaktiviteterne fra denne del af Nordhavnen er allerede gennemført, og der er fuld gang i byggemodning og byggeri i området. Området for Indre Aarhus Ø er i Kvalitetshåndbog, tillæg nr. 58 til kommuneplan 2001, udlagt til forskellige former for byformål i form af cityformål, bolig- og erhvervsformål, offentlige formål samt rekreative formål.

Aarhus Kommune vurderer på baggrund af ovenstående gennemførte planlægning, at omdannelse af området til en tæt bymæssig bebyggelse, inden for kommuneplanens rammer, med et bredt udbud af boliger, let erhverv, kulturelle tilbud m.m. er den mest realistiske udvikling, der vil kunne ske i området, såfremt Udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø ikke gennemføres.

Der arbejdes i miljøvurderingen ikke med andre alternativer til Udviklingsplanen end 0-alternativet.

3.3 Metode

I miljøvurderingen undersøges de overordnede miljømæssige konsekvenser af at realisere udviklingsplanen.

Miljøvurderingen gennemføres hovedsageligt som en kvalitativ vurdering af ændringernes sandsynlige væsentlige indvirkning på de miljøfaktorer, som er identificeret i afgrænsningen af miljøvurderingen.

Miljøvurdering af planen foretages på baggrund af eksisterende viden om området, og på et detaljeringsniveau, der svarer til Udviklingsplanens overordnede niveau. Der er således ikke udført nye undersøgelser, beregninger eller lignende.

4 Den gældende planlægning

Udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø er en viderebearbejdning og gentænkning af Dispositionsplan for de Nordlige Områder fra 2006, hvor fokus var at skabe en *"levende og mangfoldig bydel, der med hensyn til tæthed og bymæssighed minder om det eksisterende Midtbyområde"*.

Endvidere tager Udviklingsplanen for Aarhus Ø afsæt i de igangværende projekter omkring Bassin 7, som særligt sætter fokus på at skabe byliv og flere intime byrum i området, samtidig med der bygges boliger. Udviklingen omkring Bassin 7 centrerer omkring det nye havnebad, og langs promenaden kommer en række rekreative og kulturelle tilbud som bl.a. strandzone, caféer, butikker, hotel m.m.

Udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø er derfor en videreudvikling og konkretisering af de oprindelige visioner for området og en tilpasning som følge af de erfaringer, som Aarhus Kommune efterfølgende har gjort sig.

I det følgende opridses den gældende planlægning, herunder bl.a. bevaringsværdige bygninger, kommuneplanrammer og lokalplanrammer holdt op mod Udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø.

4.1 Kommuneplan 2017 - Bevaringsværdige bygninger

En stor del af Aarhus kommunes bygninger bærer på historie af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi. I kommuneplanen indgår en registrering af disse bevaringsværdige bygninger.

Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden tilladelse fra Aarhus kommune. Kommuneplanens retningslinje nr. 33 foreskriver, at eventuelle ændringer af eksisterende forhold, herunder bebyggelsesforhold, facadeudformning, vindues- og altanudskiftning, skiltning, tilbygninger m.m. bør bidrage til at opretholde eller forbedre bygningens bevaringsværdig i sin helhed og detalje.

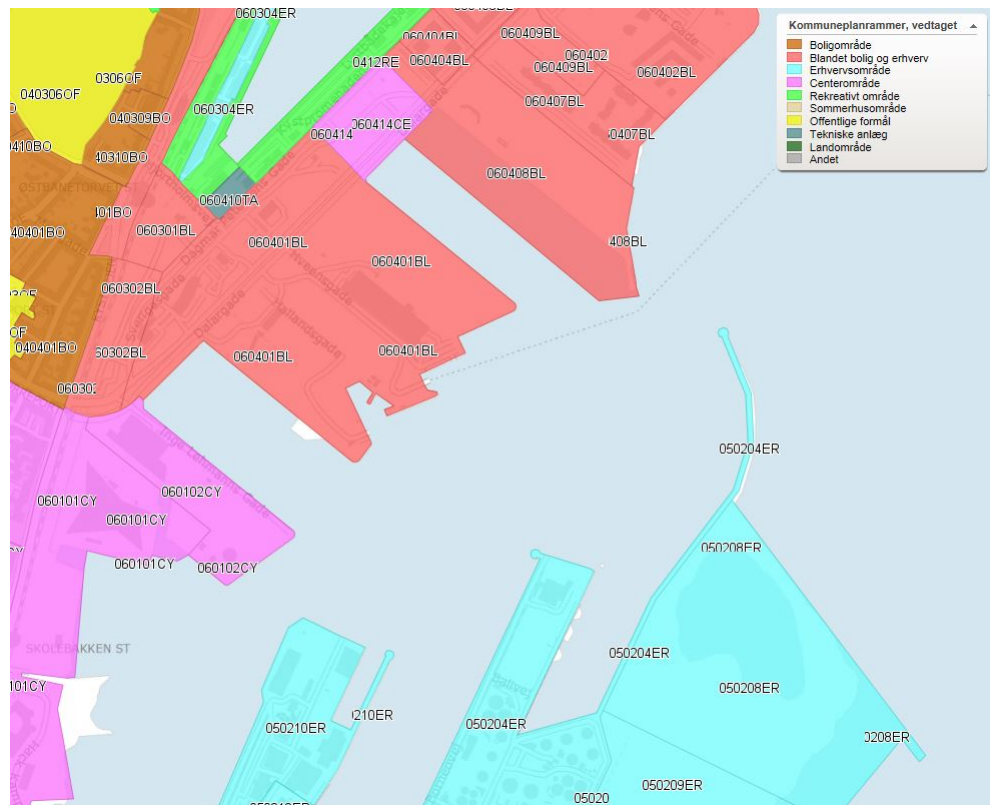
Byrådet anbefaler, at bygningernes historiske værdi anvendes som et aktiv, der styrkes, når bygningerne renoveres eller står over for andre forandringer, da bygningerne er en vigtig part i Aarhus' historie og kan bidrage aktivt til bymiljøet.

I efteråret 2017 flyttede og reetablerede Aarhus Kommune det bevaringsværdige Nødtørftshus, som i dag står ved Flemming Bamse Jørgensens Plads på Indre Aarhus Ø. Her vil huset i overensstemmelse med Byrådets anbefalinger danne ramme om og udgangspunkt for en lang række bylivsaktiviteter i de kommende år. Der er derudover ikke registreret andre bevaringsværdige bygninger inden for udviklingsområdet.

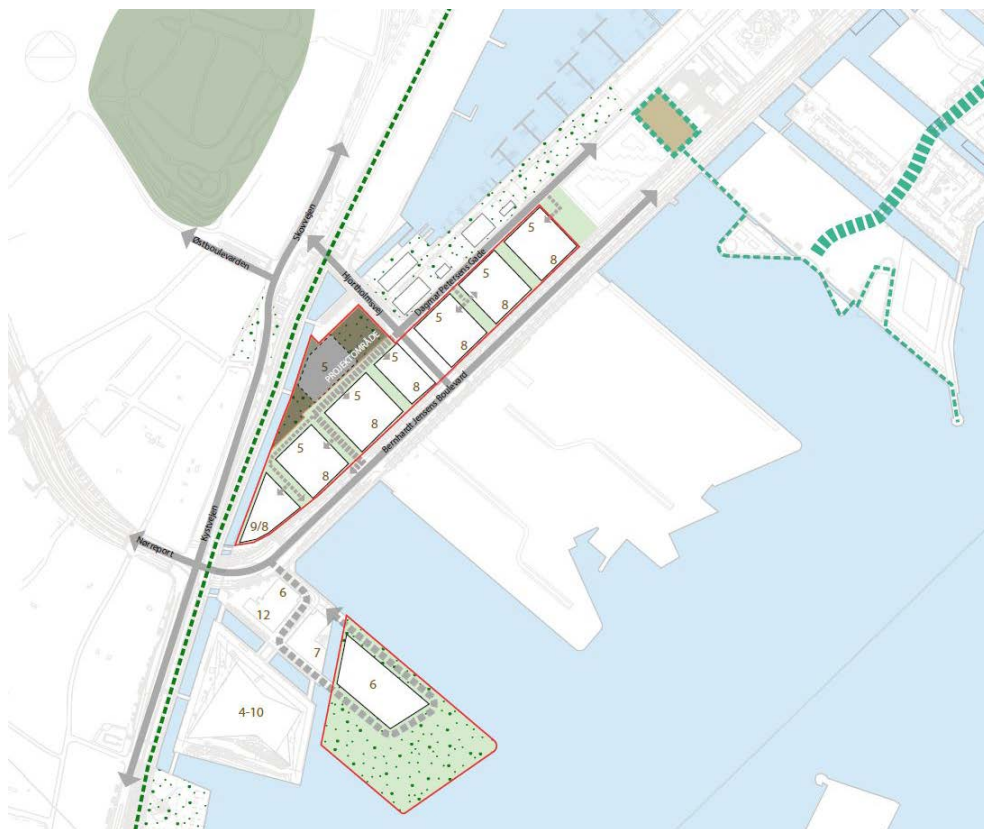
4.2 Kommuneplanrammer

Aarhus Kommuneplan 2017 er udtryk for kommunalbestyrelsens mål og retningslinjer for udviklingen af Aarhus Kommune. Kommuneplanen er baggrunden for den mere detaljerede lokalplanlægning og danner grundlaget for kommunens administration.

Inden for området, som er omfattet af Udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø, er der i kommuneplan 2017 udlagt en række kommuneplanrammer.



Figur 4-1 Vedtagne kommuneplanrammer omkring Indre Aarhus Ø.



Figur 4-2 Af Udviklingsplan for Indre Aarhus Ø fremgår en række byggefelter, som må lokalplanlægges med henblik på bebyggelse samt de ønskede maksimale bygningshøjder inden for de forskellige byggefelter.

4.2.1 Rammeområde 060101CY og 060102CY

I den sydligste del af området, er udviklingsområdet på Pier 2, omfattet af kommuneplanrammerne 060101CY og 060102CY. Inden for kommuneplanramme 060102CY forslås det i Udviklingsplanen, jf. Figur 4.2, at der kun påtænkes ny bebyggelse i op til 6 etager, mens de øvrige arealer påtænkes anvendt som et grønt byrum og midlertidig park.

Begge kommuneplanrammer er udlagt til centerområde, hvis anvendelse er fastlagt til cityformål, som handel, kultur og service, (f.eks. butikker, kontorer, hoteller, biografer, udstillingslokaler), offentlige funktioner og sådanne andre funktioner, der med fordel kan placeres i et center af regional betydning. Inden for kommuneplanramme 060102CY kan ligeledes placeres boliger, der kan forenes med cityfunktionen.

