

## ***Klage angående Lokalplan nr. 1165, Frydenlund Centret, og Tillæg nr. 112 til Kommuneplan 2017, Aarhus Kommune***

Vi klager hermed over Aarhus Byråds vedtagelse af beslutningspunkter i *Lokalplan 1165, Frydenlund Centret – Endelig* og vedtagelse af 'ændringsforslag'. Sag 11 på byrådsmødet den 4.3.2026. Se vedhæftede referat af byrådsmøde (bilag 4)

Indstillingen med beslutningspunkter burde ikke være fremsat af magistraten. Alternativt afvist af byrådet, da beslutningsgrundlaget for dem er ulovligt og strider mod *Planloven* og mod *Kommuneplan 2025*. Beslutningen er truffet på et utilstrækkeligt, uigennemsigtig og uoplyst grundlag.

Vi klager i håb om at få vedtagelsen af *Lokalplan 1165* kendt ugyldig af Nævnet, og at kommunen påbydes at udarbejde en ny lokalplan for Frydenlund Centret alene. En lokalplan som overholder *Planlov* og *Kommuneplan 2025* og hvor delområde I og II er udtaget af lokalplanen for Frydenlund Centret.

Vi håber på, at Nævnet påbyder kommunen, at evt. planer for omdannelse af de to villaer i område I og II tilpasses *Helhedsplan for Hasle* samt *Planloven* og *Kommuneplan 2025* i stedet for at være del af Lokalplan for Frydenlund Centret.

### **Påstand:**

1. *Lokalplan 1165* strider mod *Planloven*.
2. *Lokalplan 1165* og *Tillæg nr. 112* strider imod *Kommuneplan 2025*'s hovedstruktur såvel som rammer for de pågældende områder.
3. *Indstillingen byrådsmøde 4.3.26 sag 11 Lokalplan 1165, Frydenlundcentret – Endelig* med ændringsforslag er vedtaget på et ikke tilstrækkeligt oplyst og uklart grundlag i en rodet proces.
4. Vedtagelse af indstillingens fem beslutningspunkter til punkt 11 på byrådsmøde 4.3.2026, *Lokalplan 1165 Frydenlund – endelig*, er ulovlig.

### ***1. Lokalplan 1165 strider mod Planloven***

I *Planloven* er kravet om overensstemmelse ml. lokalplan og kommuneplan forankret i rammestyreprincipperne.

- **§ 13, stk. 1, nr. 1:** Her står direkte, at en lokalplan ikke må være i strid med kommuneplanen. Det betyder, at når kommunen udarbejder en ny lokalplan, skal den holde sig inden for de rammer (f.eks. anvendelse, byggehøjde, bebyggelsesprocent), som den gældende kommuneplan udstikker.
- **§ 12, stk. 1:** Denne paragraf forpligter kommunalbestyrelsen til at virke for kommuneplanens gennemførelse. Det er denne pligt, der gør, at kommunen skal lave nye lokalplaner, hvis den eksisterende planlægning modarbejder den nye kommuneplans mål.
- **§ 15, stk. 1:** Fastslår, at lokalplaner skal bidrage til at realisere kommuneplanens målsætninger

Vi mener ikke, at byrådet har handlet i overensstemmelse *Kommuneplan 2025*, da kommunen ikke må vedtage nye lokalplaner, der strider mod den gældende (nye) kommuneplan. Hvis de ønsker at gennemføre noget, der følger den gamle lokalplan, men strider mod den nye kommuneplan, skal de først lave et kommuneplantillæg. Det har de også gjort i dette tilfælde, men tillægget beskæftiger sig næsten udelukkende med ændringer i rammebestemmelserne og tillægget sikrer ikke, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur (se punkt 2.1).

## 2. Lokalplan 1165 og Tillæg nr. 112 strider imod Kommuneplan 2025's hovedstruktur såvel som rammer for de pågældende områder

Den 17.12. 2025 vedtog Aarhus byråd *Kommuneplan 2025*, og allerede den første lokalplan, der derpå kommer til vedtagelse i byrådet, kræver et tillæg. Det finder vi kritisabelt, da dette tillæg ikke blot strider mod de eksisterende rammebestemmelser, men også med kommuneplanens hovedstruktur.

### 2.1. Tillæg nr. 112 til lokalplan 1165

I Tillæg til *Kommuneplan 2017* (se bilag 2) gøres der udtrykkeligt rede for, at lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer angående etagebyggeri, højere bebyggelsesprocent og bygningshøjder, og at lokalplanen kun kan gennemføres efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen, hvilket er i strid med kommuneplanens hovedstruktur angående dispensationsmuligheder ved 'mindre byforandringer' (se punkt 2.2).

Endvidere står der, at 'kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Aarhus Kommunes strategiske planlægning i forhold til fokuseret byvækst', hvilket er decideret fejlagtigt, da Frydenlund ikke er udlagt som 'fokuseret byvækst', og at tillægget strider mod bestemmelserne for 'mindre byforandringer'.

Det kan godt være, at tillægget er i overensstemmelse med målsætningerne i *Kommuneplan 2017* om at fortætte i vækstakserne, men vækstakserne udgår jo netop i *Kommuneplan 2025*, så hvorfor henvise til den gamle kommuneplan, da en lokalplan jo skal være i overensstemmelse med den nye kommuneplan, som planloven foreskriver (se påstand 1)? Det virker som et forsøg på at sløre det juridiske grundlag.

Den politiske behandling og den offentlige høring af kommuneplantillæg nr. 112 til *Kommuneplan 2017* foregår parallelt med den politiske behandling og den offentlige høring af forslag til *Kommuneplan 2025*. Det betyder, at tillæg nr. 112 til *Kommuneplan 2017* vil befinde sig i en planlægningsmæssig overgangsfase mellem to kommuneplaner, og kan blive vedtaget som et tillæg til *Kommuneplan 2025*.

Dette er en sandhed med modificering. Lokalplanen og tillægget har været behandlet i By- og planudvalget 4.2.26 og 25.2.26 samt i byrådet d. 4.3.26, altså efter at *Kommuneplan 2025* blev vedtaget 17.12.25. Den såkaldte 'planlægningsmæssig overgangsfase' kan ikke bruges som undskyldning for, at lokalplanen og tillægget er i uoverensstemmelse med *Kommuneplan 2025*. Der burde være udarbejdet et nyt, opdateret tillæg, udarbejdet en redegørelse for lokalplanens forhold til *Kommuneplan 2025* eller endnu bedre: Lokalplanen burde være tilpasset hovedstruktur og rammer i *Kommuneplan 2025*, tillæg gjort unødvendig og den tilpassede lokalplan / nye tillæg være sendt i ny høring – inden fremlæggelsen til endelig beslutning i byrådet. I *Udvalgsnotat MTM 23.2.26* (bilag 1) lægges der op til dette: 'Idet der er afvigelser fra 2017 til 2025, vil det kræve en ny høring, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.' Forvaltningens oplysning om den ulovlige vedtagelse nævnes på intet tidspunkt på byrådsmødet d. 4.3.26 (se mere herom under påstand 3).

'Med tillægget foreslås ingen ændringer i hovedstrukturen', står der i tillæg 112. Et tillæg til en lokalplan kan ikke ændre en kommuneplans hovedstruktur, så udsagnet er vildledende.

'Med tillægget foreslås ingen ændringer i hovedstrukturen', står der, men et tillæg til en lokalplan kan ikke gå ind og lave ændringer i en kommuneplans hovedstruktur, så hvordan skal det opfattes?

Med forslag til *kommuneplan 2025* ændres tidligere strategi for byvækst fra i *Kommuneplan 2017* at fokusere væksten i "Prioriterede akser og områder", til med *Kommuneplan 2025* at planlægge for "Fokuseret byvækst". Retningslinjen lyder, at "Planlægning for væsentlig tilvækst af boliger og/eller erhverv skal ske inden for de afgrænsede Byvækstområder", hvor "væsentlig tilvækst" defineres som en relativt stor tilvækst af boliger og/eller arbejdspladser i forhold til, hvad der aktuelt er i området. Lokalplanområdet er kun delvist omfattet af den nye udpegning til "fokuseret byvækst", da Frydenlund Centeret er udpeget, men ikke delområde I, II og IV. [...] Det er derfor den planfaglige vurdering, at lokalplanen ikke strider mod forslaget til retningslinjen "fokuseret byvækst", selvom ikke hele lokalplanområdet er udpeget. [...] Der er fortsat overensstemmelse mellem kommuneplantillæg 112, Lokalplan 1165 og øvrige relevante retningslinjer i forslag til *Kommuneplan 2025*.

Dette er decideret forkert. Frydenlund er netop *ikke* udpeget som et byvækstområde i *Kommuneplan 2025*, det er kun Højbjerg Maskinfabrik, Teknologisk Institut og banegraven ved Godsbanen/Ringgadebroen. Udviklingen af Frydenlund i alle delområderne henhører til *Kommuneplan 2025*'s hovedretningslinjer og bestemmelserne for 'mindre byforandringer'.

Argumenterne om helhed holder heller ikke (s 2.1). At rive to villaer ned for at opføre 80 små lejligheder på grundene bringer just ikke helhed i det gamle villakvarter.

Frydenlund-området er i *Kommuneplan 2025* heller ikke udlagt som et 'byomdannelseområde', selv om der står 'Urbane familieboliger er fokusområde i de områder inden for Ringvejen, hvor der er overvægt af små boliger. Det kræves derfor, at nye boligprojekter også indeholder større familieegnede boliger, samt at nærmiljøet er børnevenligt' (se s. 45)

## 2.2. Byvækstakser og 'mindre byforandringer'

Med *Kommuneplan 2025* udgår byvækstakser og de mange fortætningspunkter og erstattes af 1) fokuseret byvækst i eksisterende by – også kaldet byomdannelse (Højbjerg Maskinfabrik, Teknologisk Institut og banegraven ved Godsbanen/Ringgadebroen) og 2) fokuseret byvækst på bar mark og 3) mindre byforandringer (se fx s. 12, 36, 48 i *Udkast til kommuneplan*<sup>1</sup>).

Hermed opgiver man ideen om at fremme kraftig byfortætning andre steder end ved Højbjerg Maskinfabrik, Teknologisk Institut og banegraven ved Godsbanen/Ringgadebroen (Frydenlund nævnes ikke med ét ord i kommuneplanen). Byudvikling andre steder end disse 3 skal foregå under bestemmelserne for 'mindre byforandringer'. Om 'mindre byforandringer' står der i kommuneplanen:

Byforandringer *uden for* de afgrænsede byvækstområder *kan som udgangspunkt kun ske* når:

- Projektet er *i overensstemmelse* med sammenhængende, helhedsorienteret planlægning for bysamfundet.
- Der *ikke* er væsentlig tilvækst af boliger/erhverv.
- Projektets bygningsvolumen er *tilpasset* nærområdet og stedsidentitet.
- Projektet bidrager med funktioner, som området *har underskud af*, f.eks. fritids- og kulturtilbud, særlige boligtyper og ejerformer eller grønne områder.
- Projektet tilbyder *tilstrækkelig stor* forbedring af eksisterende forhold set i forhold til de ressourcer, der kræves til planlægningsprocesser. (s. 33)

Det *skal fortsat* være muligt at udvikle i byområder, der *ikke* er udpeget til byvækst, *hvis det bidrager positivt* til lokalområdet. Udgangspunktet er her, at udviklingen *skal ske* inden for de højder og tætheder, der fremgår af kommuneplanrammerne. Nye projekter *skal* bidrage med funktioner, kvaliteter og sammenhænge, der er *behov for* eller *efterspørgsel efter* lokalt. Hvis der skal ske mindre ændringer af højder og tætheder skal det ske på baggrund af *en sammenhængende planlægning for et større område*, og ændringer *skal* fortsat være tilpasset naboombådernes karakter. (s. 10, se også s. 36-37)

*Uden for* de udpegede byvækstområder kan der *som udgangspunkt ikke* gennemføres tillæg til kommuneplanen, der indeholder forøgelse af bebyggelsesprocenten eller øgede bygningshøjder. (s. 42)

Som det fremgår, bryder *Lokalplan 1165* med retningslinjerne for udviklingen af 'mindre byforandringer' på utallige punkter og dermed med hovedstrukturen i kommuneplanen.

