

Indsigelse til Lokalplan 1165 fra AlmenBo afdeling 15

Til Aarhus Byråd



Afdelingsbestyrelsen Afd. 15

Vedr. Lokalplan 1165 (inkl. kommuneplantillæg og miljørapport)

Vi har en række indsigelser til den nye lokalplan 1165 som præsenteres nedenfor:

1. **Gener fra karrébyggeri med op til 6 etager (ca. 24,5 meter).**
2. **Skyggegener fra det nye byggeri.**
3. **Tab af unik udsigt fra lejligheder Frydenlunds Allé 21 – 29.**
4. **Øget pres på afdelingens parkeringspladser og øget trafik på Frydenlunds Allé.**
5. **Tab af produktion fra solceller.**

Afdelingsbestyrelsen for AlmenBo afdeling 15 fremsender hermed følgende indsigelser mod lokalplan 1165:

1. Byggehøjde og indbliksgener

Et karrébyggeri med op til seks etager (ca. 24,5 meter), især den nordlige facade, vil medføre væsentlige gener for beboerne på Frydenlunds Allé 21–29. Indblik fra lejligheder i den øverste del vil forringe privatliv og tryghed. Dette kan føre til fraflytning og udlejningsvanskeligheder – med øget økonomisk pres og risiko for huslejestigninger.

2. Skyggegener og dagslys

Byggeriet vil reducere lysindfaldet – især i vinterhalvåret – og dermed påvirke beboernes livskvalitet negativt. Mangel på dagslys kan forværre psykiske udfordringer, såsom depression, især for sårbare beboere.

3. Tab af udsigt

Beboerne mister den unikke udsigt over Aarhus Ådal, inkl. vartegn som Rådhuset, Bruuns Galleri og Jelshøj. Udsigten er en væsentlig del af boligkvaliteten for mange beboere.

4. Parkeringspres og trafik

Planen om 236 boliger med kun 85 p-pladser vil lægge et stort pres på afdelingens p-arealer. Henvisning til fremtidig letbane på Viborgvej er ikke en realistisk løsning her og nu. Derudover forventes øget trafikbelastning på Frydenlunds Allé og Viborgvej, særligt i myldretiden.

5. Økonomisk tab pga. manglende produktion fra solceller

Afdelingen har investeret i solceller på seks boligblokke – herunder Frydenlunds Allé 21–29. Skyggepåvirkning fra byggeriet kan reducere energiproduktionen og dermed give økonomisk tab – både nu og i fremtiden. Et estimeret årligt produktionstab pga. skygge vil være mellem 8 – 12%, hvilket beløber sig til ca. kr. 250.000 over 20 år ved en gennemsnitlig elpris på kr. 1,70 pr. kWh.

Argumentation for indsigelse

Vi anerkender at området omkring centergrunden trænger til et løft. Men det foreslåede byggeri er alt for indgribende over for de nuværende beboere. Under byrådsdebatten 25. juni 2025 sagde rådmanden for Teknik og Miljø:

"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 understreger, at hensynet til udvikleren vejer tungest – på bekostning af eksisterende beboeres trivsel. Det er de nuværende og kommende beboere, der kommer til at bære konsekvenserne i form af tab af lys, udsigt og privatliv, samt støj og trafikgener – i årtier frem.

Lokalplanen foreslår en bebyggelsesprocent på 200–225% – en markant forhøjelse fra de nuværende 45%. Dette sker, efter vores vurdering, udelukkende for at sikre udviklerens økonomi – ikke for at forbedre forholdene for nuværende beboere. Miljørapporten dokumenterer tydeligt de negative konsekvenser for os.

Det er en illusion at tro, at arkitektoniske greb eller et gårdrum kan kompensere for tabet af privatliv, lys og udsigt. Disse tab er reelle og betydningsfulde – både menneskeligt og økonomisk.

Det undrer os, at kommunen ikke tidligere har anvendt gældende lovgivning til at pålægge grundejeren at vedligeholde området. Den forfaldne tilstand burde ikke begrunde en så voldsom fortætning.

Vi støtter en positiv udvikling, men opfordrer til, at man holder sig inden for den gældende kommuneplanramme og planlægger et byggeri med maksimal højde på 8,5 meter. På den måde kan centergrundens potentiale udnyttes uden at forringe livskvaliteten for beboerne på Frydenlunds Allé 21–29.

Eksempler dannet med kunstig intelligens

Nedenfor ses to billeder med den nuværende udsigt set fra den nordligste del af centergrunden. Billedet til venstre er taget fra altanen på **Frydenlunds Allé 21, 1 th.** og billedet til højre er **AI genereret** og viser et bud på hvordan den kommende udsigt kan se ud hvis der bliver bygget efter den nye lokalplan. Denne udsigt vil være gældende for alle lejligheder Frydenlunds Allé 21 – 29:





Ovenfor ses yderlige to billeder af den nordligste del af centergrunden. Billedet til venstre viser også grunden som den ser ud i dag taget fra altanen ***Frydenlunds Allé 21, 1 th.*** Billedet til højre er ***AI genereret*** og viser et bud på, hvordan samme udsigt kunne se ud, hvis der bygges efter den nuværende lokalplan, som tillader byggeri op til 8,5 meter i højden. Som det ses, bevares en del af den nuværende udsigt, og der er væsentligt færre gener såsom skygge og indkig.

Med venlig hilsen

Steen Crohnager
Afdelingsbestyrelsesformand
AlmenBo afdeling 15