



Solveig Munk
Enhedslisten

10. september 2025
Side 1 af 2

Svar på supplerende 10-dages forespørgsel fra Enhedslisten vedr. lokalplan 1165, Frydenlund Centret

Solveig Munk fra Enhedslisten har fremsendt en supplerende 10-dages forespørgsel til Teknik og Miljø vedrørende lokalplan 1165 for Frydenlund Centret. Teknik og Miljø's besvarelse følger nedenfor.

TEKNIK OG MILJØ
By og Natur
Aarhus Kommune

Spørgsmål 1: *"Hvad er rådmandens konkrete begrundelse for, at man i 2018/2019 indgik et samarbejde med en privat udvikler om et seks etager højt karrébyggeri med en bebyggelsesprocent på 225 % på centergrunden? Kan rådmanden dokumentere, at der er udarbejdet skyggeanalyser, dagslysberegninger og vurderinger af indbliksgener for de eksisterende boliger på Frydenlunds Allé 21–29? Hvis ikke, må vi så forstå det sådan, at beslutningen er truffet uden en fuld, faglig vurdering af de væsentlige gener for naboerne?"*

Forvaltningsstaben
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Sagsnr.: GEO-2018-022972

Svar:

Udvikler fremsendte i 2018 et projektforslag for Frydenlund Centret til Teknik og Miljø. Af Kommuneplanen fremgår det bl.a., at der er et særligt potentiale for fortætning ved centeret. Samtidig var Frydenlund Centret på daværende tidspunkt præget af uro, og det var et politisk ønske at vende udviklingen og styrke området som et attraktivt bydelscenter.

Projektforslaget omfattede et kollegiebyggeri med butikker i stueetagen, over 400 mindre boliger og en høj tæthed. Forslaget blev mødt af kritik fra borgere, fællesråd og forvaltning – navnlig på grund af byggehøjde og tæthed. Udvikler blev derfor bedt om at bearbejde projektet, herunder at reducere skygge- og indbliksgener.

I det efterfølgende, tilpassede – og nuværende - forslag dokumenterer udvikler skyggepåvirkningen ved hjælp af skyggediagrammer udarbejdet i overensstemmelse med Aarhus Kommunes bygherrevejledning.

Spørgsmål 2: *"Har rådmanden i arbejdet med lokalplanen på noget tidspunkt bedt bygherre om at præsentere et projekt, der respekterede den gældende kommuneplanramme – herunder maksimal byggehøjde på 8,5 meter – for at sikre, at udviklingen skete i harmoni med områdets nuværende karakter og beboernes livskvalitet."*

Svar:

Nej. Udgangspunktet for plansagen har fra begyndelsen været at udarbejde et bydelscenterprojekt i overensstemmelse med kommuneplanens mål, og



ikke de konkrete rammer.

10. september 2025

Side 2 af 2

I Teknik og Miljøs indledende afklaringsarbejde blev den konkrete mulighed for fortætning vurderet i forhold til både byen og nærområdet. Det har været centralt, at området skulle fremstå trygt og kunne udvikles til et attraktivt bydelscenter til gavn for beboerne. Som led heri er det vurderet, at en større tæthed og flere boliger kan bidrage til at øge trygheden i området. Der har derfor været lagt vægt på at stille høje krav til arkitekturen – herunder bygningshøjder, materialevalg, bebyggelsestypologier og byrum – for at sikre et projekt af høj kvalitet.

Spørgsmål 3: *I miljørapporten står der, at hvis planforslaget ikke vedtages, forventes Frydenlund Centret at forfalde. Hvorfor har rådmanden ikke i stedet pålagt grundejerne at vedligeholde ejendommen og sikre, at den ikke forfalder til gene for omgivelserne, jf. de muligheder, der findes i bygnings- og planlovgivningen?*

Svar:

Efter bygningsreglementet har ejeren pligt til at holde en bygning i sikkerhedsmæssigt forsvarlig stand, navnlig i forhold til brandfare. Reglerne giver derimod ikke hjemmel til at kræve, at bygningen også vedligeholdes i kosmetisk eller æstetisk tilfredsstillende stand.

Spørgsmål 4: *Er det normal praksis, at rådmand / byråd tillader en bebyggelsesprocent på op til 225 %? Og kan rådmanden afvise, at der gives mere vidtgående muligheder her, fordi bygherre er privat fremfor hvis det var et alment byggeri?*

Svar:

I områder, hvor kommuneplanen anviser potentialer for fortætning, fastlægges den konkrete byggemulighed i forbindelse med afklaringen af den enkelte lokalplan hvor også øvrige krav og retningslinjer herunder opholdsarealer, parkeringsnormer, byliv og arkitektonisk kvalitet skal tilgodeses.

Denne praksis gælder både for private og almene bygherrer.

Med venlig hilsen

Nicolaj Bang
Rådmand

/

Henrik Seiding
Direktør