Lad os komme med bare et par eksempler.

At man bliver nødt til at udarbejde et tillæg til lokalplanen i denne 'mindre byforandring' strider mod kommuneplanens ord om, at der *som udgangspunkt* ikke kan gennemføres tillæg til kommuneplanen i disse sager.

Rammeområderne 13.02.32.BO og 13.02.33.BO hører ind under Hasle (og Hasle Fællesråd) og burde være en del af Helhedsplan for Hasle. Begge disse to rammeområder (hhv. Haslevangsvej 2 og Viborgvej 100) er ikke medtaget i denne helhedsplan, ligesom de resterende bebyggelser langs Haslevangsvej, hvilket er ulogisk, idet området er nært tilknyttet til Hasle via skoler, institutioner og kirke. Ydermere er gennemkørslen Haslevangsvej/Staghøjvej til Høgevej/Fuglebakkevej blevet lukket for år tilbage, hvorimod rammeområde 13.0226CE (Frydenlund Centergrunden) henhører under området Møllevangen, Fuglebakken, Frydenlund og Charlottehøj (og Fællesrådet for Møllevangen,

1. Alle kursiveringer i citaterne fra *Kommuneplan 2025* er vores kursiveringer, og alle sidehenvisninger henviser til vedhæftede PDF-fil.

Fuglebakken, Frydenlund og Charlottehøj) At udvikle disse områder under et, strider mod en helhedsorienteret planlægning.

Rammeområderne 13.02.32.BO og 13.02.33.BO med de to bevaringsværdige villaer danner sammen med Grundejerforeningen Haslevængets fællesareal en naturlig afslutning af hele forløbet fra Hasle Torv og til Frydenlund Centergrunden på Viborgvejs nordside med ældre villaer med haver, hække og træer ud mod Viborgvej. Endvidere hænger disse to rammeområder sammen med det bagvedliggende villaområde både infrastrukturmæssigt og arkitektonisk og de to nedrivningstruede villaer har en historisk tilknytning til området, hvor der tidligere lå store gartnerier. Det gamle skel mellem Hasle og Frydenlund.

Derimod hænger rammeområde 13.0226.CE (Frydenlund Centergrunden) naturligt sammen med Fuglebakken/Frydenlund og danner en afslutning på etagebyggeriet langs med Frydenlunds Allé. Et byggeri tilpasset omgivelserne højde- og udtryksmæssigt ville være en gevinst for området.

De tre rammeområder danner med andre ord nu en helhed, som bliver brudt med *Lokalplan 1165*.

I 1950'erne og 60'erne fik man ryddet mange baggårde, så folk fik lys og luft, nu vil man lave et nyt byggeri, som bevirker, at naboerne på Frydenlunds Allé 21-29 (i de midterste og de nederste lejligheder) fra 1. november til 15. februar kun vil modtage under én times direkte sollys om dagen, hvor de i dag har sydvendte altaner sollys med hele dagen. Det er vist ikke det, der menes med at 'projekter skal bidrage med funktioner, kvaliteter og sammenhænge, der er behov for eller efterspørgsel efter lokalt.' By- og planudvalgets formand, Kristian Sommer (S), udtaler da også til pressen:

“Der er der mange områder i midtbyen, hvor der heller ikke er direkte sollys. Men selvfølgelig er det altid en overvejelse og en vigtig diskussion, om man skal tage mest hensyn til de eksisterende beboere eller dem, der gerne vil flytte ind i et område, [...] Hvis etagerne i det nye byggeri skulle sænkes, ville vi gå for meget på kompromis med antallet af boliger, som der er stort behov for,” og peger på, at mange andre mennesker bor under samme forhold. (Aarhus Stiftstidende, 2.3.26, se bilag 7)

Flere høringssvar peger på problemer mht. etablering af et større byggeri på Viborgvej 100, hvor der ikke vil være mulighed for tilkørsel med bil pga. letbane i fremtiden. Her er der blevet peget på en tilsidesættelse af Aarhus Kommunes Handicappolitik. Der vil være mere end 100 m til nærmeste handicapparkering, som skal placeres ifm. den anden villagrund på Haslevangsvej 2. Der vil yderligere være problemer med tilkørsel ifm. Flytning, vareudbringning mm., ligesom skraldafhentning ikke vil være mulig. Flere skraldeordninger har været nævnt fra udviklers side: viceværtsordning med transport ad Viborgvej til Haslevangsvej 2, senest er det blevet hævdet at Kredsløb har accepteret, at de enkelte beboere egenhændigt skal aflevere deres skrald på Haslevangsvej 2 (godt 100 m længere ude ad Viborgvej). Sammen med den forøgede mængde skrald fra Haslevangsvej 2 vil en sådan ordning betyde væsentlig mere trafikbelastning med tunge skraldebiler på Haslevangsvej.

Lokalplanen begrundes således med al tydelighed ikke ud fra hensynet til naboernes ønsker og behov.

Netop argumentet om behov for nye boliger har i mange år ført til en uhensigtsmæssig byfortætning i midtbyen og langs de såkaldte vækstakser og skabt en masse problemer. Problemer som byrådet har erkendt og rettet ind efter ved med den nye lokalplan:

Fokuserede byvækstområder skal rumme den øgede befolkningstilvækst og kobles op på god kollektiv mobilitet. Vi skal undgå at bygge os til nye problemer og samtidig sørge for, at omdannelse af den eksisterende by kan medvirke til at afhjælpe problemer de steder, hvor vi har bygget os til problemer. De eksisterende lokalsamfund styrkes gennem mindre byforandringer, der har fokus på liv i bymidterne. (s. 8)

Og som byrådsmedlem Jakob Søgaard Clausen gør opmærksom på:

“Karré-bebyggelsen er fortsat alt for høj. Blokken vil lukke helt ned for sollyset til beboerne bagved. De får en dårlig boligkvalitet, og det er ikke et argument for at gøre det her, at man har dårligt lys mange andre steder i kommunen,” og henviser desuden til, at der i *Kommuneplan 2025* er udlagt så store arealer til boligvækst i hele kommunen, at det ikke burde være nødvendigt at bygge helt så højt i Frydenlund. (Århus Stiftstidende, 2.3, se bilag 7)

Lokalplanen begrundes således med al tydelighed hverken ud fra hensynet til naboernes ønsker og behov eller til tilpasning til nærområdet og dets stedsidentitet.

### ***2.3. To bevaringsværdige villaer skal rives ned***

Aarhus Kommune har i de senere år skærpet indsatsen for at bevare byens historiske villakvarterer for at modvirke nedrivninger og fortætning, der ændrer områdernes karakter. Der er således blevet sat stopper for flere nedrivningsprojekter med § 14 forbud – bl.a. ét der minder om villaerne ved Frydenlund – og efterfølgende udarbejdet såkaldte bevaringsværdige lokalplaner, og genregistrering af bevaringsværdige bygninger opført før 1940, og der er blevet vedtaget en Politik for bykvalitet og arkitektur. Desuden er der politisk ønske om at bevare de 'blandede bydele', hvilket inkluderer beskyttelse af de klassiske villakvarterer som modvægt til de mange nye etageboliger, plus der er et øget fokus på bæredygtighed i byggeriet, hvilket kom til udtryk i byrådets vedtagne *Klimahandlingsplan 2025-30*, hvor der i stigende grad argumenteres for, at bevaring og renovering af eksisterende villaer er mere klimavenligt end nedrivning og nybyggeri, hvilket giver bevaringsønsket en grøn politisk dimension.

I *Kommuneplan 2025* står der da også:

Sammenhængende planlægning og byggeprojekter *skal* tage hensyn til kulturmiljøets bærende værdier, så den visuelle og kulturhistoriske identitet *bevares*. Hvis et projekt kan svække særlige sammenhænge, som beskrevet i 'Kulturhistorisk Redegørelse', *skal* de kulturhistoriske bevaringsværdier kortlægges og analyseres.

Der *bør* i et område altid tages højde for karakteristiske sammenhænge og enkeltelementer, der er med til at give et område identitet, men som *ikke i sig selv* kan bære en egentlig udpegning som værdifuldt kulturmiljø. (s. 78)

I forbindelse med udvikling af et område *skal* der tages højde for de bærende bevaringsværdier i et eventuelt kulturmiljø, så miljøets væsentlige kvaliteter *sikres* og *synliggøres* til gavn for oplevelsen af områdets historie og bidrage til at forankre stedets identitet. (s. 79)

Både ud fra et kulturmiljø- og et miljøhensyn strider nedrivningen af de to bevaringsværdige villaer således med byrådets egen politik.

### ***2.4. Opholdsarealer og parkering***

I *Udvalgsnotat MTM 23.2.26* (se note 1) skriver man, at lokalplanen strider mod kommuneplanen vedrørende 'omfanget af opholdsarealer og parkering' samt 'Blandede naboskaber', 'Urbane familieboliger'

I kommuneplanen står der om opholdsarealer:

- a. Ved opførelse af ny boligbebyggelse eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til boliger skal der udlægges udendørs opholdsareal på terræn svarende til minimum 30 % af områdets areal, medmindre andet er angivet i rammerne for det konkrete areal.
- b. Der skal udlægges yderligere udendørs opholdsareal, hvis arealet på terræn, jf. a, ikke som minimum svarer til følgende procentdel af bruttoetagearealet til boliger, medmindre andet er angivet i rammerne for det konkrete areal:
  - 30 %:
    - o I midtbyen
    - o I de udpegede byvækstområder inden for ringvejen
    - o I de nye byers stations- eller centerområder.
  - 40 %:
    - o I de udpegede byvækstområder uden for ringvejen
    - o I de nye byer uden for stations- eller centerområder
  - 50 %:
    - o I øvrige områder (s. 60)

I lokalplanen står der, at man går ud fra bestemmelsen om 30 %, som man endog mener kan nedbringes til 25 % (s. 107), men Frydenlund er jo netop ikke et 'udpeget byvækstområde', og opholds-

arealernes størrelse bør derfor tolkes ud fra bestemmelserne om mindre byforandringer og falde ind under kategorien 'øvrige områder', hvor der bør udlægges 50 % til opholdsarealer.

Ved planlægning for lav boligbebyggelse, etageboliger, boliger i eksisterende bygninger og erhverv skal der sikres begrønning med gode vækstbetingelser svarende til en Grøn Norm på 0,6. (s. 64)

Kravet til opholdsarealer og Grøn norm ses ikke at være efterlevet (se fx side 57-58) endsiges redegjort for i den vedtagne lokalplan.

- b. Ved tæt bebyggelse i de centrale bydele skal parkering etableres under terræn eller i konstruktion. Et mindre antal parkeringspladser kan placeres i gaderummene.
- c. Hvis det ikke er muligt at tilvejebringe både de krævede opholdsarealer og tilstrækkelig parkering, skal hele eller dele af parkeringen etableres i p-kælder, p-hus eller på anden måde i konstruktion – enten på egen grund eller som del af en fælles løsning.
- d. I større, tætte byudviklings- og omdannelsesområder – typisk omfattende mere end ét lokalplanområde/projektområde – skal der arbejdes for samlede p-løsninger under terræn eller i p-huse.

I den tætte by prioriteres gode opholdsarealer højere end parkering på terræn. Hvis der ikke kan skaffes tilstrækkeligt areal til de nødvendige p-pladser og opholdsarealer, skal projektet som udgangspunkt nedskæles. (s. 65)

Der ses ikke at være taget hensyn til disse krav i den vedtagne lokalplan eller i det vedtagne ændringsforslag med en forøgelse af parkeringspladser på Frydenlundgrunden til 105-108 – rammeområde 13.0226CE, hvor der i lokalplanen var udlagt 85 parkeringspladser til de planlagte 236 boliger på grunden. Vil de flere parkeringspladser blive lavet under terræn, eller går det ud over procenten af opholdsarealer?