Inden for rammeområde 060102CY må boliger som hovedregel ikke placeres i stueetagen. Anvendelsen af bebyggelsens underetager ud mod pladser, promener og vandarealer skal fortrinsvis være publikumsorienteret i form af butikker og lignende og medvirke til at aktivere hele området omkring Havnebyrummet og Havnepladsen. Dette er ensbetydende med, at der inden for kommuneplanramme 060102CY kun kan etableres enkelte boliger i stueetagen, da kommuneplanrammen foreskriver, at den primære anvendelse af stueetagen ikke er

boliger, og at den ud mod pladser, promenader og vandarealer skal være publikumsorienteret og derved medvirke til at skabe byliv og aktiver området.

Bebyggelsen skal med hensyn til placering, volumen og arkitektonisk udformning underordne sig bebyggelsen på havnepladsen samt væsentlige sigtelinjer mod havnen og bugten. Inden for kommuneplanramme 060102CY skal pladsen mod øst friholdes for beplantning mv. af hensyn til udsigten fra havnepladsen mod bugten, og omvendt, hvorfor man ved etablering af et grønt byrum, herunder den midlertidige park, skal primært tænke det grønne element som vandrette flader.

Inden for kommuneplanramme 060102CY må det samlede maksimale bruttoetageareal ikke overstige 42.000 m². I henhold til BBR er kommuneplanrammen er p.t. bebygget med ca. 21.000 m², samt et kælderareal beliggende mere end 1,25 meter under terræn, hvorfor dette ikke medregnes i det samlede etageareal jf. BR18 § 455. Dette giver mulighed for at bebygge området inden for Udviklingsplan for Indre Aarhus Ø med ca. 21.000 m².

Inden for rammeområdet må der bebygges i op til 48 meters højde i områdets vestlige del inden for et grundareal på ca. 1.000 m², hvilket er udnyttet ved det allerede etablerede byggeri.

4.2.2 Rammeområde 060301BL, 060302BL og 060401BL

Udviklingsområdet langs den sydlige del af Dagmar Petersens Gade er omfattet af kommuneplanrammerne 060301BL, 060302BL og 060401BL. Det ses af Udviklingsplanen, jf. figur 4-2, at der inden for rammeområde 060301BL og en mindre del af rammeområde 060302BL påtænkes etableret byggeri i op til frem etager samt et rekreativt byrum. I den øvrige del af området, inden for rammeområderne 060302BL og 060401BL påtænkes byggeri i højder mellem fem og otte etager, dog op til ni etager mod sydvest, samt grønne byrum mellem byggefelterne.

Hele denne del af udviklingsområdet er udlagt til blandet bolig og erhverv, og anvendelsen er fastlagt til bolig- og erhvervsformål. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål, samt lokal dagligvareforsyning.

Inden for alle tre rammeområder skal erhverv og institutioner som hovedregel placeres i stueetagen. Inden for rammeområderne 060301BL, og 060302BL skal anvendelsen af underetager ud mod pladser, promenader og vandarealer ligeledes fortrinsvis være publikumsorienteret i form af butikker og lignende. Dette er ensbetydende med, at der kun kan etableres enkelte boliger i stueetagen, da kommuneplanrammen foreskriver, at den primære anvendelse af stueetagen ikke er boliger, for at medvirke til at skabe byliv og aktiviteter i området.

Inden for kommuneplanrammerne 060301BL og 060302BL må det samlede bruttoetageareal ikke overstige henholdsvis 16.500 m² og 15.000 m². I henhold til BBR er kommuneplanrammerne p.t. udbygget med en række mindre bygnin-

ger, som ikke forventes bibeholdt ved gennemførelsen af Udviklingsplanen. Bygningerne har samlet et bygningsareal på ca. 2.600 m², hvilket giver mulighed for at bebygge området med ca. 28.900 m², såfremt den eksisterende bebyggelse bevares.

Bebyggelsen skal opføres som sluttet bebyggelse med åbninger i terrænplan og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter inden for rammeområde 060301BL. Inden for rammeområde 060302BL skal bebyggelsen opføres som stokbebyggelse vinkelret på Kystvejen/jernbanen, jævnt fordelt på arealet. For begge rammeområder gælder, at den maksimale bygningshøjde ikke må overstige 8,5 meter, og at det samlede rumfang af bygninger ikke må overstige 1,5 m³ pr. m² af rammeområdets totale landareal. Bestemmelserne om bygningshøjden er derfor ikke i overensstemmelse med ønskerne for bygningshøjderne på Indre Aarhus Ø.

Inden for kommuneplanramme 060401BL, som omfatter et langt større område, end det der er udlagt i Udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø, må det samlede bruttoetageareal indenfor hele området ikke overstige 219.825 m². Den maksimale bygningshøjde inden for kommuneplanrammen er 12 meter, hvilket ikke er i overensstemmelse med ønskerne for bygningshøjderne på Indre Aarhus Ø. Ligeledes gælder at det samlede rumfang af bygninger inden for kommuneplanrammen må ikke overstige 3 m³ pr. m² af rammeområdets totale landareal.

Kommuneplanrammen omfatter, foruden området inden for Udviklingsplanen, ligeledes et område til færgehavn, der p.t. huser Molslinjen. Molslinjen fraflytter dog arealet i 2020. I henhold til BBR er kommuneplanrammen p.t. udbygget med en række bygninger, som ikke forventes bevaret. Udbygning i forbindelse med realisering af Udviklingsplanen forventes at kunne rummes inden for kommuneplanrammen, dog afhængig af den fremtidige udvikling på færgehavnen og arealerne nord for Udviklingsplanens område.

Det vurderes, at rammeområde 060401BL med fordel vil kunne opdeles, således at arealet omfattet af Udviklingsplanen får egne rammebestemmelser. Herved kan der opnås et bedre overblik over rammebestemmelserne i forbindelse med udvikling og udbygning af området.

Området indgår i byomdannelsesområdet Nordhavnen. Det samlede byomdannelsesområde skal anvendelsesmæssigt disponeres, således at max. 70 % af etagearealet anvendes til boliger og min. 30 % anvendes til erhverv eller offentlige formål.

For alle tre rammeområder gælder ligeledes, at der til belysning af ny bebyggelses indvirkning på det omgivende bymiljø, herunder udsigtsmæssige konsekvenser, kan der stilles krav om visualiseringer bl.a. via kommunens 3D-bymodel.

Indtil der foreligger godkendte lokalplaner for de nye anvendelser, kan eksisterende havnevirksomhed fortsætte efter de hidtil gældende bestemmelser.

For en stor del af området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Udvidelse af Aarhus Havn og tilhørende VVM-redegørelse.

4.2.3 Rammeområde 060414CE

Den nordlige del af Indre Aarhus Ø er omfattet af kommuneplanramme 060414CE, som er udlagt til bydelscenter. Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. I området kan der etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, som naturligt kan indpasses i et bydelscenter. Området kan desuden anvendes til offentlige formål og til boliger. Bilparkering skal overvejes i underjordisk parkeringsanlæg og der skal i området etableres uden-dørs opholdsareal svarende til minimum 15 % af boligetagearealet og 5 % af erhvervsetagearealet.

Den del af rammeområdet, der indgår i Udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø, skal anvendes til et rekreativt byrum.

4.2.4 Detailhandel på Indre Aarhus Ø

I henhold til Udviklingsplanen, skal der på Indre Aarhus Ø, være mulighed for at etablere op til 1.500 m² detailhandel i form af mindre dagligvarebutikker til lokalplanområdets forsyning.

Inden for rammeområderne 060301BL, 060302BL og 060401BL fastsætter kommuneplanen, at hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m².

Det fremgår af de øvrige kommuneplanrammer for Indre Aarhus Ø, at såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne kan der i forhold til en samlet ramme for butiksarealtilvækst i City etableres dagligvarebutikker på indtil 3.500 m² bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker på indtil 2.000 m² i området. Ved planlægning for placering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper efter planlovens definition kan der planlægges for butikker med et større maksimalt bruttoetageareal. I perioden 2018-21 kan der endvidere planlægges for 2 udvalgsvarebutikker med et butiksareal på over 2.000 m² i Cityområderne. Butikkerne kan etableres med en maksimal størrelse på hver max. 5.000 m² eller udvidelse af op til to eksisterende butikker med max. 5.000 m². Dette butiksareal på i alt max. 10.000 m² indgår i den samlede ramme for udvidelse af City.

4.2.5 Forholdet til Udviklingsplanen

Inden for Indre Aarhus Ø, skal der i henhold til Udviklingsplanen planlægges for etablering af et etageareal på maksimalt 110.000 m² i op til 9 etager, heraf størstedelen boliger.

For at dette kan realiseres, skal de gældende kommuneplanrammer ændres, herunder bestemmelser omkring bygningshøjder og mulighed for placering af boliger i stueetagen. Der udarbejdes derfor kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanlægningen af områderne.

4.3 Lokalplaner

Inden for området, som omfatter Udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø, forefindes ligeledes en række vedtagne lokalplaner.

I den sydligste del af området, er en mindre del af udviklingsområdet på Pier 2, omfattet af lokalplan nr. 894 for Byggeri til undervisningsformål, Pier 2, Aarhus. "Navitas Park" fra 2011. Lokalplanen har til formål af muliggøre etableringen af bebyggelse til city-, undervisnings-, forsknings- og forskerparkformål for Navitas Park, samt et underjordisk parkeringsanlæg.

En mindre del af udviklingsområdet langs Dagmar Petersens gade, er omfattet af lokalplan nr. 815 for Blandet byområde på Nordhavnen Århus Midtby, - 1. Udbudsrunde fra 2008. Lokalplanen har til formål at muliggøre etableringen af et højhus, etagehusbebyggelse, samt fastlægge færdsels- og opholdsarealer.

Den nordligste del af udviklingsområdet er omfattet af lokalplan nr. 1000 for Blandet Byområde ved Bassin 7, Irma Pedersens Gade, Aarhus Ø fra 2016. Lokalplanen har formål at muliggøre et blandet byområde med bolig, erhverv og offentlige funktioner, herunder havnebad og andre bylivsaktiviteter.



Figur 4-3 Vedtagne lokalplaner omkring Indre Aarhus Ø. Indre Aarhus Ø er markeret med blå polygoner.

4.3.1 Forholdet til Udviklingsplanen

I forbindelse med den kommende detailplanlægning for Indre Aarhus Ø, udarbejdes nye lokalplaner, som fastsætter konkrete rammer for den ønskede udvikling i området.

I lokalplaner for området skal blandt andet parkeringsbehovet inden for lokalplanområdet afklares, i henhold til Aarhus Kommunes parkeringsnorm.

Ligeledes skal der i lokalplanlægningen tages stilling til omfanget og placeringen af rekreative forbindelser både internt i området og i forbindelse med den øvrige by, i tråd med Udviklingsplanens delstrategi nr. 4, som foreskriver, at man vil sikre, at Indre Aarhus Ø bliver en del af byens rekreative forbindelser.

