

## **Høringssvar vedrørende Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2025 samt Lokalplan nr. 1165 – Frydenlundscenteret, Aarhus V**

Til Aarhus Byråd – Teknik og Miljø

Vi indgiver hermed indsigelse mod forslag til Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2025 samt Lokalplan nr. 1165 for Frydenlundscenteret og henviser i den forbindelse til vores tidligere indsendte indsigelse af 12.08.2025, hvis bemærkninger og indsigelsespunkter fortsat fastholdes i deres helhed.

Det er vores vurdering, at kommuneplantillægget og lokalplansforslaget lider af væsentlige planretlige og forvaltningsretlige mangler, herunder manglende saglighed, utilstrækkelig miljøvurdering, manglende proportionalitet samt utilstrækkelig dokumentation for fravigelse af de gældende kommuneplanprincipper.

### **1. Ulovlig eller utilstrækkeligt begrundet fravigelse af kommuneplanens opholdsarealkrav**

Lokalplanen erkender udtrykkeligt, at delområde I og II efter Kommuneplan 2025 ikke længere er omfattet af byvækstområder, hvorfor kravet til opholdsarealer udgør 50 % af bruttoetagearealet.

I stedet ændres kommuneplanrammerne gennem Tillæg nr. 22 med henblik på at reducere opholdsarealkravene specifikt for dette projekt.

Dette giver anledning til væsentlige retlige betænkeligheder.

Det følger af planlovens systematik og almindelige forvaltningsretlige principper, at kommuneplanlægning skal ske ud fra generelle, saglige og planmæssige hensyn – ikke for at tilpasse reglerne til et konkret privat projekt.

### **2. Manglende overensstemmelse med planlovens krav om bæredygtig planlægning**

Efter planlovens § 1 skal planlægningen skabe og bevare gode livsmiljøer, sikre natur og miljø samt fremme en bæredygtig udvikling.

Den foreslåede fortætning indebærer opførelse af op til ca. 23.110 m<sup>2</sup> bebyggelse, byggeri i op til seks/syv etager, omfattende terrænregulering samt en betydelig reduktion af eksisterende grønne arealer.

Projektet fremstår som overfortætning snarere end som bæredygtig byudvikling.

### **3. Utilstrækkelig miljøvurdering efter miljøvurderingsloven**

Planforslagene er omfattet af miljøvurderingsloven, idet de muliggør en væsentlig ændring af arealanvendelsen og en betydelig fortætning.

Der savnes fyldestgørende vurderinger af kumulative trafikpåvirkninger, støjbelastning, luftforurening, biodiversitet, varmeøffekt samt sociale konsekvenser af høj boligfortætning.

Miljøvurderingen fremstår i betydeligt omfang hypotetisk, idet planen baseres på forventninger om en fremtidig letbaneudbygning, som endnu ikke er realiseret.

### **4. Manglende proportionalitet i forhold til eksisterende boligområder**

Planen indebærer væsentlige indgreb i det eksisterende boligmiljø.

Der er ikke redegjort tilstrækkeligt for skyggegener, indbliksgener, tab af privatliv, ændret trafikbelastning eller påvirkning af eksisterende nabobebyggelser.

Efter proportionalitetsprincippet må planmyndigheden ikke gennemføre en mere indgribende regulering end nødvendig for at opnå planformålet.

### **5. Risiko for tilsidesættelse af habitatregler og artsbeskyttelse**

Lokalplanmaterialet omtaler eksisterende træer med potentiale som rasteområder for flagermus.

Flagermus er beskyttede bilag IV-arter efter Habitatdirektivet.

Kommunen skal kunne dokumentere, at der er gennemført tilstrækkelige biologiske undersøgelser, at undersøgelserne er aktuelle samt at projektet ikke skader arterne.

### **6. Tvivlsom planlægningsmæssig begrundelse for ekstrem fortætning**

Der synes at være sket en ensidig vægtning af investorinteresser, udnyttelsesgrad og antal boliger på bekostning af eksisterende beboere, grønne kvaliteter og lokalområdets karakter.

Kommunen må ikke anvende planloven som instrument til ensidigt at maksimere byggevolumen uden tilstrækkelig hensyntagen til nabointeresser og bymiljøet.

### **Påstand**

- Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2025 forkastes eller hjemvises til fornyet behandling.
- Lokalplansforslaget revideres væsentligt.
- Bebyggelsestæthed og bygningshøjder reduceres markant.
- Opholdsarealkrav fastholdes i overensstemmelse med Kommuneplan 2025.

- Der gennemføres supplerende miljø- og trafikvurderinger.
- Habitat- og biodiversitetsforhold undersøges fuldt ud inden en eventuel vedtagelse.

Steen Cröhnager  
Formand for Afdelingsbestyrelsen  
AlmenBo Afdeling 15