### **2.5. Lokalplan 1165 og byens højhuspolitik**

En bebyggelse opleves som høj, når den er *væsentligt højere* end omkringliggende bygninger eller øvrige omgivelser. I Aarhus kommune er høje huse i Højhuspolitikken fra 2006 defineret som bygninger *over 6 etager* eller når en bygning er *tre etager højere* end omkringliggende bebyggelse. (s. 72)

Bebyggelsen ligger klos op ad villakvarterer, og spørgsmålet er, om byggeriet egentlig ikke falder ind under Højhuspolitikken. Gør den det, er der forskellige værktøjer, der skal tages i brug:

Konkrete projektforslag skal altid underkastes en analyse, der skal eftervise, om projektet lever op til Aarhus Kommunes kvalitetsnormer, jf. *Politik for arkitektur og bykvalitet*, samt vejledningerne i *Højhuspolitik for Aarhus Kommune* og Tillæg til *Højhuspolitik for Aarhus Kommune*.

- Analysen skal afdække og kvalificere projektets arkitektoniske udformning i relation til:
  - stedets og lokalområdets bygninger og byrum
  - landskabets typologi
  - byens skyline og vigtige sigtelinjer
  - projektets betydning for klima i nærområdet, herunder skygge- og akkumulerede vindforhold
  - materialeanvendelse og farver, herunder reflekser
- bidrag til byliv og påvirkning af sociale strukturer i nærområdet (s. 70-71)

Der skal til ethvert forslag til højt byggeri udarbejdes en konsekvensanalyse af den infrastrukturelle belastning af det givne bebyggelsesomfang og den påtænkte anvendelse. (s. 71)

En sådan konsekvensanalyse findes ikke i det vedtagne forslag.

### 3. Indstillingen byrådsmøde 4.3.26 sag 11, Lokalplan 1165, Frydenlundcentret – Endelig med ændringsforslag er vedtaget på et ikke tilstrækkeligt oplyst og uklart grundlag i en rodet proces

#### 3.1

Iflg. referatet fra byrådsmødet (se bilag 4) blev der stemt om og vedtaget et ændringsforslag fra Socialdemokratiet og Venstre med en tilføjelse: flere parkeringspladser i 'projektet' (Lokalplan 1165?) og et 'ønske om ny høring' med kommuneplantillæg" og 'oplyst sag' forelagt byrådet. Ændringsforslaget forelå ikke skriftligt, og det blev ikke angivet, hvilke af de 5 beslutningspunkter i indstillingen ændringen retter sig mod, de er ikke begrundet, det angives ikke, hvad indholdet i en ny høring ønskes at være, hvem der skal høres, hvad der skal oplyses yderligere for byrådet. Ligeledes fremgår det ikke om et vedtaget 'ønske' forpligter til handling og i så fald hvem, forpligtelsen hviler på.

Ifølge § 30 i *Planloven* er der pligt til offentliggørelse af lokalplanen inkl. ændringer og kommuneplantillæg med ankevejledning 'umiddelbart efter vedtagelsen'.

På kommunens Lokalplansportal fremstod Lokalplan 1165 d. 20.3.26 som 'forslag'. Af tidsplanen for lokalplanen på siden, fremgik det dog, at 'Lokalplansforslaget er godkendt til offentliggørelse (4.3.2026)' samtidig med, at der ville blive en 'offentlig høringsperiode (19.03.2026 - 14.05.2026)', og at 'Lokalplan forventes modtaget i Plan til offentliggørelse (13.8.2026 -20.8.2026)'. Men på høringsportalen var høringen af Lokalplan 1165 registreret som 'Afsluttet' og der kan ikke afgives hørings svar til den. Den 27.3.26 ser vi, at Lokalplan 1165 på Lokalplansportalen er ændret til 'afsluttet'. (Se de tre screenshots i bilag 6.)

Derfor:

- Er *Lokalplan 1165 – Endelig* beslutningspunkt 1) vedtaget, eller er den ikke vedtaget?
- Hvis den *ikke* er vedtaget, hvilke andre punkter i sag 11 er så vedtaget?
- Er kommuneplantillæg 112 vedtaget eller ikke vedtaget? Og hvad med ændringsforslaget?
- Bliver kommuneplantillæg 112 sendt i høring igen? Uændret? Med tilføjelse? Eller sendes der et nyt kommuneplantillæg ud i høring, og hvad kommer det så til at indeholde?
- Hvordan skal oplysningerne på høringsportalen forstås?

Få dage efter byrådsmødet d.4.3.kontaktede vi telefonisk Juraafdelingen i borgmesterens afdeling og bad dem forholde sig til disse spørgsmål. D.19.3 blev vi ringet op og fik fortalt, at de arbejdede på sagen, men at vi ikke kunne forvente at få svar før efter påsken, altså i begyndelsen af april. Vi ved med andre ord ikke, hvornår klagefristen udløber. Juristen, vi talte med, anbefalede os, at fremsende klagen nu, som så ville blive eftersendt, når kommunens svar foreligger.

#### 3.2

Indholdet af ændringsforslaget fremgår af referatet fra byrådsmødet, men ikke af bilagene til byrådsmødet (se bilag 5, s. 1).

Iflg. aftale mellem byrådsgrupperne og borgmesterens afdeling skal partierne indsende ændringsforslag skriftligt – helst kl. 12.00 dagen før byrådsmødet, så ændringsforslaget kan udsendes til byrådet inden byrådsmødet, men sendes skriftligt senest på byrådsmødet.

Ændringsforslaget fra S og V, som der stemtes om på byrådsmødet, er ikke fremlagt skriftligt.

#### 3.3

Der blev på byrådsmødet givet modstridende oplysninger om indhold af ændringsforslaget og dermed skabt usikkerhed om, hvad der blev stemt om og vedtaget.

På byrådsmødet nævnte ordføreren fra Socialdemokratiet, Kristian Sommer, at S stiller ændringsforslag til lokalplanen, som i indhold er lig med den mindretalsudtalelse fra S og V, der fremgår af Udvalgserklæringen som er bilagt byrådsdagsordenen. Men borgmesteren konkluderede modsat – efter

afstemningen – at et flertal har stemt for ‘et ændringsforslag fra S og V om vedtagelsen af lokalplan 1165 med en række justeringer, som fremgår af meningstilkendegivelsen, ikke udvalgserklæringen’. Der fremgik på byrådsmødet eller af bilagene til sagen til mødepunktet ikke nogen meningstilkendegivelse til justeringer af indstillingen ud over det fra ordføreren fra S sagte.

Så hvad er det for en meningstilkendegivelse byrådet har stemt om og vedtaget?

#### **4. Vedtagelse af indstillingens fem beslutningspunkter til punkt 11 på byrådsmøde 4.3.2026, Lokalplan 1165 Frydenlund – endelig, er ulovlig**

Med de mange uklarheder, mangler på oplysninger og procedurefejl i sagen om *Lokalplan 1165, Frydenlund Centret, endelig, med ændringsforslag* bør vedtagelse af hele sagen, de 5 beslutningspunkter erklæres ugyldig.

Gennemsigtighed i beslutninger i forvaltning og byråd er forudsætning for retssikkerheden, og for at borgerne kan bevare tilliden til byråd og forvaltning.

Der ses brud i behandlingen af den her sag på flere centrale forvaltningsprincipper og regler som:

- Begrundelsespligten (Forvaltningsloven § 22-24) Ændringsforslaget er ikke retlig begrundet. Se Påstand 3). Lokalplansforslaget og tillæg 112 til kommuneplan er ikke retlig begrundet, som påvist i påstand 1) og 2)
- Officialprincippet. Sagen er ikke ordentlig undersøgt og oplyst. Se påstand 1), 2) og 3)
- God forvaltningsskik. Der er en mangel på åbenhed og vejledning. Se bilag 3 med avisartikler om Lokalplan Frydenlund Centret.
- Krav om skriftlighed. Se påstand 3)
- Klagevejledning. Lokalplan med klagevejledning er ikke offentliggjort. Se påstand 3)
- Partshøring. Forvaltningsloven § 19. Det vedtagne ændringsforslag har ikke været i høring.

Som påvist i Påstand 1 og 2 er *Lokalplan 1165* vedtaget ulovligt, da indholdet i såvel *Lokalplan 1165* som *Tillæg 112 til Kommuneplan 2017* strider mod Planloven samt mod hovedstruktur og rammer i *Kommuneplan 2025*.

Byrådet er inden byrådsmødet oplyst om, at det er ulovligt at vedtage lokalplanen endelig i notat fra MTM af 23.2.26 (se bilag 1). Flertallet i byrådet har altså vedtaget *Lokalplan 1165 –Endelig* i ond tro.

Det hedder side 3-4 i notatet:

[...] der er overensstemmelse mellem kommuneplantillæg 112, *Lokalplan 1165* og retningslinjerne i forslag til *Kommuneplan 2025*, med undtagelse af to retningslinjer i KP2025:

- “omfanget af opholdsarealer og parkering” og
- “Blandede naboskaber”, “Urbane familieboliger”.

Venlig hilsen

Grundejerforeningen Haslevænget v. formand Birger Jensen

Haslevangsvej 6F, Hasle 8210 Aarhus V

Mail: birgerroar@live.dk / tlf. 25 60 22 07

På vegne af:

AlmenBo, afd. 15 v. Steen Crohnager, formand for afdelingsbestyrelsen

Ejerforeningen Helmparken v. bestyrelsesmedlem Henrik Mikkelsen

Grundejerforeningen Haslevangsvej Syd v. formand Bodil Hahn-Pedersen

## Bilag 1:

### *Klip fra Udvalgsnotat MTM 23.2.26:*

Hvilken betydning har det, at *Kommuneplan 2025* nu er vedtaget. Der ønskes en beskrivelse af forskellen på område I og II i.f.t. Frydenlunds rammer i dag. Har det konsekvenser for en vedtagelse af lokalplanen i 2026?

Svar

Den politiske behandling og offentlige høring af *kommuneplantillæg nr. 112*, som er udarbejdet i tilknytning til lokalplanen 1165 for Frydenlund Centret, er gennemført parallelt med behandlingen af forslag til *Kommuneplan 2025*.

Kommuneplantillægget har dermed befundet sig i en planlægningsmæssig overgangsfase mellem to kommuneplaner. På den baggrund er der redegjort for lokalplanens forhold til både *Kommuneplan 2017* og *Kommuneplan 2025* i planmaterialet, der ledsager byrådsindstillingen. Der henvises derfor til bilag 1 *Forslag til lokalplan nr. 1165*, afsnittet *Forslag til Kommuneplan 2025* (side 110), hvor forskellene mellem *Kommuneplan 2017* og *Kommuneplan 2025* for delområde I og II er beskrevet.

Af redegørelsen fremgår det bl.a., at der er overensstemmelse mellem kommuneplantillæg 112, *Lokalplan 1165* og retningslinjerne i forslag til *Kommuneplan 2025*, med undtagelse af to retningslinjer i KP2025:

- “omfanget af opholdsarealer og parkering” og
- “Blandede naboskaber”, “Urbane familieboliger”.

Idet der er afvigelser fra 2017 til 2025, vil det kræve en ny høring, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

**TILLÆG TIL KOMMUNEPLAN 2017**  
**fra REDEGØRELSE Lokalplan 1165 (s. 137-138)**

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, da lokalplanen giver mulighed for etagebyggeri, højere bebyggelsesprocent og bygningshøjder. Lokalplanen kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen. Med tillægget foreslås ingen ændringer i hovedstrukturen.

Kommuneplantillægget omhandler tre rammeområder. Disse indebærer ændringer af eksisterende rammeområde 13.02.26.CE og tilblivelse af to nye rammeområder 13.02.32.BO og 13.02.33.BO.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 1165 ændres kommuneplanens rammeområde 13.02.26.CE for at muliggøre centerformål med blandede byfunktioner, der indebærer boliger og liberale erhverv, højere bebyggelsesprocent, højere bebyggeshøjde og begrænsning af udstykningsmuligheder. Herudover ændres afgrænsningen af kommuneplanens rammeområde 13.02.26.CE.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 1165 udlægges der nye rammeområder 13.02.32.BO og 13.02.33.BO, for at muliggøre etagebyggeri, højere bebyggelsesprocent, højere bebyggeshøjde og udstykningsmuligheder. Rammeområder 13.02.32.BO og 13.02.33.BO, udgår derved af rammeområde 13.02.09.BO.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Aarhus Kommunes strategiske planlægning i forhold til fokuseret byvækst jf. Planstrategi 2023, ved at være placeret i et stationsnært område. Derved understøtter planlægningen ligeledes Grøn Mobilitet.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med målsætningerne i *Kommuneplan 2017* om, at fortætte i vækstakser langs letbanens planlagte 2. etape med fokus på områderne ved Frydenlundcenteret. Ligeledes understøtter tillægget retningslinjerne for den blandede by med stærkt centerområde ved fortsat at fastlægge rammeområde 13.02.26.CE til centerformål, offentlige formål og boligformål og sætte rammerne for et lokalt butikscener i stationsnært område.