5 Miljømål

Miljøvurderingen omfatter også en vurdering af, hvorvidt Udviklingsplanen må antages at fremme eller udgøre en hindring, for realisering af de miljømålsætninger, som er fastlagt i nationale handlingsplaner, programmer og strategier for beskyttelsen af miljøet.

5.1 Støjbestemmelser

I kommuneplanens støjbestemmelser er der angivet grænseværdier for de forskellige typer af støj. Kommunens støjbestemmelser svarer til Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier. For denne plan vil de relevante støjtyper være støj fra vejtrafik, ekstern støj fra virksomheder og støj fra letbane.

Grænseværdier for støj fra hurtigfærger er ikke medtaget i kommuneplanens støjbestemmelser, men fremgår af bekendtgørelse fra Miljø- og Energiministeriet.

Støj fra vejtrafik

Ved udlæg og disponering af areal til støjfølsomme anvendelser i nærheden af veje skal det sikres, at det udendørs støjniveau ikke overstiger støjgrænserne i nedenstående tabel. Støjgrænserne tager udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

Anvendelse	Grænseværdi
Boligområde, daginstitutioner, pleje- og behandlingsinstitutioner, hospitaler, skoler og undervisningsinstitutioner o.l. Uden-dørs opholdsarealer i tilknytning til støjfølsomme funktioner, rekreative anvendelser i byen – parker, kolonihaver, camping-pladser o.l.	$L_{den} = 58 \text{ dB(A)}$
Hoteller, kontorer, liberale erhverv o.l.	$L_{den} = 63 \text{ dB(A)}$

Tabel 5-1 Grænseværdier for vejtrafikstøj jf. Århus kommunes støjbestemmelser.

Undtagelse fra bestemmelser om støj fra veje ved udlæg og disponering af støjfølsomme funktioner

I planlægningsituationer, hvor der i form af ny bebyggelse i eksisterende boligområder og områder med blandede funktioner i bymæssig bebyggelse etableres ny støjfølsom bebyggelse eller foretages boligforbedring gælder, at sådanne projekter kan realiseres, selvom støjniveauet fra vejtrafikken overstiger grænseværdierne i tabellen ovenfor.

I situationer med sådant nybyggeri skal det dog tilstræbes, at:

- Der på støjfølsomme bebyggelsers facader, der ikke er orienteret mod vejen/støjkilden, kan opretholdes et støjniveau der overholder de i tabellen angivne grænseværdier.

- Der på udendørs opholdsarealer i tilknytning til støjfølsom bebyggelse (i det omfang der er krav herom) kan opretholdes et støjniveau på maks. Lden 58 dB. Det samme gælder som hovedregel for fodgængerarealer i umiddelbar nærhed af bebyggelsen (dog ikke fortove mellem bolig og vej).
- Bygningsreglementet krav til indendørs støjniveau (med lukkede vinduer) er opfyldt.

Endvidere anbefales, at:

- Facader/vinduer i boliger udformes, så støjniveauet indendørs i sove- og opholdsrum - med åbent vindue - er højest Lden 46 dB. Dette kan f.eks. ske ved særlig afskærmning udenfor vinduet eller særlig støjisolerende konstruktioner. Samme anbefaling gælder for daginstitutioner, pleje- og behandlingsinstitutioner, hospitaler, skoler og undervisningsinstitutioner o.l.
- Bebyggelsen/bygningen disponeres, så opholds- og soverum i så stort omfang som muligt orienteres mod stille facader.

Støj fra virksomheder

Ved udlæg eller anvendelse af arealer til håndværks- og industrivirksomheder og anden virksomhed – og ved udlæg af arealer til støjfølsomme formål – skal det sikres, at det udendørs støjniveau, som virksomheder påfører omgivelserne, ikke overskrider støjgrænserne i nedenstående skema. Støjgrænserne tager udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Områdetype	Mandag – fredag kl. 07-18 Lørdag kl. 07-14	Mandag – fredag kl. 18-22 Lørdag kl. 14-22 Søndag og hellig- dage kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
Erhvervsområder med forbud mod generende virksomhed	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
Blandet bolig- og erhverv/centerområde	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Etageboligområder	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

Tabel 5-2 Grænseværdier for virksomhedsstøj jf. Århus kommunes støjbestemmelser.

Desuden henvises desuden til Miljøstyrelsens tillæg til vejledning nr. 5/1984 fra juli 2007, hvor der kan gives dispensation fra de vejledende grænseværdier for "Nye, støjisolerede boliger i eksisterende støjbelastede byområder". Dette gælder, såfremt det sikres, at udendørs opholdsarealer har et støjniveau lavere end

den vejledende grænseværdi, samt at boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overskrider de udendørs vejledende grænseværdier minus 12 dB. Dette svarer til indendørsniveauet ved et alm. åbent vindue, når den vejledende støjgrænseværdi netop er overholdt.

Støj og vibrationer fra baner

Støjgrænserne tager udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbaner.

Anvendelse	Grænseværdi
Boligområde, daginstitutioner, pleje- og behandlingsinstitutioner, hospitaler, skoler og undervisningsinstitutioner o.l. Uden dørs opholdsarealer i tilknytning til støjfølsomme funktioner, rekreative anvendelser i byen – parker, kolonihaver, campingpladser o.l.	$L_{den} = 64 \text{ dB(A)}$
Hoteller, kontorer, liberale erhverv o.l.	$L_{den} = 69 \text{ dB(A)}$

Tabel 5-3 Grænseværdier for støj fra Jernbaner jf. Århus kommunes støjbestemmelser.

Udover de ovenfor nævnte grænseværdier skal det sikres, at det maksimale støjniveau for det mest støjende tog, der regelmæssigt anvender banen, ikke overstiger 85 dB – og at det KB-vægtede accelerationsniveau ikke overstiger 75 dB.

For støj fra jernbaner gælder de tilsvarende undtagelser fra bestemmelser som ved støj fra vejtrafik, ved udlæg og disponering af støjfølsomme funktioner.

Lavfrekvent støj fra hurtigfærger

Grænseværdien for lavfrekvent støj i boliger fra hurtigfærger er givet i henhold til Bekendtgørelse fra Miljø- og Energiministeriet nr. 1735 fra 21. december 2015.

Dag, kl 7-18: $L_{pA,LF} \leq 30 \text{ dB(A)}$

Aften/nat , kl 18-7: $L_{pA,LF} \leq 25 \text{ dB(A)}$

Grænseværdierne gælder for det maksimale niveau indendørs, midlet over et tidsrum på 2 minutter, hvor støjen er kraftigst.

Luftforurening Virksomhedernes påvirkning af luftkvaliteten, herunder lugt, er som udgangspunkt reguleret af Luftvejledningen³, hvor BAT, massestrømsgrænser, emissionsgrænseværdier, afkasthøjder og øvrige vilkår er defineret/fastlagt.

³ "Luftvejledningen – Begrænsningen af luftforurening fra virksomheder", Vejledning fra Miljøstyrelsen Nr. 2, 2001.

Selve bidraget til recipienter udenfor skel, herunder også beboelse og opholdsarealer i højden, er reguleret af B-værdien (bidragsværdien). Den gælder for den enkelte virksomhed og er en sundhedsbaseret grænseværdi i mg/m^3 , som skal overholdes uden for skel i alle områder, hvor mennesker kan opholde sig.

B-værdien for de enkelte stoffer fremgår af B-værdi vejledningen⁴. B-værdien ligger fast for alle forurenende stoffer, dog ikke helt for lugt, da dette er en subjektiv gene. Her er B-værdien som udgangspunkt $5 \text{ LE}/\text{m}^3$ (lugtenheder) i by og i rekreative områder og $10 \text{ LE}/\text{m}^3$ på land og ved erhverv. Det har dog været muligt at dispensere op til $10 \text{ LE}/\text{m}^3$ ved beboelse ved særlige tilfælde, som dem for Aarhus Havn. Årsagen hertil er, at et krav om $5 \text{ LE}/\text{m}^3$ ville medføre meget høje omkostninger til rensning for virksomhederne. Yderligere vil et krav om $5 \text{ LE}/\text{m}^3$ for Aarhus Havn, hindre boligbebyggelse i området med en højde på mere end 20-25 meter, grundet Planlovens §15b, som foreskriver, at der kun må lokalplanlægges for boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.m. på arealer belastet af lugt, støv mm. Hvis lokalplanens med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Miljøvurderingen omfatter en vurdering af, om de ønskede bebyggelseshøjder i Udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø, kan realiseres i henhold til Planlovens § 15b.

5.2 Vand- og naturplaner og klimatilpasning

De statslige Vand- og Naturplaner omfatter indsatser og målsætninger for hhv. Natura 2000 områder og for Vandområderne.

Forså vidt angår Natura 2000 vurderes det, at alene afstanden til områderne betyder, at Udviklingsplanens realisering ingen betydning vil få for målenes opfyldelse. De nærmeste områder er Brabrand Sø med omgivelser hhv. Giber Å, Ene-mærket og Skåde Havbakker.

For så vidt angår Vandområderne, så er målet for Aarhus Bugten, at der ikke må ske forringelse af den aktuelle tilstand, herunder for de enkelte kvalitetselementer. Der skal være god økologisk tilstand senest 22. december 202 og god kemisk tilstand senest 22. december 2021. Den aktuelle tilstand i bugten er moderat (MiljøGIS – Miljøstyrelsen, 2018). Det vurderes ikke, at realisering af Udviklingsplanen vil være til hinder for, at målet kan nås i 2021. I henhold til Aarhus Kommunes Spildevandsplan 2017 (Aarhus Kommune 2017) vil Indre Aarhus Ø, uanset de efterfølgende planer, blive separatkloakeret, og der forventes ikke forøget udledning af forurenende stoffer fra området som følge af Udviklingsplanens realisering.

⁴ "Vejledning om B-værdier", Miljøstyrelsens vejledning nr. 20, 2016.

5.3 Planlægning i kystområderne

I planlovens kapitel 2a fremgår en række overordnede statslige krav til planlægning for udvikling i kystområderne. Heraf fremgår, at der er en række regler, der skal overholdes blandt andet i forbindelse med kommune- og lokalplanlægning for de kystnære dele af byzonen, jf. planlovens § 5a, Stk. 4.

For de kystnære dele af byzonen gælder jf. planlovens § 11 f, stk. 4, at der i forbindelse med kommuneplanlægning for fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, skal vurderes med henblik på:

- 1) at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- 2) at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,
- 3) at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og
- 4) at offentligheden sikres adgang til kysten.

