

Lokalplan 1165 – indsigelser fra AlmenBo Aarhus Afdeling 15

Dette dokument er skrevet til By- og Planudvalgets møde d. 4. februar 2026.

1. Et byggeri i seks etager – kun 25 meter fra vores boliger

Den foreslåede bebyggelse på op til 24,5 meters højde og med kun 25 meters afstand vil reelt placere en massiv væg lige foran vores hjem.

Det medfører tab af privatliv, markante indbliksgener og en daglig oplevelse af at bo i skyggen af et højhus. Det er svært at se, hvordan dette kan skabe trygge eller attraktive boliger.

Kommunens egen miljørapport viser, at fra 1. november til 15. februar vil de mest skyggeudsatte boliger – særligt de midterste og nederste lejligheder – få under én times direkte sollys om dagen.

Alligevel lægges der op til en bebyggelsesprocent på op til 225 %.

Dette fremstår ikke som en fortætning af hensyn til området, men snarere som et forsøg på at gøre et privat projekt økonomisk rentabelt.

Rådmandens udtalelse på byrådsmødet i juni 2025 – og jeg citerer:

“Vi har med et projekt at gøre, der bliver præsenteret som en vej, som både imødekommer en forbedring af området, men også et ønske om at tilgodese en udvikler, der har tålt rigtig meget gennem tiden.”

Denne udtalelse understøtter netop ovenstående oplevelse.

2. En høring, der ikke har kunnet flytte noget som helst

Rådmanden har også tilkendegivet, at den borgerinddragelse, der har været indtil nu, ikke har kunnet påvirke hverken byggehøjde eller tæthed.

Det giver beboerne en klar fornemmelse af, at vi har deltaget i en pseudo-høring, hvor det centrale element – byggeriets højde – aldrig reelt har været til forhandling.

3. Tab af lys, udsigt og boligkvalitet

Hvis lokalplanen vedtages, mister vores beboere noget meget konkret og meget værdifuldt:

1. Deres sydvendte altaner, som allerede i dag kan benyttes fra midt februar.
2. Deres udsigt over Aarhus Ådal, som er et væsentligt element i boligkvaliteten.

Dette er ikke blot “nice to have”. Det er forhold, som beboerne har valgt deres boliger ud fra, og som har værdi hver eneste dag.

Arkitektoniske greb, grønne lommer eller et nyt gårdrum kan ikke kompensere for tabet af lys, privatliv og udsigt.

4. Parkeringskaos – uden reelle løsninger

Projektet rummer 236 boliger og kun 85 p-pladser.

Ingen steder i materialet fremgår der en holdbar løsning på parkeringssituationen – selvom konsekvenserne er åbenlyse.

Vores afdeling råder i dag over 50 p-pladser til 66 lejemål, og allerede nu er presset stort.

Hvis projektet vedtages, vil biler fra de 236 nye boliger uundgåeligt brede sig ud i vores område, hvilket vil skabe massive problemer for både beboere og naboer.

Her kan man politisk håbe på en letbane et sted ude i fremtiden – men vi kommer til at bære konsekvenserne hver eneste dag fra det øjeblik, projektet står færdigt.

5. Økonomisk tab på solceller

Vores afdeling har investeret i solceller på seks blokke.

Det nye byggeri medfører et forventet tab på 8–12 % af produktionen, svarende til cirka 250.000 kroner over 20 år.

Det er midler, som beboerne går glip af, fordi byggeriet skygger for solcellerne.

6. Vi siger ikke nej til udvikling – vi siger ja til fornuft

Vi beder ikke om, at udviklingen stoppes. Tværtimod.

Vi beder om, at der bygges inden for den gældende kommuneplanramme fra 2017, hvor den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter.

Ejeren har haft mulighed for at udvikle grunden inden for disse rammer i syv år – men har i stedet ladet området forfalde.

Vi deltager gerne i en konstruktiv dialog om et projekt, der kan skabe liv på centergrunden – uden at ødelægge livskvaliteten for dem, der bor der i dag.

Visualiseringer i vores indsigelse viser, at hvis man holder sig til 8,5 meter, bevares en væsentlig del af udsigten, og generne reduceres markant. Det er en langt mere balanceret løsning.

7. Konklusion og appel

Hvis byrådet vælger at godkende lokalplanen, som den foreligger nu, bliver det beboerne på Frydenlunds Allé 21–29, der kommer til at betale prisen i årtier – for at gøre et privat projekt rentabelt.

For at vende rådmandens egen retorik modsat:

Det er ikke udvikleren, der bliver brændt her – det er beboerne.

Derfor beder vi jer i By- og Planudvalget om at vurdere:

Kan udviklerens gevinst retfærdiggøre de store og permanente tab for beboerne?

Vi ønsker samtidig at gøre opmærksom på behandlingen af lokalplaner i området omkring Randersvej, som vi mener, By- og Planudvalget bør forholde sig til i relation til Lokalplan 1165.

I helhedsplanen for Randersvej har Teknik og Miljø-forvaltningen valgt at fravælge et planlagt byggeri, fordi planforudsætningerne er ændret i forslaget til Kommuneplan 2025. Her er den tidligere vækstakse erstattet

af en ny strategi for fokuseret byvækst. Forvaltningen begrundet fravalget med, at den nye kommuneplans ændrede struktur ikke længere understøtter udvikling langs en vækstakse.

Lokalplan 1165 ligger i umiddelbar nærhed af en tidligere vækstakse og befinder sig derfor i samme situation som de projekter, der i helhedsplanen for Randersvej vurderes uforenelige med Kommuneplan 2025.

Vi vil derfor kraftigt opfordre til, at man anvender samme principielle tilgang for Lokalplan 1165 som for helhedsplanen for Randersvej:

Enten at Lokalplan 1165 ikke gennemføres, da de planmæssige forudsætninger er ændret, og området ikke længere ligger i et udpeget vækstspor.

Eller – hvis lokalplanen fastholdes – kun at give tilladelse til en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter på centergrunden, så bebyggelsen svarer til områdets eksisterende skala og ikke foregriber en vækstakse, som ikke længere er en del af den kommunale planstrategi.

Med Kommuneplan 2025 lægges der op til en mere målrettet og afbalanceret byvækst. Det er derfor vigtigt, at lokalplanlægningen følger samme linje, så der sikres både planmæssig sammenhæng, lokal tryghed og respekt for den fremtidige byudviklingsmodel.

Med venlig hilsen

AlmenBo afdeling 15