#### **FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2025**

Den politiske behandling og den offentlige høring af *kommuneplantillæg nr. 112 til Kommuneplan 2017* foregår parallelt med den politiske behandling og den offentlige høring af forslag til *Kommuneplan 2025*. Det betyder, at *tillæg nr. 112 til Kommuneplan 2017* vil befinde sig i en planlægningsmæssig overgangsfase mellem to kommuneplaner, og kan blive vedtaget som et tillæg til *Kommuneplan 2025*.

I det efterfølgende fremgår derfor en redegørelse som ligner den ovenstående, blot med fokus på forholdet til forslaget til *Kommuneplan 2025*, så det bliver tydeligt hvordan lokalplanen stemmer overens med den kommuneplan der var gældende på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse, men også med den plan kommuneplan, som kan blive vedtaget inden lokalplanen vedtages.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanforslagets rammer, da lokalplanen giver mulighed for etagebyggeri, højere bebyggelsesprocent og bygningshøjder. Lokalplanen kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen. Med tillægget foreslås ingen ændringer i hovedstrukturen.

#### **Retningslinjen “byvækst i prioriterede akser og områder” udgår og erstattes af “Fokuseret byvækst”**

Med forslag til *Kommuneplan 2025* ændres tidligere strategi for byvækst fra i *Kommuneplan 2017* at fokusere væksten i “Prioriterede akser og områder”, til med *Kommuneplan 2025* at planlægge for “Fokuseret byvækst”. Retningslinjen lyder, at “Planlægning for væsentlig tilvækst af boliger og/eller erhverv skal ske inden for de afgrænsede Byvækstområder”, hvor “væsentlig tilvækst” defineres som en relativt stor tilvækst af boliger og/eller arbejdspladser i forhold til, hvad der aktuelt er i området.

Lokalplanområdet er kun delvist omfattet af den nye udpegning til "fokuseret byvækst", da Frydenlund Centeret er udpeget, men ikke delområde I, II og IV.

Retningslinjen hindrer dog ikke, at der kan ske fortætning udenfor de udpegede områder, eller som i dette tilfælde umiddelbart op til. Af retningslinjen fremgår det, at byforandringer uden for de afgrænsede byvækstområder som udgangspunkt kun kan ske, når forskellige kriterier er opfyldt. Blandt andet skal projektet være i overensstemmelse med sammenhængende, helhedsorienteret planlægning for bysamfundet. Lokalplanens fire delområder gør det tilsammen muligt at realisere byfortætning på en strækning langs Viborgvej, ud for et forventet kommende letbanestop ved Fønisvej/Frydenlunds Allé. Delområderne danner i sammenhæng en højere grad af bymæssighed med facader langs Viborgvej, som erstatning for de eksisterende tilbagetrukne bygninger. Desuden tilføjer delområderne I og II små boliger i mindre kollegiefællesskaber, som er en særlig boligtype, der er underskud af i området. Det er derfor den planfaglige vurdering, at lokalplanen ikke strider mod forslaget til retningslinjen "fokuseret byvækst", selvom ikke hele lokalplanområdet er udpeget.

### **Retningslinjen "Omfang af opholdsarealer og parkering"**

Denne ændring i udpegningen til vækstområde betyder desuden, at indenfor delområde II vil kravet til arealet af opholdsarealer stige til 50% af bruttoarealet, og altså mere opholdsareal end der er udlagt i lokalplanen.

### **Retningslinjen "Blandede naboskaber", "Urbane familieboliger"**

Desuden foreslåes det med *kommuneplan 2025*, at de urbane familieegnedede boliger ikke længere kan defineres som 3-værelseslejligheder, men alene defineres som lejligheder over 100 m<sup>2</sup>. Det betyder, at lokalplanområdet ikke længere kan overholde kravet om 30% familieboliger".

Derudover, er der fortsat overensstemmelse mellem Kommuneplantillæg 112, *Lokalplan 1165* og øvrige relevante retningslinjer i forslag til *Kommuneplan 2025*.

## **Bilag 3:**

### *Udvalgserklæring By- og Planudvalget den 4. og 25. februar 2026 om Lokalplan 1165, Frydenlund Centret - Endelig*

Udvalg: By- og Planudvalget

Mødedato: 4. og 25. februar 2026

#### **Lokalplan 1165, Frydenlund Centret – Endelig**

##### **Konklusion**

Et flertal i udvalget kunne ikke tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling.

Kristian Sommer, Anette Poulsen og Gert Bjerregaard kunne tiltræde indstillingen.

Liv Gro Jensen, Albert Rosenkrantz Conradsen, Isabella Heilmann og Jakob Søgaard Clausen kunne ikke tiltræde indstillingen.

##### **Udvalgets bemærkninger**

Kristian Sommer, Anette Poulsen og Gert Bjerregaard kunne tiltræde indstillingen med den tilføjelse, at projektet sikres 105 – med mulighed for op til 108 – parkeringspladser indenfor nuværende afgrænsning af delområde 3.

Lokalplanen ønskes fremlagt i fornyet høring sammen med kommuneplantillæg med henblik på, at den endeligt oplyste sag godkendes på et efterfølgende byrådsmøde.

##### **Udvalgets behandling af sagen**

Sagen sendes tilbage til Aarhus Byråd efter at have været behandlet på udvalgs møder den 4. og 25. februar 2026. Sagen blev behandlet sammen med Forslag fra VL om forbud mod nedrivning af bevaringsværdige villaer i Hasle med henblik på bevarende lokalplan.

Fra Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø deltog rådmand Nicolaj Bang og embedsmænd fra forvaltningen.

Udvalgsmedlemmerne fik inden mødet den 4. februar 2026 tilsendt vedlagte notat af 21. januar 2026 fra Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø. Desuden forelå skriftlig udtalelse fra Grundejerforeningen Haslevænget v/formand Birger Jensen samt meningstilkendegivelser fra Grundejerforeningen Haslevangsvej Syd og Ulrik Jørgensen, Haslevangsvej 6 C, 8210 Aarhus V.

På mødet gav forvaltningen indledningsvist en introduktion til sagen.

På spørgsmål fra udvalget redegjorde forvaltningen for frikøb af tilbagekøbsklausul på grunden. Grunden er frikøbt i henhold til kommunens retningslinjer herfor.

Forvaltningen redegjorde for projektændringer som følge af høringsprocessen. Projektet er undergået en ikke uvæsentlig bearbejdning siden 2018.

På spørgsmål fra udvalget forklarede forvaltningen, at forvaltningen ikke har forudsætningerne for at verificere udviklers businesscase for projektet.

Herefter havde følgende foretræde for udvalget:

- Malene Andersen Odgaard, Haslevangsvej 6 A, 8210 Aarhus V
- Michael Vogelius, Haslevangsvej 8 B, 8210 Aarhus V
- Hanne Olsen, Haslevangsvej 10 C, 8210 Aarhus V
- Henrik Mortensen, Haslevangsvej 9, 8210 Aarhus V

Der henvises til vedlagte skriftlige materiale.

På spørgsmål fra udvalget oplyste Malene Andersen Odgaard, at de projektændringer, der er foretaget på Haslevangsvej 2, ikke ændrer på de forhold, som hun påpeger.

På spørgsmål fra udvalget opfordrede Malene Andersen Odgaard til at bygge i mindre skala i én til to etager og med fladt tag, så sollyset kan komme ind.

På spørgsmål fra rådmanden tilkendegav Michael Vogelius, at han måske godt kunne være åben over for at reducere højden ét sted i projektet og forøge den et andet sted, hvis det sker under hensyntagen til naboerne. Man kan måske godt bygge højere ud mod vejen.

På spørgsmål fra rådmanden tilkendegav Malene Andersen Odgaard, at der godt kan udvikles på grundene i delområde I og II, men ikke så massivt.

På spørgsmål fra udvalget tilkendegav Henrik Mortensen og Hanne Olsen, at de helst ser delområde I og II tages helt ud af lokalplanen.

Herefter havde følgende foretræde for udvalget:

- Jens Erik Gram, Præstehavnen 26, 8210 Aarhus V
- AlmenBo afdeling 15, Frydenlunds Allé 21-29, 8210 Aarhus V  
v/Inger Danielsen

Der henvises til vedlagte skriftlige materiale.

På spørgsmål fra udvalget appellerede Inger Danielsen til, at der maksimalt bygges op i 8,5 meter.

Herefter havde følgende foretræde for udvalget:

- NREP v/Lars Henriksen
- Ejsingholm v/Claus Pihlmann

Der henvises til vedlagte skriftlige materiale.

På spørgsmål fra udvalget forklarede Lars Henriksen, at Frydenlundcentret blev erhvervet for mange år siden, og at man på daværende tidspunkt begyndte at opsigse erhvervslejerne i forventning om, at stedet skulle udvikles. Det har aldrig været udviklers ønske at lade centret stå og forfalde, men det har været en konsekvens af det langstrakte forløb.

På spørgsmål fra udvalget oplyste Lars Henriksen, at det var kommunen som i sin tid ønskede en udvikling på stedet og rakte ud til udvikler.

På spørgsmål fra udvalget oplyste Lars Henriksen, at hvis der skal skabe yderligere parkeringspladser i projektet kan det ske ved enten at inddrage butiksareal eller ved at etablere yderligere en kælderetage.

På spørgsmål fra udvalget oplyste Lars Henriksen, at et scenarie med differentierede højder ikke har været drøftet. De seks etager har en proportionalitet, som er ganske fin.

På spørgsmål fra udvalget oplyste Lars Henriksen, at projektet som minimum vil opfylde kravet til antal ladestander i ladestanderbekendtgørelsen. I forbindelse med viderebearbejdning af projektet vil det endelige antal parkeringspladser blive fastlagt. Kunderne til butikkerne vil skulle finde parkering andetsteds eller i parkeringskælderens, hvor pladerne kan dobbeltudnyttes i dagtimerne.

På spørgsmål fra udvalget om projektets businesscase ved et reduceret projekt forklarede Lars Henriksen, at projektøkonomien allerede gør rigtigt ondt. Det er et spørgsmål om at stoppe blødningen mere end at lave profit på projektet.

På spørgsmål fra udvalget forklarede Lars Henriksen, at man vil forsøge at bevare så mange af de eksisterende træer som muligt, ligesom man vil tilføje nye. Det er ikke intentionen at mindske antallet af træer.

På spørgsmål fra udvalget oplyste Lars Henriksen, at ejerforholdene til boligerne endnu ikke er fastlagt. Der vil både kunne blive tale om ejer- og lejeboliger.

På spørgsmål fra udvalget forklarede Claus Pihlmann, at både Cykelhuset og Gårdhavehuset indeholder rum for både indendørs og udendørs fællesskaber med gårdrum og fællesrum. Der er i alt fire parkeringspladser i de to projekter, hvilket er afstemt med Mobilitet i Teknik og Miljø. Der etableres handicapparkering i tilknytning til Cykelhuset.

Herefter drøftede udvalget sagen.

Rådmanden oplyste, at antallet af parkeringspladser er fastsat i henhold til letbanenormen.

Udvalget spurgte, om der er fysiske forhindringer i forhold til at etablere yderligere parkering under terræn.

Udvalget spurgte, om det vil være muligt at sænke facaden mod rækkehusene yderligere og samtidig finde en balance i projektet.

Udvalget ønskede bekræftet, at det af Malene Andersen Odgaard anførte vedrørende renovation beror på en misforståelse.

Udvalget bad om at få skitseret, hvordan processen i sin tid er startet op. Er det korrekt, at det er kommunen der har rakt ud til udvikler.

Udvalget bad om at få indblik i, hvad der er tiltænkt med handicapparkering.

Udvalget spurgte, hvordan lokalplanen forholder sig til Kommuneplan 2025.