Ligeledes skal der i forbindelse med lokalplanlægning for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, i lokalplanen gøres rede for påvirkningen, jf. planlovens § 16, stk. 4. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø indeholder udelukkende overordnede visioner og strategier, som ikke er direkte bindende for den kommende planlægning for området. Der er derfor i miljøvurderingen foretaget en overordnet vurdering af forholdet og samspillet med havnen samt de visuelle konsekvenser ved byggeri i de i Udviklingsplanen ønskede bygningshøjder.

6 Miljøvurdering

I det følgende gennemgås de miljøtemaer, som Aarhus Kommune har afgrænset, at miljøvurderingen skal dække.

For hvert tema beskrives først de eksisterende forhold, hvorefter konsekvenserne af Udviklingsplanen vurderes. 0-alternativets miljøkonsekvenser vurderes i relevant omfang.

6.1 Klimatilpasning og sårbarhed over for havvandsstigninger

I Danmark forventes klimaændringerne, overordnet set, at medføre:

- Mere nedbør
- Flere ekstreme regnhændelser og oversvømmelser relateret hertil
- Havvandsstigninger og oversvømmelser relateret hertil

De eksisterende forhold vedrørende klimatilpasning og vandafledning i Udviklingsplanens område er kort beskrevet med fokus på områdets nuværende transitionsfase. Vurderingen af miljøkonsekvenserne er foretaget med udgangspunkt i de forventede klimaændringer, Aarhus Kommunes Klimatilpasningsplan og Spildevandsplan samt kendskab til- og erfaringer fra planlægningen af det eksisterende Aarhus Ø.

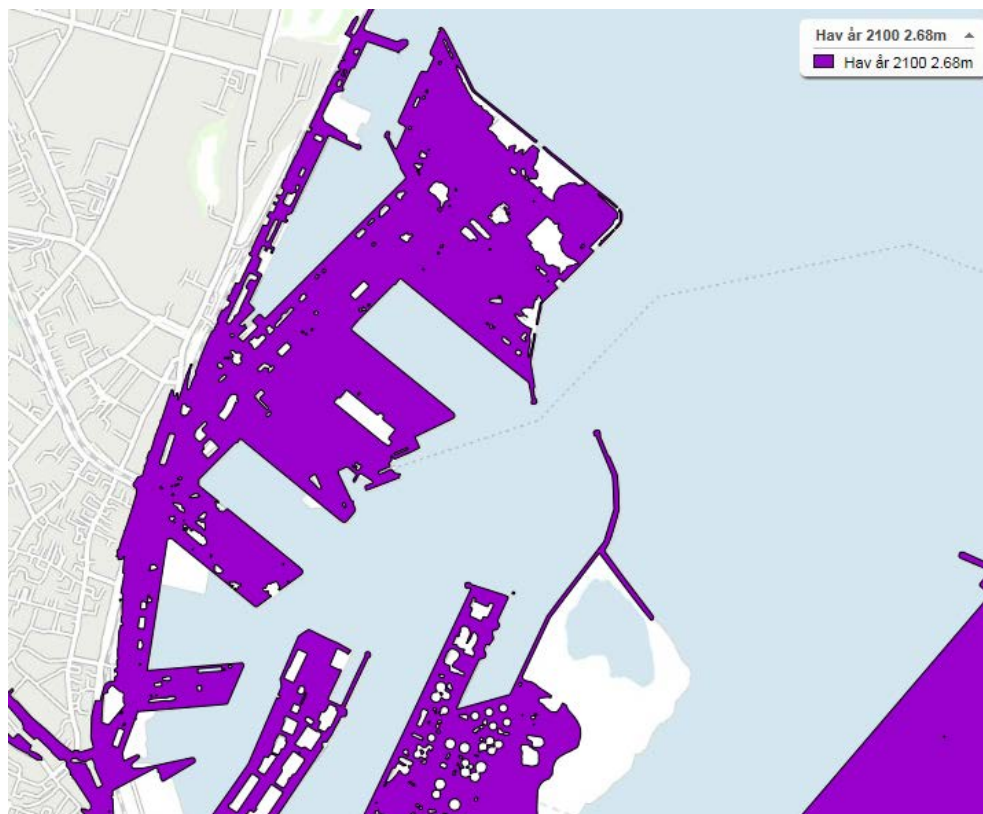
6.1.1 Status - de eksisterende forhold

Beliggenheden af Udviklingsområdet umiddelbart ud til kysten, betyder at området er følsomt over for den havvandsstigning, som følger af de forventede klimaændringer.

Aarhus Kommune har udarbejdet en klimatilpasningsplan (Klimatilpasningsplan 2014 – Tilpasning til mere vand). Planen er dels et tillæg til kommuneplanen dels omfatter den en klimainsatsplan.

Klimatilpasningsplanen omfatter bl.a. retningslinjer for planlægning for bl.a. byggeri og veje, og den er en del af plangrundlaget for Udviklingsplanen og for kommende lokalplanlægning på indre Aarhus Ø.

Kortgrundlaget i Klimatilpasningsplanen viser, at havnen generelt er sårbar overfor havvandsstigninger:

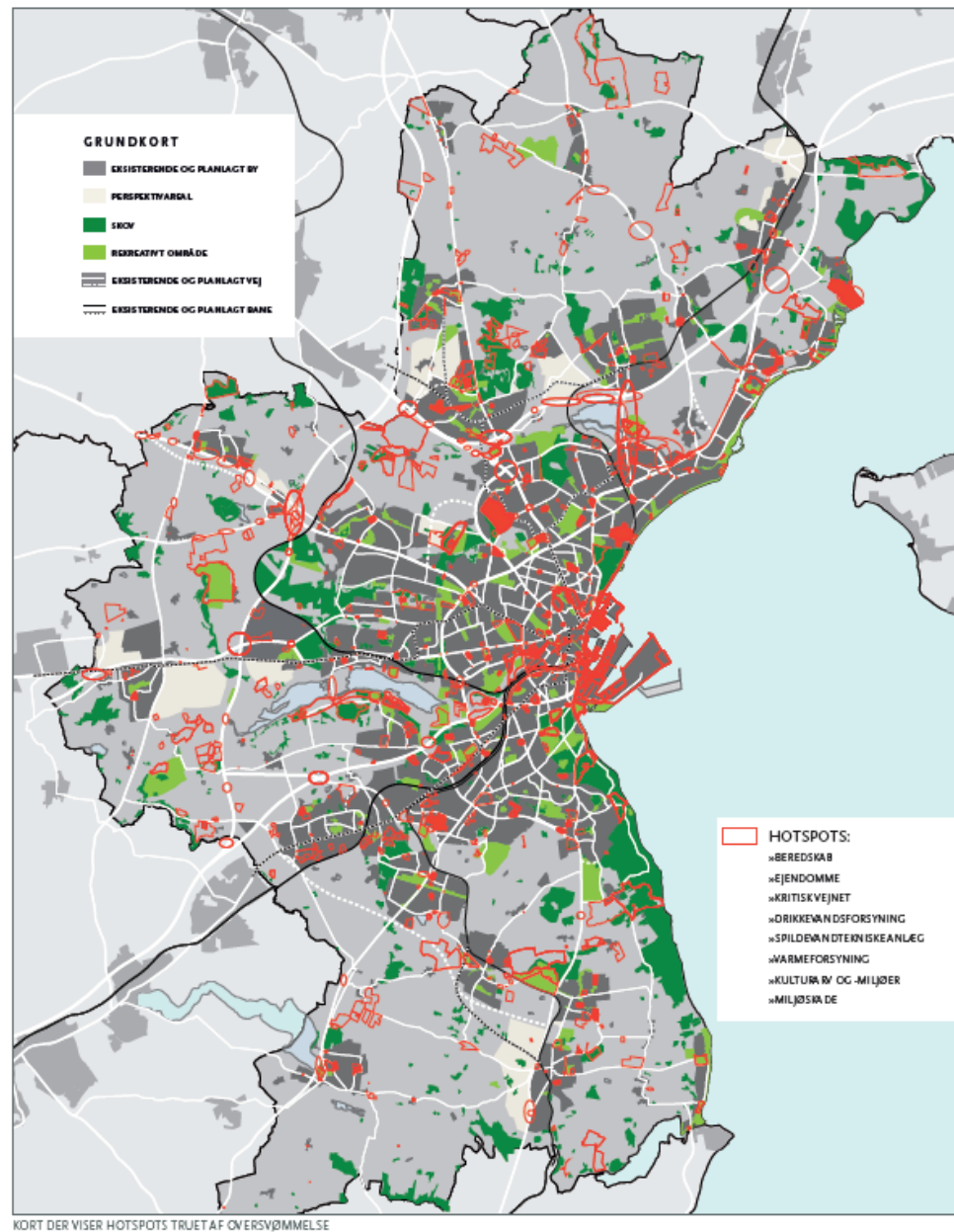


Figur 6-1 Arealer der kan bliver oversvømmet med >10 cm. vand ved en 100 års hændelse i 2100.

Den nuværende terrænkote i planområdet er ca. 2 m, og den eksisterende be-fæstelsesgrad er høj – dvs > 85% - 90 %. Terrænet i planområdet er fladt. Området befinder sig i en overgangsfase, idet dele af det allerede er ryddet for bygninger og infrastruktur.

De forventede klimaændringer vil medføre, at arealerne, med realisering af den gældende planlægning, vil opleve hyppigere og kraftigere oversvømmelser med tiden som følge af de forventede havvandsstigninger.

Af risikokortet i Klimasikringsplanen fremgår, at Udviklingsplanens område er et hotspot (Figur 6-2). Området er oversvømmelsestruet af stormflod og havvandsstigning.



Figur 6-2 Hotspot-kort fra Aarhus Kommunes Klimatilpasningsplan 2014.

6.1.2 Vurdering

Terrænet i udviklingsområdet Indre Aarhus Ø forventes at blive planlagt etableret i kote 2,5 m til 3 m i lighed med de øvrige projekter i området Aarhus Ø.

Der skal tages nogle grundlæggende forholdsregler for at imødekomme havvandsstigningen i Aarhus Bugt med henblik på at sikre området mod havvandsstigninger og oversvømmelser ved stormflod. Den videre planlægning af områdets indretning skal udarbejdes i overensstemmelse med klimatilpasningsplanen

og retningslinjerne heri – med særligt fokus på de retningslinjer, der gælder for oversvømmelsestruede områder. Det vil sige retningslinjerne 1.1 – 1.11:

BYUDVIKLING I OVERSVØMMELSESTRUDEDE OMRÅDER

1.1 Oversvømmelsestruede områder i Aarhus Kommune fremgår af kortet side 11.

1.2 Der kan som hovedregel ikke udlægges arealer til ny byudvikling indenfor områder, der er udpeget som oversvømmelsestruede.