Udvalget bad om en historisk redegørelse for, hvad der er sket, hvis kommunen har ændret i en lokalplan, og udvikler på den baggrund er sprunget fra.

Udvalget besluttede herefter at udsætte sagens behandling med henblik på besvarelse af udvalgets spørgsmål samt politisk drøftelse af sagen.

Til udvalgets møde den 25. februar 2026 forelå vedlagte notat af 23. februar 2026 fra Magistratsafdelingen for Teknik

og Miljø. Desuden forelå meningstilkendegivelser fra Grundejerforeningen Haslevænget v/formand Birger Jensen, Ulrik Søgaard Røgen Jørgensen, Haslevangsvej 6 C, 8210 Aarhus V, Malene Andersen Odgaard, Haslevangsvej 6 A, 8210 Aarhus V, Hanne Olsen, Haslevangsvej 10C, 8210 Aarhus V samt Michael Vogelius, Haslevangsvej 8B, 8210 Aarhus V.

På mødet orienterede forvaltningen om, at man i forbindelse med Kommuneplan 2025 er gået væk fra de store vækstakser langs indfaldsvejene. Delområde I og II ligger nu uden for byvækstområdet. Derfor kan dele af lokalplanen ikke vedtages af byrådet nu men kræver, at lokalplanen først fremlægges i en supplerende offentlig høring sammen med et kommuneplan-tillæg.

Udvalget bad om et notat om, hvordan en eventuel forøgelse af parkeringspladser forholder sig til parkeringsnormen.

Udvalget kunne herefter konkludere på sagen.

By- og Planudvalget, 26. februar 2026

Kristian Sommer, Formand

Kirsten Rehling Hedegaard, sekretær

## Bilag 4:

### *Mødereferat. Sag 11-12 – Lokalplan 1165, Frydenlund Centret – Endelig og Forslag fra VL om forbud mod nedrivning af bevaringsværdige villaer i Hasle med henblik på bevarende lokalplan*

Der gøres opmærksom på, at der ikke er læst korrektur på dette dokument

#### Borgmesteren:

Så går vi til sag nummer 11 og 12, og det er sager, som kommer fra udvalg. Og vi behandler dem sammen. Mulighed for to minutter i runde et, taletid er et minut i runde to. Afstemningen tager vi, der er blevet begæret ønsker om afstemning til sagerne her. Vi kommer til at tage 11 for sig, 12 for sig. Og der er også relativt meget teknik i det, så jeg skal nok forsøge at løbe afstemningen igennem, og se om jeg selv har regnet den helt ud endnu, hvordan vi gør det. Ellers må byrådet bære over med mig. Men til behandlingen af sagerne 11 og 12 er første indtegnede Kristian Sommer, Socialdemokratiet. Værsgo.

#### Kristian Sommer (S):

Tak for ordet. [uklar tale på grund af teknikken] finde en bolig her i Aarhus, da de startede på økonomistudiet sammen med mig i sommers. Det er helt grundlæggende for dårligt. For vi har et ansvar over for de aarhusianere, der endnu ikke kan kalde sig netop det. Vi skal sørge for at bygge boliger, så der bliver plads til alle de 5.000 aarhusianere, der kommer til hvert eneste år. Hvis vi vil skabe et Aarhus, hvor man har råd til at bo, også selvom man har en helt almindelig lønindkomst, så kan vi ikke nøjes med at bygge boliger, der hvor det ikke generer nogen. Den balance er svær at ramme helt perfekt, og det skal vi bestræbe os på at gøre løbende og holde hinanden op på. Og hvis balancen er forkert, så skal vi justere.

I Socialdemokratiet mener vi, at balancen er fundet i det her projekt. Med den historik, der er i sagen, så er vi landet et sted, hvor vi skaber omkring 300 nye boliger i et område, der tørster efter at blive forandret til det bedre. Vi vil i Socialdemokratiet så gerne stille, hvis jeg forstår processen rigtigt, et ændringsforslag til lokalplanen, som de facto er den mindretalserkklæring, Socialdemokratiet og Venstre har skrevet ind i udvalgsberetningen. Ja tak.

Så sender vi forhåbentlig her i byrådet lokalplanen i høring i fire uger med et nyt kommuneplanstillæg. En proceskrølle, da vi er overgået fra kommuneplan 17 til kommuneplan 25. Og vi glæder os til at læse de høringssvar, der kommer ind, og at være i fortsat dialog med de borgere, der bor i området. Derfor kan vi i Socialdemokratiet tiltræde vores eget ændringsforslag til sag 11, og ikke tiltræde udvalgsberetningen i sag 12, men derimod afvise ændringsforslaget fra Velfærdslisten. Tak for ordet.

#### Borgmesteren:

Selv tak. Så er det Albert Rosenkrantz Conradsen, SF.

#### Albert Rosenkrantz Conradsen (SF):

Tak for ordet. Om Frydenlund Centret af Inger Danielsen: Alt taget i betragtning kan man kun blive bekymret, når man ser de tegninger, der er lavet om området. Det allerværste er det indblik, der bliver til vores lejligheder. Det betyder, at vi ikke kan færdes ugeneret i vores egne lejligheder.

Om delområde 1 og 2 af Malene Andersen: hvornår er nok nok? Har vi ikke allerede opnået den ønskede fortætning med det omfattende byggeri ved Frydenlund Centret?

Citaterne er blot to små uddrag af de 56 langt overvejende negative høringssvar, som lokalplanen har medført. Læg der til de otte foretræde i udvalget, hvor samtlige, der ikke var udviklerne selv, rejste væsentlige bekymringer over for projektet. I valgkampen blev det på tværs af partier gang på gang understreget, at det er meget væsentligt at lytte til borgerne. På den konto må jeg jo bare konkludere, at det her byråd er kommet særdeles ringe fra start. Men okay, og så alligevel ikke helt.

Aftalepartierne har jo imødekommet ét ønske i flere af høringssvarene. Flere parkeringspladser. Ikke overraskende for nogen herinde, synes vi i SF, at flere parkeringspladser og dermed biler i en tid, hvor vi ser ind i massive trafikale problemer i Aarhus, er en dårlig idé. Læg dertil nedrivningen af bevaringsværdige villaer, og vi har opskriften på en fejlslagende lokalplan. Vi anerkender i SF til fulde behovet for nye blandede boliger i en tid, hvor 5.000 mennesker flytter til.

Vi mener alligevel i SF, at man i stedet for at gøre, som bl.a. ordføreren fra Socialdemokratiet foreslår, burde friholde delområde 1 og 2, hvor der står bevaringsværdige villaer, mens der ingen tvivl om er, at Frydenlund Centret trænger til en omdannelse. Men seks fulde etager og flere parkeringspladser siger vi nej til. Nu er det på grund af en utrolig rodet proces lagt op til en ny høringsrunde. Jeg kan kun håbe, at høringsprocessen giver anledning til ændringer, men jeg er bange for, at der ikke er lagt i gryden til det. Desværre. Tak for ordet.

#### Borgmesteren:

Selv tak. Så er det Gert Bjerregaard, Venstre.

Gert Bjerregaard (V):

Ja tak. Den her sag, det er en sag, som tidligere byråd har beskæftiget sig med, tidligere rådmænd har beskæftiget sig med, og der har været en lang vej her til hvor vi står nu. Er det her det perfekte for Frydenlund? Nej, det er det ikke. Men i Venstre, der synes vi, at det er det muliges kunst. Vi har et område, som er forfalden. Skiftende udmeldinger fra forskellige rådmænd har gjort, at vi har stået i en svær situation. Det er selvfølgelig byrådets ansvar til enhver tid, men det har også været svært at få den her sag landet. På den ene side udvikler, der beskriver, hvor kompliceret det er at få etableret byggeri i Aarhus Kommune, overholde de aftaler, man indgår og i øvrigt det tab, man har stået med i den her sag. Det kan vi jo så sige, lukke øjnene og være ligeglade med. Det kan jo høre, at der er partier, der vælger at abonnere på det. Vi har også en respekt og en balance, vi skal have over for dem, der vil være med til at udvikle vores by. Den tager vi på os i Venstre.

Vi kunne godt tænke os, at det her projekt havde set anderledes ud. Vi har prøvet til det sidste at få skruet antallet af parkeringspladser op. Man henviser til en norm omkring, trafiknormen, der hedder, at her får vi en Letbane. Det tror vi øvrigt ikke på i Venstre, at det kommer til at ske. Og så sætter man normen til, jeg tror det er 0,125 man vil anvende til parkering. Det betyder jo, at vi vil komme til at se et hav af biler blive placeret i naboområdet. Jeg vil vende tilbage i anden runde.

Borgmesteren:

Det er i orden. Så er det Isabella Heilmann, Enhedslisten – De Rød-Grønne.

Isabella Heilmann (EL):

I syv år har lokalplanen Frydenlund været i gang. Der trænger virkelig til en udvikling i området, og alligevel er det fast for nyligt, at byrådet og udvalg bliver involveret i den her politiske proces. Og det kan man mærke, for opbakningen kommer hverken fra beboere eller udvalg. Man bygger for højt med hensyn til den gældende kommuneplan, med gener til dagslys og udsigt samt indkigsgener, og man river bevaringsværdige boliger ned. Jeg er ærgerlig over, at vi i udvalget ikke kunne finde en fælles ground for faktisk at lave et godt projekt. Det vil klæde os som byråd at tænke ud af boksen og skabe gode boliger for alle, både dem der kommer til og de allerede eksisterende beboere.

Derfor står vi endnu engang i en situation, hvor byrådet skal vælge mellem en udviklers rent økonomiske interesse og borgernes ønsker til udviklingen i deres område. Det lader til, at flertallet desværre har valgt udvikleren. I Stiften er Kristian Sommer, citeret for, at hvis man reducerer byggeriets højde, vil der blive færre af de nye boliger, som Aarhus har brug for. Men det er vigtigt at huske på, at det ikke kun er Frydenlund alene, der kan løse byens boligproblemer.

Flere partier har været bekymrede for, at vi presset udvikler, men vi skal kunne stå på mål for det, vi vedtager i byrådet. Ellers må vi altså trække os fra projektet, og så er det sådan, det er. Der er mange udviklere, der gerne vil bygge boliger, og vi skal turde stille flere krav som kommune. For enhver udvikler kan påstå, at hvis projektet formindskes, vil der ikke kunne tjenes penge på det. Vi skal lave gode boliger til gavn for hele Aarhus. Jeg vender tilbage i anden.

Borgmesteren:

Så er det Metin Lindved Aydin, som ordfører for Det Radikale Venstre.

Metin Lindved Aydin (RV):

Jeg har ikke valgt udviklerens interesser. Jeg har valgt byens. For Radikale Venstre handler det om at gøre det rigtige for byen. Og vi mener, at det rigtige er at give grønt lys til den forandring, som Frydenlund Centret har ventet på i en hel del år. Bygningen er gammel og utidssvarende og har i årevis stået tom og været præget af forfald. Bylivet omkring den er simpelthen gået i stå. Med lokalplan 1165 kan vi omdanne området til en tidssvarende bykarré med boliger i forskellige størrelser, butikker og servicefunktioner og med en tæthed, der er i tråd med de beslutninger, byrådet har truffet om fokuseret byvækst i byen.

Vi har stor forståelse for de bekymringer, mange har, og de er helt reelle, for forandringer påvirker naboer. Der er spørgsmål om udsigt, dagslys, indblik, parkering og trafik, og det er helt reelle hensyn, og det skal vi selvfølgelig tage alvorligt. Men byggeriet er ikke skidt for området.

Tværtimod, det er et rigtig godt projekt, som kommer til at blive hjem for mange nye aarhusianere. Og det er et byggeri, som er generøst i forhold til udearealer, æstetik, funktion og anvendelse, bolig, erhverv og bylivsfunktioner. Der har været talt en hel del om indbliksgener, højde- og skyggeforhold, og jeg synes, at der er nogen, som italesætter det som kritisk eller odiøst, og det synes jeg simpelthen ikke er fair. Tværtimod bliver afstanden mellem bygningerne op mod nord større end mange andre steder i Aarhus. Ja, op til 25 meter, og det er næsten det dobbelte af, hvad man kan finde andre steder i den indre by.