1.3 Ved igangsætning af planlægningen for nye byvækstområder i ikke-rammebelagte områder, skal der på baggrund af kommunens oversvømmelseskortlægning foretages en analyse af, hvor vandet vil samle sig. Analysen skal også vise vandets strømningsveje samt omfatte en analyse af beskyttede og mulige nye naturområder. Analysen skal danne grundlag for den øvrige planlægning.

1.4 Ved enhver form for planlægning i oversvømmelsestruede byområder, skal bebyggelse og anlæg udformes, så arealerne kan tåle periodevise oversvømmelser.

1.5 Ved planlægning for byggeri, vejanlæg eller tekniske anlæg indenfor et oversvømmelsestruet område i eksisterende og planlagt by, skal det indgå i planlægningen, hvordan oversvømmelsesrisikoen håndteres i lokalområdet. Det skal beskrives i hvilket omfang denne håndtering kan bidrage til at forøge områdets visuelle og rekreative kvaliteter.

Innovative løsninger skal prioriteres såfremt det kan godtgøres at de bidrager positivt til håndtering af vand og den lokale vandbalance indenfor området eller for nærområdet.

Anlæggene må ikke hindre eller begrænse mulighederne for at håndtere store vandmængder i området.

1.6 I forbindelse med planlægning for byudvikling eller byomdannelse, skal området disponeres, så regnvand så vidt muligt kan håndteres på terræn, uden at gøre skade på bygninger og infrastrukturanlæg. Dette omfatter både regnvand fra området og/eller fra naboerområder- i hverdagssituationer - og så vidt muligt, under skybrud.

1.7 Overskydende regnvand skal så vidt muligt afledes lokalt, enten via nedsivning, fordampning eller til overfladereipient, således at der opnås størst mulig forsinkelse og rensning af overfladevandet.

1.8 Ved opfyldning med jord mv. indenfor oversvømmelsestruede områder, skal det godtgøres, at opfyldningen ikke medfører oversvømmelser andetsteds.

1.9 Ved planlægning for nye aktiviteter i områder langs kysten, der som følge af klimaændringer vil opleve en forøget risiko for oversvømmelse, skal en vurdering af oversvømmelsesrisikoen fra havet og grundvandet indgå i plangrundlaget.

1.10 Områder til friluftsmål og øvrige områder i landzone samt rekreative og grønne områder i byzone, der ligger i oversvømmelsestruede områder, må ikke ændres fysisk uden en forudgående vurdering af områdets anvendelighed til afhjælpende foranstaltninger i forbindelse med oversvømmelser.

1.11 I oversvømmelsestruede områder med fælleskloakering kan der ikke etableres kælderboliger.

For så vidt angår regnvand, fremgår det af Udviklingsplanen, at "der skal i videst muligt omfang arbejdes med åben vand-løsninger, hvor regnvand integreres som et rekreativt element i byrummene. Vandet forsinkes inden for byggefeltet, i bolig-gader, i bassiner og i grønne byrum. Ekstremregn vil ikke kunne håndteres af hverken traditionelle åben vand-løsninger eller kloakløsninger alene. Veje, gader og grønne byrum udformes derfor, så overfladevandet transporteres til de steder, hvor det gør mindst skade."

Under forudsætning af, at ovenstående retningslinjer for byudvikling og hensigter om regnvandshåndtering i området bæres ind i den videre planlægning, vurderes det ikke, at Udviklingsplanen vil medføre væsentlige konsekvenser for miljøet for så vidt angår oversvømmelse og afvanding.

6.2 Støj

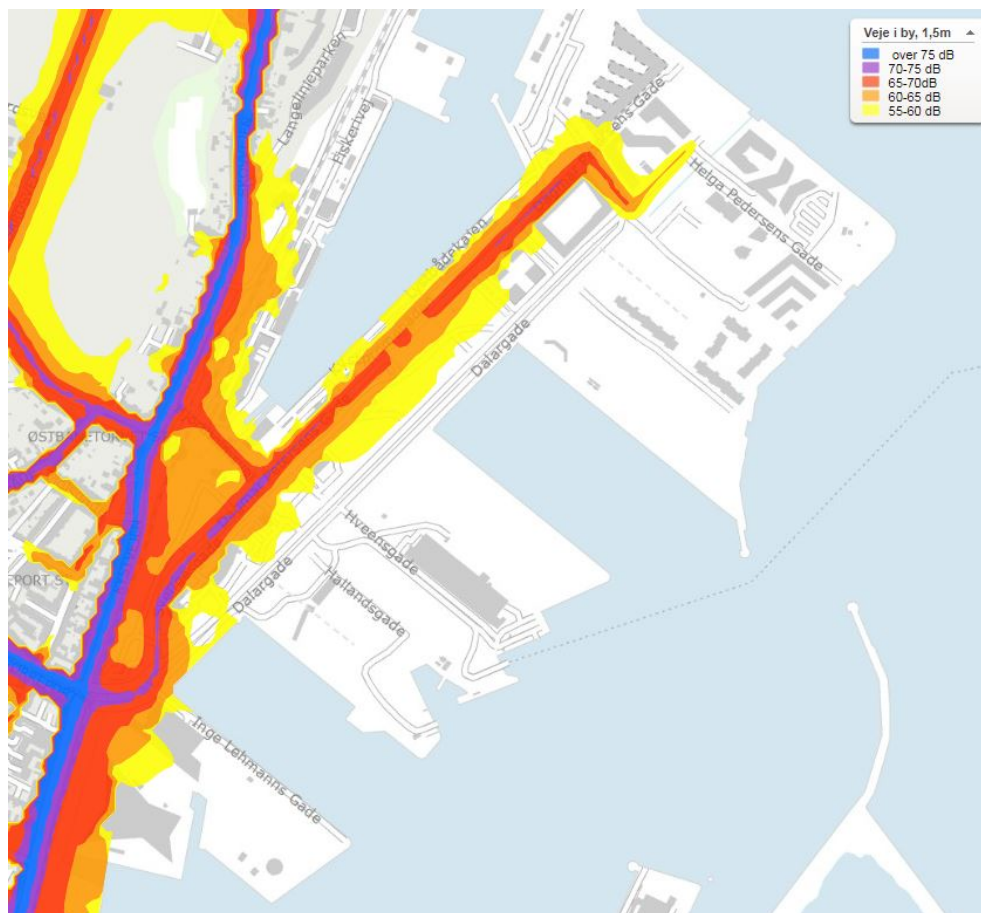
I dette afsnit vurderes støjen i planområdet, herunder virksomhedsstøj, støj fra vejtrafik, baner og hurtigfærger. Først beskrives status for eksisterende forhold og efterfølgende projektets støjpåvirkning.

For en beskrivelse af bestemmelser og grænseværdier for de enkelte støjtyper, henvises til afsnittet omkring miljømål.

6.2.1 Status og eksisterende forhold

Støj fra vejtrafik

Et udklip af Miljøstyrelsens Støj-Danmarkskort for kortlægningen i 2017 fremgår af Figur 6-3.



Figur 6-3 Støj fra vejtrafik 2017 L_{den} 1,5 m.o.t., kilde: Støj-Danmarkskortet, Miljøstyrelsen.

Det fremgår af Støj-Danmarkskortet at der, på facader af bygninger ud mod de større veje, Kystvejen samt Dagmar Petersens Gade, sandsynligvis vil være støjniveau højere end den vejledende grænseværdi.

I forbindelse med miljøvurdering af forslag til lokalplan 1079 for Boliger og erhverv ved Nicoline Kochs Plads, Aarhus Ø, er der regnet på støj fra vejtrafik på Nikoline Kochs plads mellem Bernhardt Jensens Boulevard og Dagmar Petersens Gade. I beregningen er der taget udgangspunkt i trafiktal for et fuldt udbygget havneområde. Disse beregninger viser også støjniveauer over den vejledende grænseværdi på facaderne af bygningerne ud mod Bernhardt Jensens Boulevard og Dagmar Petersens Gade.

Ud fra vurderinger af Støj-Danmarkskortet samt den udførte beregning i forbindelse med lokalplan 1079, vil der sandsynligvis, afhængig af placering, udformning og højde, på den kommende bebyggelse i planområdet, være støjniveauer over den vejledende grænseværdi på facaderne ud mod de større veje.

I så fald skal punkterne under "Undtagelse fra bestemmelser om støj fra veje ved udlæg og disponering af støjfølsomme funktioner" tilstræbes opfyldt. Dette gælder for Nikoline Kochs Plads og arealerne langs Bernhardt Jensens Boulevard og Dagmar Petersens Gade. Pier 2 vil sandsynligvis ikke være støjbelastet, da området ligger længere væk fra de større veje.

Støj fra virksomheder

De gældende kommuneplanrammer fremgår af Figur 4-1. Heraf fremgår det, at planområdet er beliggende i centerområde, område for blandet bolig og erhverv. Støjgrænseværdierne for centerområde samt område for blandet bolig og erhverv er identiske.

Syd for området ligger erhvervsområder, hvor støjgrænseværdien er højere end for planområdet. Da erhvervsområderne allerede skal overholde støjgrænser i eksisterende tilstødende centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder, som ligger tættere på end planområdet, forventes planområdet ikke at være belastet af støj fra erhvervsområderne. Kun bebyggelsen ved pier 2 vil få kortere afstand til erhvervsområderne, end de eksisterende byggerier, hvorfor støjfølsom anvendelse på Pier 2 muligvis kan blive belastet af støj fra erhvervsområderne.

Støj og vibrationer fra baner

I forbindelse med VVM for letbanen er det angivet, at grænseværdien på $L_{den} = 64$ dB er overholdt i afstande større end 10 m fra letbanen. Såfremt bebyggelsen ligger nærmere end 10 m fra letbanen og støjen er over den vejledende grænseværdi, skal punkterne under "Undtagelse fra bestemmelser om støj fra baner ved udlæg og disponering af støjfølsomme funktioner" fra kommuneplannens støjbestemmelser tilstræbes opfyldt.

Der er, på andre letbaner, regnet på påvirkning fra vibrationer. Resultaterne viser, at der ikke er overskridelser af grænseværdien selvom bygningerne ligger ned til 5 m fra letbanen. Såfremt den nye bebyggelse ved Aarhus Ø ligger mere end 5 m fra letbanen, forventes ingen gener fra vibrationer.

Lavfrekvent støj fra hurtigfærger

I forbindelse med lokalplan 1079 for Nikoline Kochs Plads har Niras undersøgt eventuelle støjgener fra hurtigfærger. Her fremgår det, at den vejledende grænseværdi for lavfrekvent støj er overholdt, når en målt ude-indekorrektion er benyttet. Den målte korrektion er baseret på 2 eksisterende byggerier på havneområdet, og det forventes at samme ude-indekorrektion kan opnås i den nye bebyggelse.

Det forventes, at grænseværdier for lavfrekvent støj fra hurtigfærger vil kunne overholdes i projektets bebyggelse, idet denne ligger i ca. samme afstand fra færgen som bebyggelsen i lokalplan 1079.

Det bør desuden bemærkes, at Molslinjens terminal flytter i 2020, hvorefter det ikke længere vil være aktuelt med vurdering i forhold til grænseværdier for lavfrekvent støj fra hurtigfærger.

6.2.2 Vurdering af påvirkning

Støj fra vejtrafik

I forbindelse med projektet, vil størstedelen af byggeriet blive opført til boligformål. Derudover vil der blive opført detailhandel i form af mindre dagligvarebutikker. Projektet vil som sådan generere en øget mængde af trafik fra beboere og kunder til butikker.

Dagens billede af støj fra vejtrafik viser, at der på facaderne ud til de større veje sandsynligvis vil være et støjniveau over den vejledende grænseværdi. Med fremtidens øgede trafik, forventes det, at støjniveauet vil stige. En forøgelse af trafikken på 10% vil øge støjen med 0,4 dB, og 25% svarer til 1 dB forøgelse. Da de større veje (Kystvejen/Nørreport) i forvejen har en relativ stor trafikmængde (ÅDT > 15.000), forventes det at trafikken vil forøges mindre end 25 %, hvormed en forøgelse under 1 dB er forventet.

Støj fra virksomheder

For de kommende dagligvarebutikker vil der være støj fra faste installationer samt vareleveringer. Vareleveringer skal som regel helst foregå i dagperioden mellem 7-18, idet der kan forekomme gener hos nærmeste beboelse, hvis der er aktiviteter i aften- og natteperioden. Såfremt der ikke forekommer vareleveringer i aften og natteperioden, skal der være minimum 25 m til nærmeste beboelse. Desuden anbefales, at varelevering foregår i et hensigtsmæssigt område enten overdækket eller afskærmet, således de nærmeste beboere ikke bliver generet.

Ved etablering af støjfølsom anvendelse på Pier 2, skal støjbelastning fra erhvervsområderne mod syd afhjælpes eksempelvis med støjisolering i forbindelse med etablering af nyt byggeri.

Vurdering ift. 0-alternativ

Området for Aarhus Ø er allerede i gang med at udvikle sig til et område med tæt bymæssig bebyggelse. Idét Udviklingsplanen indeholder samme slags bebyggelse, boliger, let erhverv m.m., vil gennemførslen af planen kun udgøre en mindre ændring ift. 0-alternativet for hele området. Derfor vurderes støjbilledet for området kun at ændres i mindre grad ift. 0-alternativet.

6.3 Luftforurening

Indre Aarhus Ø ligger tæt på flere af havnens virksomheder herunder bl.a. forerstoffabrikkerne DLG og Himmerlands Grovvarer. Disse to virksomheder er på kommunens liste over virksomheder, for hvilke det ikke kan udelukkes, at de kan afstedkomme konflikt med planlovens §15b angående luftforurening. Det kan derfor ikke udelukkes, at området kan være påvirket af lugt og anden luftforurening.

6.3.1 Status og eksisterende forhold

Reguleringen af påvirkningen på luftkvaliteten fra virksomhederne på Aarhus Havn foregår gennem vilkårene i virksomhedernes miljøgodkendelser. De givne vilkår skal sikre, at B-værdierne er overholdt ved de eksisterende bygninger.

Der findes en række virksomheder på havnen med en væsentlig udledning af luftforurenende stoffer, herunder lugt og NO_x som de væsentligste stoffer. Som nævnt ovenfor vurderes det, at planområderne på Indre Aarhus Ø vil blive påvirket af lugt fra de to store foderstofvirksomheder og derudover vil Århusværket (Midtkraft) påvirke med NO₂ og SO. Af øvrige virksomheder kan nævnes Fortum Waste, Aarhus Karlshamn, ATR Fabric og Scanola, men i forhold til planområdet på Aarhus Ø vil de ikke være væsentlige sammenlignet med de tre førstnævnte.

For så vidt angår lugt har DLG og Himmerland i deres respektive miljøgodkendelser specifikke vilkår om at skulle overholde 10 LE/m³ ved beboelse imod normalt 5 LE/m³ i skel. Dette skyldes virksomhedernes langvarige meget bynære placering, som ville gøre det noget nær umuligt for virksomhederne at overholde de 5 LE/m³, selv ved større investeringer.

6.3.2 Vurdering af påvirkning

Som det ses af Figur 4.2, ligger de ønskede byggehøjder for Pier 2 på 6 etager svarende til ca. 22 m og for hovedområdet på op til 8 etager svarende til ca. 29 m. I vurderingen undersøges derfor, om det med disse byggehøjder og -placeringer, er muligt at sikre overholdes af luft og lugtgrænseværdierne.

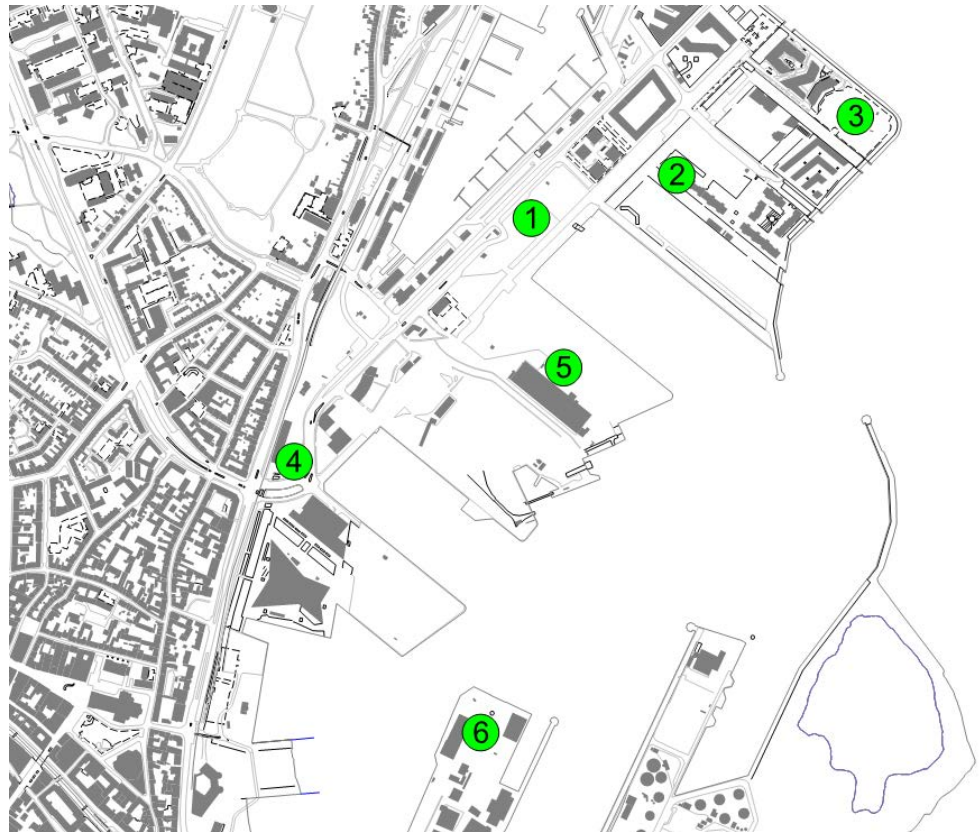
Af planlovens § 15 b fremgår: " En lokalplan må kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening."

For at skabe et samlet overblik over eventuelle luftrelaterede begrænsninger af byggehøjden i midtbyen og på Aarhus Ø, har Aarhus Kommune i samarbejde med COWI gennemført en kortlægning⁵ af hele området f.s.v. angår påvirkningen af luftkvaliteten i højden. Rapporten fra dette projekt indeholder derfor også resultater for det nærværende planområde, og resultaterne i denne vurdering stammer derfra.

Resultater af kortlægningen

Som en del af kortlægningen, var der udvalgt 20 væsentlige receptorpunkter/beregningspunkter, hvoraf 6 lå på eller lige ved Aarhus Ø, se Figur 6-4. Heraf receptorpunkt 4 i planområdet, punkterne 1, 2 og 5 lige op til og 3 og 6 i umiddelbar nærhed.

⁵ Kortlægning af lugt og luftforurening i henhold til § 15b i Planloven for Aarhus havnefront og midtby, COWI og Aarhus Kommune, maj 2018.



Figur 6-4 Placering af udvalgte væsentlige receptorer fra kortlægningen af mulige byggehøjder i indre by og Aarhus Ø.

Resultater i de viste receptorpunkter/beregningspunkter fremgår af Tabel 6-1, hvoraf det ses, at begrænsningen i selve planområdet punkt 4 er 72,5 m, i den nordlige del af planområdet på Aarhus Ø ligger den på 75-100 m og for Mellemarmen tæt ved Pier 2 er den 60 m.

Nr.	Evt. ønsket byggehøjde (m)	Begrænsende virksomhed (Stof)	Afstand (m)	Retning (°)	Mulig bygningshøjde o. terræn (m)	Kommentar
1.	Højde 59 Kote: 61,3	DLG (Lugt) Århusværket (SO ₂)	1400 1550	10 20-30	82,5 85	Projekt: Nicolinehus
2.	Højde: 60 m Kote: 60-65	DLG (Lugt) Århusværket (SO ₂)	1550 1700	20 30	80 90	Projekt: Konferencehotel
3.	Højde: 128 Kote: 130	DLG (Lugt) Århusværket (SO ₂)	1750 1950	30 30-40	106 90	Projekt: Lighthouse højhus Den ønskede bygningshøjde på 128 m er begrænset af lugt fra DLG. Skulle man vælge at se bort fra lugt, vil det kræve en nedsættelse af luftmængde eller emissionskoncentration på Århusværket, som i dag fungerer som spids- og reserve-lastanlæg.
4.		DLG (Lugt) Århusværket (SO ₂)	1000 1000	350-0 10	72,5 72,5	Udviklingsplan indre Aarhus Ø
5.		DLG (Lugt) Århusværket (SO ₂)	1100 1300	10-20 30	84 75	Projekt: Udvikling af Pier 3
6.	Højde: 25 Kote: ca. 28	DLG (Lugt) Århusværket (SO ₂)	550 700-750	20 40-50	60 62,5	Projekt: erhvervslokalplan for Mellemarmen 1-3

Tabel 6-1 Oversigt over receptorpunkter/beregningspunkter, begrænsende virksomhed, afstand og retning herfra, samt den maksimale byggehøjde for overholdelse af B-værdier.

De øvrige resultater af kortlægningen viser en nærværdet lineær begrænsning af byggehøjden mellem receptorpunkt 4 og 1, hvorfor laveste mulige byggehøjde findes i punkt 4 og en ens begrænsning for Pier 2 og receptorpunkt 6.