Samtidig har vi et ansvar for at skabe boliger til de mennesker, der gerne vil bo i Aarhus, hvis vi vil være en attraktiv og levende by, så kræver det simpelthen, at vi udvikler de bynære arealer, hvor det giver mening, og det gør det altså her. Når vi ser på helheden, er det et godt og gennemtænkt projekt med en god udnyttelse af et centralt areal, der vil tilføre Hasle nye boliger, nyt byliv og nye funktioner, og løfte et område, der længe har trængt til fornyelse.

I forhold til bevaringsværdige bygninger, så er det altså ikke kulturarv, som vi kommer til at mangle ved nedrivning af de her to mindre huse på nabogrunden.

Borgmesteren:

Jeg skal bede ordføreren om at indtegne sig igen til runde to. Tak. Og så er det Louise Svenstrup, Liberal Alliance. Værsgo.

Louise Svenstrup (LA):

Ja, tak. Som nyt byrådsmedlem har det været lidt svært at finde op og ned i det her Frydenlunds Center forløb. Som aarhusianer er jeg tit kørt forbi centeret og har tænkt, er der ikke snart nogen, der skal gøre noget med det her? Hvor ser det træls ud. Når jeg har kigget på sagen, må jeg sige, at jeg har tænkt, at det har været et uskønt forløb. Og i Liberal Alliance deler vi Venstres udtrykte bekymring i forhold til, hvordan det er at samarbejde med Aarhus Kommune, som udvikler på sådan en sag som den her, der bliver en rigtig god illustration af, hvordan vi ikke skal gøre.

Når det så er sagt, og vi kigger på det rene projekt, så må jeg sige, at vi når til den konklusion i Liberal Alliance, at selv om forløbet har været uskønt, og man ikke nødvendigvis får alt det, man ønsker sig, så bliver det i hvert fald ualmindeligt meget bedre, end det er nu i området. Og derfor støtter vi også den her indstilling. Tak.

Borgmesteren:

Godt, så er det Jakob Søgaard Clausen, Danmarksdemokraterne.

Jakob Søgaard Clausen (DD):

Jeg er oprigtigt ked af den her sag. Det er en dårlig lokalplan, frygtelig lokalplan. I de godt fire år, jeg har siddet i byrådet, der tror jeg faktisk, det her er den værste lokalplan, som jeg har været med til at behandle. Den går stik imod den udvikling, der har været i Aarhus og i byrådet. Tidligere byråd var faktisk bevæget sig væk fra den her fortætningsdagsorden.

Her er egentlig sagt, at vi skal gøre det bedre, vi skal lave en byudvikling med respekt for de naboer, der er, og med respekt for den gamle historiske del af Aarhus. Nu vil Socialdemokratiet sammen med Venstre så finde bulldozeren frem, og jævne Frydenlund Centret med jorden. Det vil vi alle sammen. Men så vil man lige tage to bevaringsværdige bygninger med ovenikøbet, og placere nogle høje, små lejligheder på de her små villagrunde. Det er dårlige byudvikling, og det er direkte i modstrid med den kommuneplan, som vi lige har vedtaget, som netop fjerner fortætningspunkterne langs vores indfaldsveje.

Det var også en gang af Venstre, hvor modstandere af fortætning i vores indfaldsveje og hellere ville byudvikle ude i oplandet, men den dagsorden har man så åbenbart også forladt. Og det Socialdemokratiske argument om, at vi bare skal have flere boliger, boliger, boliger, boliger, men der er jo masser af projekter i Aarhus. Der er faktisk så mange projekter for boliger i Aarhus, at vi har afvist dem med den nye kommuneplan. Fordi vi har udfyldt vores ramme for de næste årtier i forhold til, hvor mange boliger vi må udlægge og lave i Aarhus Kommune. Så det at man laver færre boliger på det her projekt, det gør ikke, at der kommer færre boliger i Aarhus Kommune. Vi har masser af muligheder for at lave boligprojekter i Aarhus Kommune. Så det er bare med at komme i gang, hvis man gerne vil det, fra Socialdemokratiets side.

Så er der selvfølgelig hele parkeringsspørgsmålet, som flere har været inde på. Det kommer også til at blive et helvede for de naboer, som har deres egne parkeringspladser, som i forvejen er pressede. Og så skylder vi ikke, at nogen som helst udvikler noget som helst. Det er et frygteligt område at se på Frydenlund Centret. Men det er jo fordi, at ejeren, udvikleren har ladet det stå og forfalde i mange år. Man har jo ladet graffiti sidde på væggene, man har jo bevidst ikke ville investere i ejendommen og gøre, at den bare ser en lille smule vedligehold ud. Fordi man så ved, at når byrådet står og behandler sagen, så siger de, at det er også et dejligt eller et frygteligt sted, som vi bliver nødt til at jævne med jorden. Den slags adfærd synes jeg ikke, vi skal belønne, og det er derfor, vi er Danmarksdemokraterne meget modstandere af den her lokalplan.

Borgmesteren:

Så er det Thomas Kastrup Christensen, Dansk Folkeparti.

Thomas Kastrup Christensen (DF):

Tak. Frydenlund Centret er i dag et reelt center, der står og forfalder, det har vi hørt fra flere ordførere i dag. Så på den note er det rigtig positivt, at der kommer en videreudvikling af den her sag. Aarhus vokser, vi mangler boliger, og med den her plan bliver der mulighed for knap 300 nye boliger og nye butikker i området. Det betyder også, at flere mennesker kan bo inde i vores by, og det betyder mere liv, mere aktivitet osv.

Så vil jeg egentligt også gerne kvittere for, at man har forsøgt i hvert fald langt hen ad vejen at prøve at lytte på processen, specielt det med manglende parkeringspladser også. Selvom vi i Dansk Folkeparti gerne har set, at der er kommet endnu flere parkeringspladser til, så er det da trods alt positivt, at man har givet det et nyk op. Og det gør vi egentlig på trods af, at vi synes, at hele tilgangen måske skal ændres lidt i forhold til, at bare fordi der potentielt kommer et nyt Letbanestop der, så er der ikke behov for bil eller p-pladser. Den tilgang vil jeg egentlig gerne have, at man måske prøver at gøre op med, fordi det er ikke helt sådan, at virkeligheden hænger sammen derude. Men ellers så kan vi tiltræde.

Borgmesteren:

Godt, så går vi over til runde to. Et minut. Kristian Sommer, Socialdemokratiet. Værsgo.

Kristian Sommer (S):

Jeg tror, jeg har behov for at sige, at det jo er nu, vi står og mangler boliger. Det er nu, at mine venner ikke kunne finde en bolig i Aarhus. Derfor kan vi ikke vente på nogle af de projekter, der er udpeget i kommuneplanen. Vi bliver nødt til at sætte i gang nu. Og hvis man vil udtage de to bevaringsværdige boliger, som i øvrigt er bevaringsværdige i kategori 4, jamen så vil

man miste 80 boliger sammenlagt. Det er boliger, som Simone, Julie, Mathias, Laust eller Visal kunne have boet i. Og det håber jeg, at Aarhus Kommune forstår den alvor, at byrådet her forstår den alvor, der er i, at man lige nu faktisk mangler boliger. Det er ikke om to eller tre eller om fem år, det er lige nu og her. Og derfor bliver vi nødt til at sætte i gang i de projekter lige nu. Vi har ikke råd til at vente til andre projekter, der kommer ud i fremtiden. Vi bliver nødt til at gå i gang lige nu. Det er så meget, vi mangler boliger. Tak for ordet.

Borgmesteren:

Så er det Albert Rosenkrantz Conradsen, SF.

Albert Rosenkrantz Conradsen (SF):

Jeg er nødt til at sige, at når man mangler så mange boliger, som det lyder fra Socialdemokratiets side, så kunne man jo forsøge at bygge 10, 20 og 30 etager også med samme argument. Og det synes jeg ikke er rigtigt. Vi køber ikke jeres byggebonanza. Sorry. Hvad hedder det, og balancen mener vi ikke i det her forslag, eller den her lokalplan er ramt. Vi mente derimod, at vi skulle have delområdet 1 og 2 ud Og at vi skulle have kigget på højden på Frydenlundcentret, for at gøre det muligt at bo i nærheden som helt almindelig dansk aarhusiansk borger.

Og så vil jeg gerne sige til ordføreren fra Venstre, at vi bygger jo helt grundlæggende for aarhusianernes skyld. Og ikke for udviklernes skyld. Tak for ordet.

Borgmesteren:

Så er det Gert Bjerregaard, Venstre.

Gert Bjerregaard (V):

Jamen, billedet af, at uansvarligheden har ramt SF, fortsætter fra afslutningen af sidste byrådsperiode. Jeg er ked af det. Det her, det bliver jo startskuddet på et opgør for Venstre fremtidige projekter i Aarhus. Der vil vi kigge parkeringsnormer igennem, og vi accepterer ikke parkeringsnormer der, og det må til det store parti være et klart signal til rådmanden. Selvom der står en letbanenorm på 0,125, og man forventer, at alle har en cykel og tager en letbane, der ikke er der, den går ikke. Så det er også et signal om de projekter, der skal igennem, og det er også et signal til udviklerne om, at de projekter, der skal igennem fremadrettet, det bliver på en højere parkeringsnorm, den der rammer virkeligheden.

Og så må jeg sige til Søgaard, han skubber lidt til Venstre, det vil jeg da gøre tilbage, kærligheden for oplandet, når vi skal til at bygge boliger en gang, når der kommer nogle lokalplaner igennem i forhold til det, det tror jeg, vi står samlet om, men vi har også et ansvar for de 5.000 borgere, der skal til Aarhus. Det kunne Søgaard godt tage på sig.

Borgmesteren:

Godt. Tak for det. Så er det Isabella Heilmann, Enhedslisten – De Rød-Grønne.

Isabella Heilmann (EL):

Jeg vil gerne sige tak til Danmarksdemokraterne og SF for de fine ord og ordførertaler. Det er vi helt på linje med i Enhedslisten. Og dertil er jeg også nødt til at tilføje, at de bekymringer, der er rejst med det her projekt, det bliver jo ikke taget alvorligt. Altså udviklere hævder jo, at der ikke er nogen form for forringelse af dagslyshforhold, og at villaerne ikke er bevaringsværdige, fordi de ikke udmærker sig arkitektonisk. Men der er vi nødt til at genbesøge, hvad er en bevaringsværdig bolig?

Og så synes jeg, at det virker underligt, at man allerede nu vedtager en kommuneplan, eller efter at have vedtaget den, så skal man forholde sig til et projekt, der faktisk er i modstrid med den. Og det er faktisk ulovligt ifølge planlovens paragraf 13. Og dertil kan man jo så spørge, om det virkelig er i tråd med god forvaltningsskik og borgerinddragelse at lovliggøre, hvad man har vedtaget efter vedtagelsen. Og det er også derfor, at vi ønsker en afstemning om den her sag.

Borgmesteren:

Så er det Metin Lindved Aydin, Det Radikale Venstre.

Borgmesteren:

Når Jakob Søgaard Clausen udtrykker, at udvikleren bare har ladet stå til som en strategi, så har det ikke hold i virkeligheden. Sagen er den, at udvikleren har købt ejendommen for en årrække tilbage og samarbejdet med kommunen med det formål at etablere et boligprojekt på området. Skulle man i mellemtiden have brugt penge på at renovere en ejendom, der skal rives ned? Det virker fjollet.

I forhold til debatten om bevaringsværdige bygninger, så er det her altså ikke kulturarv, som vi kommer til at mangle i stor stil i byen. Sidste gang sagen var i byrådet, lod jeg computeren søge kulturarvsstyrelsens database efter bygninger med en mellem bevaringsværdi, som de to bygninger, der rives ned, når lokalplanen vedtages har. Den gik kold ved 8.000 bygninger i Aarhus Kommune. Og nu har jeg lavet en ny søgning. Det viser sig, at der er 10.051 bygninger i Aarhus med en mellem bevaringsværdi i kommunen. Jeg tror altså ikke, der er behov for at genbesøge, hvad der er bevaringsværdigt.

Borgmesteren:

Så er det Louise Svenstrup, Liberal Alliance.

Louise Svenstrup (LA):

Tak. Jeg har også lige lyst til at knytte en kommentar til Jakob Søgaards klapjagt på udvikleren i den her sag. De driver jo en forretning, som de skal tjene penge på og har købt en grund med henblik på nybyg. Det har de så haft en lang forhandling med Aarhus Kommune om, som har stillet dem i udsigt, at de kunne få lov at lave det her nybyg. Derfor giver det for mig rigtig god mening, at man har valgt ikke at vedligeholde bygningen, eftersom det ville være at smide gode penge efter dårlig, kan man sige. Derudover så er vi i øvrigt meget på linje med Venstre, når det kommer til parkeringsnormer. Det glemte jeg at nævne i den første tale, så det er hermed også tydeliggjort.

Borgmesteren:

Så er det Jakob Søgaard Clausen, Danmarksdemokraterne. Værsgo.

Jakob Søgaard Clausen (DD):

Det er jo fire rådmænd siden, hvor man startede den dialog.

Hvis man har en lille smule respekt for, at der også er kommunalvalg en gang imellem, og der kommer nogle nye byråd og nye rådmænd til, så må man som udvikler jo også indstille sig på, at politikere og flertallet godt kan ændre sig. Så det at bruge det her argument, at man på et tidspunkt har taget en eller anden indledende dialog, det synes jeg ikke holder. Tværtimod, så skal man jo sætte foden ned og sige, hvad er det for et Aarhus, vi gerne vil udvikle.

Når man hører det der Socialdemokratiske ekko, så er man lige tilbage i forrige byrådsperiode. Det var også der, man stod og sagde, nu skal vi bare have bulldozerne ud og have bygget nogle højere bygninger op, koste hvad det vil. Det synes jeg er en forkert tilgang. Jeg er selvfølgelig ærgerlig over, at vi i Danmarksdemokraterne er det eneste borgerlige parti, der står på den her dagsorden, står sammen med Venstrefløjen. Men det må man jo så acceptere.

Jeg står meget roligt i, at vi lytter til aarhusianerne. Vi vil en ordentlig byudvikling med respekt for nærområdet. Vi vil bevare den historiske del af Aarhus, så vi vil ikke acceptere, at man skal lave et projekt, fordi man føler, man skylder en udvikler noget som helst.

Borgmesteren:

Så er det Nicolaj Bang, rådmand for Teknik og Miljø, Det Konservative Folkeparti. Værsgo.

Nicolaj Bang (KF):

Tak for det. Det er fuldstændig korrekt. Det her har ikke været noget særligt skønt forløb. Men på sin egen sæt og vis kan man jo sige, at det også er et udtryk for, at demokratiet virker. For havde man bygget det projekt, der oprindeligt var lagt op til, så havde man fået noget, der var højere, tættere og, tør jeg sige, grimmere end det, som vi står med nu. Det har ændret sig, fordi byrådets holdning har ændret sig til byggeri. Fra, hvad jeg næsten kalder, brutal fortætning, til en langt mere nænsom byudvikling. Men det viser også, at beslutninger trækker spor langt ud over den byrådsperiode, man sidder i. For det her byråd havde formentlig ikke startet det her projekt, hvis man skulle starte forfra.

Det her er et projekt, som kommer til at løfte et område, som er slidt. Det her er et projekt, som kommer til at skabe boliger. Det her er et projekt, som omstændighederne taget betragtning, er noget, jeg synes, vi godt kan stå på mål for. I hvert fald dem, der kommer til at stemme for det.

Det er også et projekt, hvor Venstre var så venlige at pointere, at vi har et problem med vores parkeringspolitik. Og lige om lidt skal vi til at diskutere den. Lige om lidt skal vi have en diskussion om, om de normer og de ønsker, vi har til byens udvikling, lever op til den virkelighed, som aarhusianerne sidder i. Til den tid tror jeg, vi er nødt til at træffe nogle andre beslutninger end det, man måske har ønsket sig tidligere. Og dette er endnu et projekt, som viser, at det er så vigtigt, at vi som byråd stiller forventninger om noget, der passer til den virkelighed, vi er sat til at forvalte. Tak for debatten, og tak for ordet.

Borgmesteren:

Godt. Også tak for en god debat herfra. Nu skal jeg forsøge, om jeg kan lede os igennem afstemningen. Vi tager sagerne hver for sig, og vi tager afstemningen om sag 11 først. Det vi stemmer om her er, hvis man tager grønt, så stemmer man for det ændringsforslag, der er fra Socialdemokratiet og Venstre, som også vil medføre en ny høring. Hvis man stemmer imod, så stemmer man for den udvalgserklæring, som ligger på sagen. Så jeg skal høre, hvem der kan stemme for, hvem der kan stemme imod, og hvem der forbeholder sig retten til ikke at tage stilling, som er gul.

Godt. Jeg kan ikke se... der mangler nogle stykker. Hüseyin Arac. Godt. Jeg ved, at dem, der har ønsket at stemme, må stemme. Og så må vi tage den derfra. Der er 21, der stemmer for ændringsforslaget fra Socialdemokratiet og Venstre om vedtagelsen af lokalplan 1165 med en række justeringer, som fremgår af meningsstilkendegivelsen, ikke udvalgserklæringen. Og dermed er der ikke flertal for den udvalgserklæring, der ligger.

Ønsker Sarah Jarsbo, Enhedslisten – De Rød-Grønne ordet? Nej, godt.

Så går vi til sag nummer 12, og nu er der begæret afstemning om det. Min naturlige logik var, at sag nummer 12 var faldet som konsekvens af sag nummer 11, men der er ønsket, der er ønsket, der har været et ønske om afstemning. Vi stemmer om her det mest vidtgående først om ikke at kunne tiltræde indstillingen som fremgår fra fra, ja som fremgår. Hvis det bliver tiltrådt, altså hvis der er et flertal for ikke at tiltræde den indstilling, som er fra partierne her, så falder resten af forslaget. Giver det mening? Godt. Undskyld forslag 12. Altså forslaget fra Velfærdslisten om forbud mod nedrivning af

bevaringsværdige villaer. Og der er jo... grunden til der er ikke en entydig udvalgsråklæring. Der er nogen, der mener, at man ikke kan tiltræde det forslag, som er fra Velfærdslisten. Der er nogen, der mener, at man kan tiltræde At-punkt 1 fra forslaget, men ikke At-punkt 2 og 3. Og der er nogen, der mener, at man kan tiltræde hele sagen. Så vi kan ikke stemme om en udvalgsråklæring, for der er ikke et entydigt flertal i en udvalgsråklæring. Det er sådan en lille smule rodet. Og derfor vil jeg foreslå, at vi stemmer om, om man kan tiltræde forslaget eller ikke tiltræde forslaget. Eller om man ikke kan tiltræde forslaget i første omgang.

Hvis man stemmer grønt, lidt kontraintuitivt, så støtter man ikke op om Velfærdslistens forslag. Hvis der er flertal for det, så falder resten. Giver det mening? Godt. Så hvis man lige... Nej, jeg skal ikke bestemme, hvor folk skal stemme, men... det ville være uskønt. Hvis man ikke støtter Velfærdslistens forslag, så skal man nu trykke grøn. Forstår folk? Godt.

Godt. Der er 22, der ikke kan tiltræde forslaget fra Velfærdslisten. Der er syv partier, som stemmer imod det, jeg har ridset op mundtligt. Og et medlem af byrådet, som undlader at stemme.

Til konklusionen og til byrådets protokollat, der ligger der i udvalgsråklæringen, at partierne, henholdsvis SF og Danmarksdemokraterne, kan tiltræde Ad 1 i det forslag, som Velfærdslisten har stillet, men ikke Ad 2 og 3, som jeg læser det, der står i udvalgsråklæringen, og Enhedslisten tiltræder alle dele af Velfærdslistens forslag.

Man har mulighed for at sende yderligere bemærkninger ind til Berit Kornbæk, juridisk chef, for at få protokollatet yderligere. Yes.

Og så lad os i fællesskab arbejde på nogle lettere udvalgsråklæringer, så det også for både borgmesteren og for byrådet er lettere at gennemføre sådan en afstemning.

Med de bemærkninger er sag 12, forslag fra Velfærdslisten, ikke tiltrådt. Godt. Nu er klokken 18, og vi går til spisepause og mødes igen klokken 19.

## Bilag 5:

### *Byrådsmøde 4.3.26 sag 11:*

Lokalplan 1165, Frydenlund Centret - Endelig  
EMN-2025-012955

#### **Beslutninger**

Tilbagesendes Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø med bemærkning, at byrådet i sit møde den 4. marts 2026 med 21 stemmer for (Socialdemokratiet, Lotte Friis Böing og Peter Sporleder fra Det Konservative Folkeparti, Venstre, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti og Liberal Alliance), 8 imod (Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten de Rød-Grønne og Danmarksdemokraterne) og 1 undlod at stemme (Nicolaj Bang fra det Konservative Folkeparti) har vedtaget Magistratens foranstående indstilling af 25. november 2026 med ændringsforslaget fra Socialdemokratiets og Venstres byrådsgrupper.

Ændringsforslaget er, at indstillingen tiltrædes "med den tilføjelse, at projektet sikres 105 – med mulighed for op til 108 - parkeringspladser indenfor nuværende afgrænsning af delområde 3.

Lokalplanen ønskes fremlagt i fornyet høring sammen med kommuneplantillæg med henblik på, at den endeligt oplyste sag godkendes på et efterfølgende byrådsmøde."

Sagen blev behandlet sammen med sag 12.

Endelig vedtagelse af forslag til Lokalplan nr. 1165, Frydenlund Centret, og Tillæg nr. 112 til Kommuneplan 2017.

#### **Resume**

Lokalplanområdet er hovedsageligt privatejet, har en størrelse på ca. 12.700 m<sup>2</sup> og ligger ved Viborgvej, Frydenlunds Allé og Haslevangsvej.

Lokalplanen er udarbejdet efter anmodning fra de private grundejere med formål om at etablere tre bebyggelser langs Viborgvej, som involverer en revitalisering af Frydenlund Centret. Planen muliggør op til 23.040 m<sup>2</sup> bebyggelse, fordelt i tre delområder. Der kan opføres maksimalt 294 boliger og 3.000 m<sup>2</sup> butikker.

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg, som øger byggemuligheden og ændrer anvendelsen, og der foreligger forslag til udbygningsaftaler med projektudviklerne.

Planforslagene har været i offentlig høring fra 1. juli til 9. september 2025. Der er modtaget 56 høringssvar med bemærkninger om bl.a. parkering, trafik, indblik, tilpasning til omgivelserne og den overordnede byudvikling ved Frydenlund Centret. Teknik og Miljø foreslår mindre ændringer vedrørende bygningshøjde, byggefelt og beplantning i delområde I, affaldsplacering i delområde II samt altankrav i delområde III.

#### **Beslutningspunkter**

Det indstilles, at

- 1) forslag til Lokalplan nr. 1165 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af indstillingens afsnit 5.8,
- 2) forslag til Tillæg nr. 112 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af indstillingens afsnit 5.8,
- 3) forslag til udbygningsaftale godkendes,
- 4) forslag til sammenfattende redegørelse om miljøvurdering godkendes,
- 5) indsigelser besvares, som det fremgår af indstillingens afsnit 5.8 samt bilag 4.

#### **Borgmesterens Afdelings påtegning**

Fremsendes til Magistraten. Borgmesterens Afdeling har ingen bemærkninger til indstillingen.

#### **Sagsforløb**

Udvalg: Magistraten

Dato: 25-11-2025

Punktnummer: 14

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 25. november 2025 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's indstilling af 11. november 2025.

Socialistisk Folkeparti og Liberal Alliance tog forbehold.

Udvalg: Aarhus Byråd

Dato: 03-12-2025

Punktnummer: 8

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 3. december 2025.

Udvalg: By- og Planudvalget

Dato: 04-02-2026

Punktnummer: 2

På mødet fik udvalget en introduktion til lokalplanen, hvorefter der var foretræde til sagen. Herefter stillede udvalget spørgsmål til forvaltningen. Udvalget besluttede at udsætte sagens behandling med henblik på besvarelse af udvalgets spørgsmål samt politisk drøftelse af sagen.