Vurdering

På baggrund af resultaterne i kortlægningen vil krav om overholdelsen af B-værdierne i det undersøgte område, ikke virke begrænsende for de ønskede byggehøjder på 22-29 m, som ligger minimum 60 % under den mulige byggehøjde, hvis man ser på luftkvaliteten alene.

6.4 Klimatiske forhold

Planområdets indretning med faste (og evt. høje) strukturer som bygninger kan få betydning for de lokalklimatiske lys-, skygge- og vindforhold.

Høje og tætliggende bygninger/karreer kan medføre reducerede lysindfald i nærliggende bygninger samt skyggepåvirkninger af områdets opholds- og udearealer.

Høje bygninger og nærhed til åbne arealer og vand kan medføre vinduro/turbulens og kraftige vinde dels i højden (på altaner og tagterasser mv.) dels omkring bygningshjørner og på veje og stier i området.

De lokalklimatiske forhold er kort beskrevet med fokus på områdets nuværende transitionsfase og vurderingen af miljøkonsekvenserne er foretaget med udgangspunkt i kendskab til- og erfaringer fra planlægningen af det eksisterende Aarhus Ø.

6.4.1 Status og eksisterende forhold

Aarhus Ø er generelt et område, der er meget eksponeret for vind på grund af områdets placering umiddelbart nær kysten. Arealerne i udviklingsområdet er aktuelt under transition og er delvist ubebyggede hhv. benyttes til midlertidige aktiviteter (eksempelvis globen på Pier 2).

Samlet set er arealerne åbne og dermed frit udsatte for vind fra havsiden og ikke udsatte for skyggepåvirkning i særlig grad.

6.4.2 Vurdering af påvirkning

I Udviklingsplanen lægges op til, at der etableres tæt byggeri i 5-8 etager med mulighed for punktvis højere og lavere bebyggelse. Det betyder, at der vil kunne opstå skyggepåvirkninger af såvel ude- som indearealer i området. Det forventes ikke, at der vil være arealer, som vil henligge i permanent skygge. Skyggepåvirkningerne vil være størst, når solen står lavt på himlen, hvilket sker morgen, aften og i vinterdagtimerne. Udviklingsplanen giver mulighed for, at detalindretningen af arealerne kan ske under hensyn til at forbigående skyggepåvirkning i størstedelen af området. Dermed vurderes realiseringen af Udviklingsplanen ikke at ville medføre væsentligt negative lys- og skyggeforhold i området. I forbindelse med den videre planlægning bør skyggediagrammer bruges som et redskab til at sikre, at Udviklingsområdet indrettes under hensyn til at optimere lys- og skyggeforholdene, så der ikke planlægges for udendørs opholdsarealer og boligejendomme, der vil få væsentligt negative skyggeforhold.

Udviklingsplanen forventes ikke at medføre et væsentligt negativt vindklima, idet bygningshøjden på op til otte etager ikke medfører farlige vindhastigheder, som det kendes fra meget høje bygninger (omkring hjørner). Det kan dog ikke udelukkes, at der vil forekomme områder med reduceret vindkomfort som følge af høj bebyggelsesprocent og områdets forventede skift mellem åbne og lukkede

byrum. Desuden giver Udviklingsplanen mulighed for, at der kan placeres enkelte bygninger på op til ni etager i området.

I forbindelse med detailplanlægningen af området med eventuelle højere bygninger og åbne strøg skal forudgående analyser af vindmiljøet bruges som et kortlægnings- og tilpasningsværktøj. Indarbejdelse/placering af lægivende strukturer i form af beplantning og andre faste strukturer skal medvirke til at bryde vinden og reducere eventuelle problematiske vindtryk, hvor de vil forekomme.

6.5 Visuelle forhold

De visuelle forhold er kort beskrevet med fokus på områdets nuværende anvendelse og funktion samt det eksisterende samspil med byen, kysten, havnen og havet. Med udgangspunkt heri er planens påvirkninger af miljøet vurderet. For at understøtte vurderingerne og illustrere planens visuelle påvirkninger, er der udarbejdet visualiseringer.

6.5.1 Eksisterende forhold

Udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø dækker et stort areal i den østlige del af Aarhus. Området ligger centralt placeret i Aarhus mellem den karakteristiske erhvervshavn og den historiske gamle by.



Figur 6-5 Udsigten til erhvervshavnen med kraner, containere mv. er et markant visuelt element i området. Her ses havnen fra kajen ved Bestseller-bygningen lige uden for området.

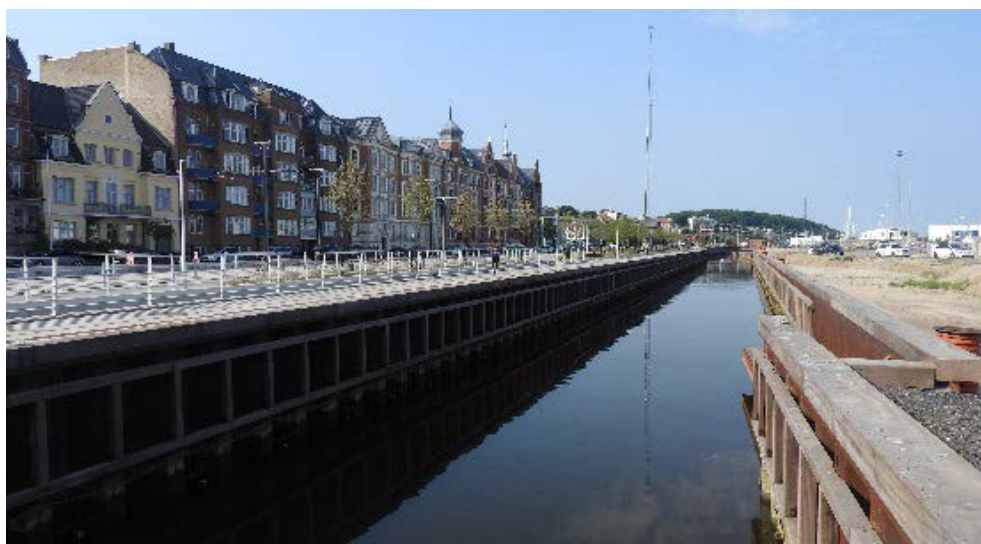
Området opleves i dag som et by- og havneområde med enkelte bygninger af begrænset højde. Området krydses af flere markante og trafikerede veje. Der er en række bygge- og anlægsaktiviteter i gang, og området fremstår derfor overordnet som under udvikling. Udviklingen og byggeaktiviteterne i området betyder, at området fremstår forstyrret uden en markant og sammenhængende karakter. Molslinjen sejler i dag fra området, men den skal i 2020 flyttes til en anden lokalitet på havnen (Sydhavnen). Vandfladerne i havnen og den gennemgående kanal udgør fremtrædende og karakteristiske elementer i området.



Figur 6-6 Området er præget af byggeri og anlægsaktiviteter, men nærheden til havnen er et markant karaktertræk

Områdets primære karakter er den visuelle forbindelse mellem byen og havnen og de vidt forskellige udsigter. Der er mod vest udsigt til den gamle Aarhus by med de historiske rødstensfacader og karakteristiske spir (se Figur 6-7), mens området mod øst byder på udsyn over Aarhus Havn med erhvervsaktiviteter, kraner, containere mv. (se Figur 6-5). Herudover er der udsigt langs byens kyst mod nord og syd, hvor de nærmeste områder blandt andet byder på relativt højt nybyggeri til bolig og virksomheder. Eksempelvis den markante Bestseller-bygning ved Pier 2.

De karakteristiske omgivelser omkring bykanten, området omkring Nørreport samt fiskeri- og træskibshavnen er beskyttet i udpegninger som kulturmiljøer og bevaringsværdig bebyggelse. Det planlagte udviklingsområde strækker sig ikke ind i kulturmiljøerne, men de er naturligt karaktergivende elementer i omgivelserne.



Figur 6-7 Facaderne i den gamle Aarhus by og kanalen udgør markante karaktertræk i udviklingsområdets omgivelser.

Fra området er der således udsyn til karakteristiske elementer og områder, men området vurderes ikke i sig selv at være fremtrædende eller synligt fra omgivel-

serne i større grad. Det betyder også, at området ikke er sårbart overfor ændringer, men at samspillet og den visuelle forbindelse mellem den historiske by og havnen er et markant karaktertræk.

6.5.2 Vurdering af påvirkning

Som beskrevet i kortlægningen, er området i dag ikke markant eller fremtrædende i bybilledet. For at illustrere udviklingsområdets forventede synlighed i omgivelserne, er der udarbejdet en view-shed analyse. View-shed analysen giver her et helt overordnet indtryk af synligheden af det nye byggeri i plan- og udviklingsområde. Konkret er det undersøgt, hvorfra man vil kunne se bygninger i en højde på otte etager. Analysen er baseret på et enkelt punkt. De øvrige bygninger og bygningshøjder vil således naturligt indimellem være synlige fra andre vinkler eller afstande. Resultatet af analysen fremgår af Figur 6-8.



Figur 6-8 View shed analysen anvendes til at indikere udviklingsområdets synlighed i området. Analysen er baseret på et punkt ved krydset mellem Kystvejen og Sverigesgade med en højde på otte etager. Der er mulighed for enkelte bygninger op til ni etager.

Analysen viser, at de planlagte bygninger særligt vil være synlige i bykanten, havneområdet og langs kysten mod nord. Fra den indre del af byen vil der kun være begrænset udsyn til området, da byens øvrige bygninger generelt skærmer for lange kig. Fra havnearealerne vil det nye byudviklingsområde generelt være synligt, ligesom det udviklede planområde vil kunne ses fra kysten nord for området.

Denne synlighed fremgår også i Udviklingsplanens principper, der blandt andet beskriver, at Indre Aarhus Ø skal markere sig langs Kystvejen med varieret bebyggelse og spille sammen med den eksisterende bebyggelse her. Det fremgår således i planen, at den nye bebyggelse dermed skal være med til at markere

midtbyens bymæssighed, når borgere, brugere og gæster ankommer til Aarhus fra Nord. Synligheden er således et ønske i Udviklingsplanen.

Planen sætter ikke nærmere retningslinjer for bygningernes arkitektur og udformning. Det fremgår i stedet i planen, at der skal være rum til at lade sig inspirere af danske og internationale arkitekter. Planen lægger op til en tæt bebyggelsesstruktur og indeholder byggefelter med bygninger i primært fem til otte etager samt mulighed for at opføre byhuse med lavere etageantal. Der gives mulighed for punktvis byggeri i op til ni etager for byggefeltet nærmest Nørreport såvel som for lavere bebyggelse på enkelte særligt udvalgte steder. Den maksimale højde bliver således op mod 25-30 meter. Der forventes varierede facader. I planen er der lagt op til, at vandnære arealer friholdes for bebyggelse, for at sikre offentlighedens adgang og udsyn til vandet og kysten.