Udvalg: By- og Planudvalget

Dato: 25-02-2026

Punktnummer: 2

Et flertal i udvalget kunne ikke tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling.

Kristian Sommer, Anette Poulsen og Gert Bjerregaard kunne tiltræde indstillingen.

Liv Gro Jensen, Albert Rosenkrantz Conradsen, Isabella Heilmann og Jakob Søgaard Clausen kunne ikke tiltræde indstillingen.

## Bilag

- [PDF](#)Indstilling
- [PDF](#)Bilag 1: Forslag til Lokalplan nr. 1165 med tilhørende Tillæg nr. 112 til Kommuneplan 2017
- [PDF](#)Bilag 2: Sammenfattende redegørelse
- [PDF](#)Bilag 3: Samlede høringssvar fra den offentlige høring
- [PDF](#)Bilag 4: Forslag til besvarelse af høringssvar
- [PDF](#)Bilag 5: Udbygningsaftaler
- [PDF](#)Bilag 6: Transskribering af byrådsdebatten fra vedtagelsen af lokalplanforslaget
- [PDF](#)Meningstilkendegivelse Grundejerforeningen Haslevænget (påført 25.11.2025)
- [PDF](#)Byrådsdebat 03.12.2025
- [PDF](#)Udvalgserklæring
- [PDF](#)Notat MTM 21.01.2026
- [PDF](#)Foretræde Birger Jensen (påført 02.02.2026)
- [PDF](#)Foretræde Malene Andersen Odgaard (påført 04.02.2026)
- [PDF](#)Foretræde Michael Vogelius (påført 04.02.2026)
- [PDF](#)Foretræde Hanne Olsen (påført 04.02.2026)
- [PDF](#)Foretræde AlmenBo afdeling 15 (påført 02.02.2026)
- [PDF](#)Foretræde Lars Henriksen (påført 04.02.2026)
- [PDF](#)Foretræde Claus Pihlmann (påført 04.02.2026)
- [PDF](#)Foretræde Jens Erik Gram (påført 03.02.2026)
- [PDF](#)Meningstilkendegivelse grundejerforeningen Haslevangsvej Syd (påført 03.02.2026)
- [PDF](#)Meningstilkendegivelse Ulrik Jørgensen (påført 03.02.2026)
- [PDF](#)Notat MTM 23.02.2026 (påført 23.02.2026)
- [PDF](#)Meningstilkendegivelse Grundejerforeningen Haslevænget (påført 24.02.2026)
- [PDF](#)Meningstilkendegivelse Ulrik Søgaard Røgen Jørgensen (påført 24.02.2026)
- [PDF](#)Meningstilkendegivelse Malene Andersen Odgaard (opdateret 25.02.2026)
- [PDF](#)Meningstilkendegivelse Hanne Olsen (påført 25.02.2026)
- [PDF](#)Meningstilkendegivelse Michael Vogelius (påført 25.02.2026)
- [PDF](#)Byrådsdebat 04.03.2026

*Screenshots af Lokalplansportalen d. 20.3.26 med ny høringsfrist*

13.15 tors. 19. mar. aarhus.vvver.diglat.niras.dk

AARHUS KOMMUNE

LOKALPLANER AKTUELLE PLANSAGER I HØRING

LOKALPLANPORTAL

Forslag 04.03.2026


## Lokalplan nr. 1165

Frydenlundcentret - blandet bolig og erhverv, Frydenlands Allé i Aarhus V

Forside

Status og proces

Hvad er en lokalplan?



HENT LOKALPLANEN SOM PDF

### TIDSPLAN

- Opstart af planproces (31.08.2018)
- Afklaring af plangrundlag (01.09.2018 - 25.08.2021)
- Forundersøgelse (14.09.2018 - 05.10.2018)
- Borgermøde (27.11.2018)
- Kvalificering af plangrundlag (28.11.2018 - 25.08.2021)
- Forudgående offentlig høring (09.04.2019 - 07.05.2019)
- Udarbejdelse af planforslag igangsat (28.04.2021)
- Møde om arkitektonisk koncept (13.05.2024)
- Møde om det samlede projekt (30.05.2024)
- Møde om lokalplanbestemmelser (12.06.2024)
- Planforslaget godkendt til offentliggørelse (25.06.2025)
- Offentlig høringsperiode 10 uger (01.07.2025 - 09.09.2025)
- Borgermøde (12.08.2025)
- Indstilling til endelig vedtagelse sendes til magistrat & byråd (12.11.2025 - 03.12.2025)
- Sagen behandles i By- og Planudvalget (04.02.2026)
- Sagen behandles i By- og Planudvalget anden gang (25.02.2026)
- Lokalplanforslaget godkendt til offentliggørelse (04.03.2026)
- Offentlig høringsperiode (19.03.2026 - 14.05.2026)**
- Lokalplan modtaget i Plan til offentliggørelse (13.08.2026 - 20.08.2026)

Du kan læse mere om lokalplanen og processen under "Status og proces", hvor du også finder byplanlæggerens kontaktoplysninger.

# LOKALPLANER

På denne portal kan du finde alle lokalplaner i Aarhus Kommune. Nye som gamle.  
Søg efter lokalplaner eller klik på kortet. Klik på den enkelte plan for at se mere.

For at læse mere om lokalplaner i Aarhus Kommune klik [her](#)



Lokalplanprocessens faser fra start til slut. Klik på diagrammet ovenfor, for at læse mere om lokalplaner i Aarhus Kommune.

Vis flere søgemuligheder

Fandt 1 planer med teksten 1165

Lokalplan

**1165**  
**FRYDENLUNDEN**  
**TERET - BLAND...**

Forslag



Screenshot af Lokalplansportalen d. 27.3.26 uden ny høringsfrist

Lokalplan nr. 1165  
Frydenlundcentret - blandt bolig og erhverv, Frydenlund, Århus V

For side  
Status og proces  
Hvad er en lokalplan?

Du kan læse mere om lokalplanen og processen under "Status og proces", hvor du også finder byråtsluttens kontaktoplysninger.

HENT LOKALPLANEN SOM PDF

### TIDSPLAN

- Opstart af planproces (31.08.2018)
- Afklaring af plangrundlag (01.09.2018 - 25.08.2021)
- Forundersøgelse (14.08.2018 - 05.10.2018)
- Borgermøde (27.11.2018)
- Kvalificering af plangrundlag (28.11.2018 - 23.08.2021)
- Forudgående offentlig høring (08.04.2019 - 07.05.2019)
- Udarbejdelse af planforslag (28.04.2021)
- Møde om arkitektonisk koncept (13.05.2024)
- Møde om det samlede projekt (20.05.2024)
- Møde om lokalplanbestemmelser (12.06.2024)
- Planforslaget godkendt til offentliggørelse (23.06.2025)
- Offentlig høringsperiode 10 uger (01.07.2025 - 09.09.2025)
- Borgermøde (12.08.2025)
- Indstilling til endelig vedtagelse sendes til magistrat & byråd (12.11.2025 - 03.12.2025)
- Sagen behandles i By- og Planudvalget (04.02.2026)
- Sagen behandles i By- og Planudvalget anden gang (25.02.2026)
- Lokalplanforslaget godkendt til offentliggørelse (04.03.2026)

Bemærk at alle datoer vist med kursiv er planlagte datoer.

## Bilag 7:

### *Artikler om Frydenlund i Århus Stiftstidende*

08 jul. 2025:

**Inger protesterer mod byggeri foran sin altan: - Det er helt galimatias, at de vil tage vores lys**

<https://stiften.dk/byudvikling/inger-protesterer-mod-byggeri-foran-sin-altan-det-er-helt-galimatias-at-de-vil-tage-vores-lys>

09 jul. 2025:

LEDER af Redaktionschef Thomas Nielsen-Grøn

**Skal Inger virkelig miste sin adgang til solens varme stråler for andres nybyggeri?**

<https://stiften.dk/debat/skal-inger-virkelig-miste-sin-adgang-til-solens-varme-straaler-for-andres-nybyggeri>

14 aug. 2025:

**Inger udvandrede fra borgermøde: - Det er udemokratisk, at man ikke må stille spørgsmål**

<https://stiften.dk/byudvikling/inger-udvandrede-fra-borgermoede-det-er-udemokratisk-at-man-ikke-maa-stille-spoergsmaal>

17 aug. 2025

LEDER af Chefredaktør Jan Schouby

**Borgerinddragelse på århusiansk: Kom og lyt, men hold din kæft**

<https://stiften.dk/debat/borgerinddragelse-paa-aarhusiansk-kom-og-lyt-men-hold-din-kaeft>

18 sep. 2025:

**Efter kaotisk borgermøde: Rådmand beklager og vil ændre mødeform**

<https://stiften.dk/politik/efter-kaotisk-borgermoede-raadmand-beklager-og-vil-aendre-moedeform#lg=1&slide=0>

21 sep. 2025:

**Plan om stor boligkarré i Frydenlund: - Vi kan ikke skære meget mere uden at brænde en udvikler**

<https://stiften.dk/byudvikling/plan-om-stor-boligkarre-i-frydenlund-vi-kan-ikke-skaere-meget-mere-uden-at-braende-en-udvikler>

22 sep. 2025:

**Vrede over rådmands svar om Frydenlund: - Vi skal ikke planlægge efter en byudviklers pengepung**

<https://stiften.dk/byudvikling/vrede-over-raadmands-svar-om-frydenlund-vi-skal-ikke-planlaegge-efter-en-byudviklers-pengepung>

23 sep. 2025:

**Borgere viste “vanvittigt projekt” frem: - Jeg anerkender, der er mange problemer, der ikke er løst**

<https://stiften.dk/byudvikling/borgere-viste-vanvittigt-projekt-frem-jeg-ankender-der-er-mange-problemer-der-ikke-er-loest>

27 nov. 2025:

**Frustration i Frydenlund: - Man kaster beboerne under bussen af hensyn til en byudvikler**

<https://stiften.dk/byudvikling/frustration-i-frydenlund-man-kaster-beboerne-under-bussen-af-hensyn-til-en-byudvikler>

28 nov. 2025:

**Flertal i byrådet vil justere på Frydenlund-byggeri**

<https://stiften.dk/politik/flertal-i-byraadet-vil-justere-paa-frydenlund-byggeri>

2 mar. 2026:

**Flere parkeringspladser til ny Frydenlund-bebyggelse, men kritikken fortsætter**

<https://stiften.dk/byudvikling/flere-parkeringspladser-til-ny-frydenlund-bebyggelse-men-kritikken-fortsaetter?teaser-referral=53823592-b873-46c2-beaa-88f656b0a587-9>

2 mar. 2026:

**Frydenlund gør klar til sidste slag: - Vi er klar til kamp**

<https://stiften.dk/samfund/frydenlund-goer-klar-til-sidste-slag-vi-er-klar-til-kamp>

8 mar. 2026:

**Flertal i byrådet vil rive to bevaringsværdige villaer ned**

<https://stiften.dk/politik/flertal-i-byraadet-vil-rive-to-bevaringsvaerdige-villaer-ned?teaser-referral=469e36f7-833d-4893-9447-12a27683edc2-22>

**Liste over klagere – på klagesag nr. 1085964:**

Birger Jensen, Formand for Grundejerforeningen Haslevænget

Adresse: Haslevangsvej 6F, 8210 Aarhus V

Tlf.: 25602207

Mail: [Birgerroar@live.dk](mailto:Birgerroar@live.dk)

Steen Crohnager, Formand for Afdelingsbestyrelsen for AlmenBo Afd. 15, Aarhus

Adresse: Musvågevej 6, 4.tv., 8210 Aarhus V

Tlf.: 40606820

Mail: [steen.crohnager@gmail.com](mailto:steen.crohnager@gmail.com)

Bodil Hahn-Pedersen, Formand for Grundejerforeningen Haslevangsvej Syd

Adresse: Haslevangsvej 32, 8210 Aarhus V

Tlf.: 42280201

Mail: [bodil.bhp@gmail.com](mailto:bodil.bhp@gmail.com)

Henrik Mikkelsen, Best.medl. Ejerforeningen Helmparken

Adresse: Haslevangsvej 1G, 8210 Aarhus V

Tlf.: 36216024

Mail: [henrikgm@gmail.com](mailto:henrikgm@gmail.com)