Figur 6-9

Øverst: Luftfoto af udviklingsområdet som det ser ud i dag.

Nederst: Visualisering af det udbyggede udviklingsområde. Der vil være tale om markant bebyggelse i mellemrummet mellem den eksisterende bymidte og havneområdet.

Planen er omfattet af Højhuspolitik for Aarhus Kommune, da planen omfatter et område, hvor høje huse ikke som udgangspunkt kan udelukkes. Højhuspolitikken er nærmere beskrevet i afsnit 6.6.

Udviklingsplanen sætter rammer, som vil medføre en væsentlig visuel påvirkning i forhold til de eksisterende forhold og 0-alternativet. Det skyldes, at området i dag er præget af relativt få bygninger af begrænset højde, og det er ikke synligt på afstand og i større grad.

0-alternativet omfatter de eksisterende planer for området. I de eksisterende kommuneplanrammer tillades bebyggelse i varierende højde (se afsnit 4.2). Nogle steder er den maksimale højdebegrænsning eksempelvis kun 12 meter, hvor Udviklingsplanen tillader højder på ca. 25-30 meter. Andre steder tillades større højder i det eksisterende plangrundlag. Ændringen i forhold til 0-alternativet er således mindre end i forhold til de eksisterende forhold, men den er ligeledes markant og væsentlig på grund af bygningernes større og markante højde.

Bygningerne, som tillades planlagt med Udviklingsplanen, vil fremstå markante og synlige. Samspillet og den visuelle forbindelse mellem havneområdet og den historiske facade mod Aarhus by kan således helt eller delvist forsvinde bag nybyggeriet, hvilket vurderes at være en væsentlig påvirkning. På samme måde kan rammerne give mulighed for nybyggeri, som er dominerende i forhold til de kulturhistoriske omgivelser med blandt andet træskibshavnen og den bevaringsværdige bebyggelse. Også fra kystlinjen mod nord vil Udviklingsplanen give mulighed for en synlig ændring, da bygningernes højde vil være markant.

I den videre planlægning skal der være fokus på at skabe sigtelinjer, som sikrer den visuelle forbindelse mellem havnen og den gamle by for at mindske påvirkningen. Desuden skal der lægges vægt på det visuelle samspil mellem udviklingsplanens nye boligområde og de omgivende historiske kulturmiljøer.

6.6 Højhuspolitik

Højhuspolitikken i Aarhus Kommune definerer en bygning som høj, hvis den overskrider et etageantal på 6 etager i de byområder, fortrinsvis i Midtbyområdet, hvor bebyggelse op til 6 etager er muligt efter den gældende kommuneplan. I de øvrige dele af kommunen defineres en bygning som høj, hvis den overskrider kommuneplanens maksimale etageantal med 2 etager og derover.

Med Udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø, fastsættes, at der på Indre Aarhus Ø ikke kan udelukkes etablering af høje huse.

Udviklingsplanen for Indre Aarhus Ø skal sammen med den kommende planlægning for området sikre:

- At højhuse giver noget til byen og til bylivet, samt at de skaber grundlag for kontakt mellem områdets aktører.
- At fastholde oplevelsen af nærhed til vand og havn.

- At respektere kig til de særlige bygninger på havnen.
- At der sikres en sammenhæng med bydelens struktur og skala og en høj kvalitet af de byrum, der opstår og eksisterer ved foden af det høje hus.

6.6.1 Status og eksisterende forhold

Den nuværende bebyggelse på Indre Aarhus Ø har ikke umiddelbart karakter af høje huse i henhold til Aarhus Kommunes højhuspolitik.

For en beskrivelse af status og eksisterende forhold på Indre Aarhus Ø, se afsnit 6.5 omhandlende visuelle forhold.

6.6.2 Vurdering af påvirkning

Højhuspolitikken i Aarhus Kommune følger konkrete højhusprojekter og indgår derfor først i planlægningsprocessen, herunder miljøvurderingen, for det konkrete højhusprojekt.

Da Udviklingsplanen ikke fastsætter konkrete rammer for høje huse, og da den gældende kommuneplan fastlægger et vurderingsværktøj til brug i forbindelse med konkrete projekter, vurderes forslaget til Udviklingsplanen ikke i sig selv at have en væsentlig indvirkning på miljøet. Miljøvurderingen skal foretages i forbindelse med planlægningsprocessen for konkrete projekter – dvs. når der fastlægges konkrete rammer for etableringen af høje huse.

6.7 Risikovurdering

På Aarhus Havn ligger der et antal risikovirksomheder, hvor større uheld med farlige stoffer potentielt kan have konsekvenser for personer der opholder sig på Indre Aarhus Ø. Risikovirksomhederne fremgår af nedenstående Tabel 6-2.

Virksomhed	Korteste afstand til Indre Aarhus Ø (luftlinje)
Aarhus Karlshavn	1130 m
APM Terminals	1250 m
Danish Agro	1260 m
Nordalim	1150 m
Q8 (pieren)	460 m
Q8 (tankanlæg)	580 m
Samtank (pieren)	460 m
Samtank (tankanlæg)	520 m

Tabel 6-2 Risikovirksomheder på Aarhus Havn

Placeringen af risikovirksomhederne fremgår af nedenstående Figur 6-10.



Figur 6-10 Placering af risikovirksomheder på Aarhus Havn.

I planlægning af arealanvendelsen omkring sådanne virksomheder skal der tages hensyn til den påvirkning, der kan komme i forbindelse med eventuelle større uheld. Miljøstyrelsen anfører i et anbefalingsbrev til risikovirksomhederne, at der rundt om disse etableres tre forskellige planlægningszoner, hvor der indenfor hver zone er forskellige begrænsninger for hvilke aktiviteter, der kan accepteres. Definitionen af zonerne fremgår af nedenstående Tabel 6-3.

Zone	Afgrænses af
1	Stedbunden risiko > 10 ⁻⁵ per år
2	Stedbunden risiko > 10 ⁻⁶ per år
3	Maksimal konsekvensafstand

Tabel 6-3 Definition på planlægningszoner

Indenfor de tre zoner kan der accepteres følgende aktiviteter:

Zone 1

Denne zone bør risikovirksomheden som udgangspunkt selv have fuld rådighed over, så zonen befinder sig indenfor skel.

Zone 2

I denne zone må der som udgangspunkt ikke være eksisterende eller planlagt (i lokalplan eller byplanvedtægt) følsom arealanvendelse i form af boliger, kontorer, forretninger, institutioner, hoteller med overnatning eller steder, hvor der jævnligt opholder sig mennesker (f.eks. banegårde, større parkeringsanlæg og idrætsanlæg).

Der kan, efter en konkret vurdering, accepteres specifikke virksomheder under forudsætning af, at der ikke kan opstå dominoeffekter overfor andre risikovirksomheder, og at nabovirksomhedernes medarbejdere er informeret om risikoforholdene og håndtering af uheldssituationer.

Zone 3

I denne zone kan der som udgangspunkt accepteres virksomheder og følsom arealanvendelse i form af boliger, kontorer, forretninger mv. under forudsætning af, at bygningskonstruktion, -anvendelse og -indretning sker på en sådan måde, at F-N kurven for samfundsmæssig risiko holder sig under en grænse (kriterium) på 10^{-4} pr. år for 1 dødsfald faldende med kvadratet på antallet af dødsfald, svarende til 10^{-6} pr. år for 10 dødsfald og 10^{-8} pr. år for 100 dødsfald.

Der skal så vidt muligt undgås institutioner med svært evakuerbare personer og institutioner, der indgår i det offentlige beredskab (hospitaller, brand- og politistationer).

6.7.1 Status og eksisterende forhold

Der er indsamlet oplysninger om risikoforholdene for de virksomheder, der fremgår af Tabel 6-2. Oplysningerne er dels fundet på hjemmesiden dma.mst.dk, dels ved henvendelse til Aarhus Kommune og Miljøstyrelsen.

Af de indsamlede oplysninger fremgår det, at ingen af risikovirksomhederne har maksimale konsekvensafstande der rækker ind over Indre Aarhus Ø, som derfor ikke ligger indenfor nogle af de definerede planlægningszoner.

Det skal også bemærkes, at Østjyllands Brandvæsen i et brev dateret den 8. maj 2018 har tilkendegivet at, citat: " I forhold til brand og eksplosion er der ingen bemærkninger, da afstanden til havnens risikovirksomheder ikke er problematisk".

6.7.2 Vurdering af påvirkning

Da Indre Aarhus Ø ligger udenfor den maksimale konsekvensafstand for større uheld fra de tilstedeværende risikovirksomheder, kan der ikke påregnes livstruende påvirkninger af mennesker, der opholder sig på Indre Aarhus Ø, ligesom der ikke kan påregnes materielle skader. Dette gælder både i tilfælde af brand, eksplosion og forgiftning. Det skal dog bemærkes, at i tilfælde af en evt. brand på en af risikovirksomhederne, hvor brandrøgen trækker ind over Indre Aarhus

Ø, må det påregnes, at beboere skal opfordres til at gå indendørs og lukke vinduer og ventilationsanlæg. Dette vil imidlertid gælde ved enhver brand, hvor brandrøgen trækker ind over beboede områder, uanset om branden hidrører fra en risikovirksomhed eller ej.

Udviklingen af Indre Aarhus Ø udenfor de definerede planlægningszoner for risiko betyder også, at der ud fra et risikosynspunkt ikke er nogen begrænsninger i arealanvendelsen.

7 Overvågning af miljøpåvirkninger

Planens realisering forventes i sig selv ikke at medføre væsentlig indvirkning på miljøet, men det kan ikke udelukkes, at de tiltag og projekter, som planerne muliggør, kan komme til at påvirke miljøet – bl.a. som følge af støjmæssige og visuelle ændringer i i takt med, at byen udvikles.

Overvågning af miljøpåvirkningerne gennemføres for at følge miljøets tilstand som følge af planens iværksættelse. Overvågningen udgøres af eksisterende aktiviteter, som allerede gennemføres af Aarhus Kommune hhv. af Miljøstyrelsen i henhold til gældende lov.

Miljøfaktorer	Overvågning
Befolkning og menneskers sundhed	Luft- og lugtpåvirkningen i området fra virksomhederne overvåges allerede som en del af det miljøtilsyn, der gennemføres af Aarhus Kommune i henhold til miljøbeskyttelsesloven.
Vand/Klimasikring	Overvågning af vandområdernes tilstand fortages af Miljøstyrelsen. Iværksættelsen af planerne skal til enhver tid være i overensstemmelse med statens gældende vandplaner og spildevandsplanen for Aarhus Kommune.

Tabel 7-1 Forslag til overvågning.

Det vurderes ikke at være nødvendigt med yderligere overvågning på dette planniveau.