Lokalplan 1165:
Bestyrelsens arbejde og den videre indsats

Orientering til beboerne | 22. november 2026

Kære beboere

Afdelingsbestyrelsen har gennem flere år fulgt planerne om ny bebyggelse på Frydenlundscenterets grund. Vi ønsker udvikling af området, men også at den sker med rimelige hensyn til de mennesker, der allerede bor her. Særligt de 30 boliger på Frydenlunds Allé 21–29 vil blive påvirket. I det fremlagte projekt er afstanden mellem den planlagte bebyggelse og disse boliger angivet til cirka 25 meter.

Her får I en samlet status over vores dokumenterede arbejde, de forhold vi har rejst, og det principforslag vi vil præsentere for By- og Planudvalget.

Hvad handler lokalplanen om?

Det fremlagte projekt har omfattet cirka 236 boliger i en bebyggelse på op til seks etager (omkring 24,5 meter). For os er det ikke kun antallet af boliger, der er vigtigt, men også højder, afstande, placering, sollys, indblik, trafik og parkering. Vi mener, at konsekvenserne for de eksisterende boliger skal indgå tydeligt i beslutningsgrundlaget.

Et længere forløb – og et omfattende arbejde

- 2024 – tidlig indsats: Ifølge bestyrelsens offentliggjorte status indsendte afdeling 15 allerede høringssvar i forbindelse med den digitale borgerinddragelse i maj 2024.
- Juni–juli 2025 – skriftlige henvendelser og beboerinformation: Bestyrelsen henvendte sig til kommunens politiske udvalg, og bestyrelsen forberedte og indsendte en indsigelse. Vi orienterede beboerne og omdelte en opfordring til at gøre indsigelse.
- August 2025 – borgermøde og indsigelser: Vi deltog i borgermødet den 12. august. Mødets form gav ikke mulighed for at stille spørgsmål til hele forsamlingen. Vi offentliggjorde derfor spørgsmålene på hjemmesiden. Den daværende udvalgsformand Solveig Munk viderebragte efterfølgende vores spørgsmål til rådmanden. Vi fulgte op på svarene og indsendte vores indsigelser.
- Efteråret 2025 – politisk og offentlig dialog: Vi fulgte behandlingen i kommunen, havde kontakt til politikere og skrev læserbreve. Bestyrelsens egen status omtaler desuden møder med udvalgsformanden, invitation til at se konsekvenserne fra en bolig og kontakt til pressen.
- Efteråret 2025 – opfølgning på proces og forhold på grunden: Vi klagede over borgermødets afvikling og tonen i dialogen, anmodede om aktindsigt i kommunens interne evaluering af mødet og rejste spørgsmålet om manglende vedligeholdelse af centergrunden.
- December 2025 – endnu en udvalgsbehandling: Byrådet sendte lokalplansagen tilbage til udvalget i december 2025. Vi fulgte den videre politiske proces tæt.
- Februar 2026 – foretræde: Den 4. februar fremlagde vi vores synspunkter for By- og Planudvalget, herunder om byggehøjder, skygge, indblik, udsigt og parkering.
- Marts 2026 – ny offentlig høring: Den 4. marts besluttede byrådet at sende de reviderede planforslag i ny offentlig høring, blandt andet efter drøftelser om højere parkeringskrav. Vi fortsatte med at følge processen og indsende bemærkninger.
- Foråret 2026 – klage og ny høring: Sammen med tre grundejerforeninger indgav vi den 31. marts klage til Planklagenævnet. Vi opfordrede også beboerne til at deltage i den nye høring og indsendte den 5. juni høringssvar om kommuneplantillæg nr. 22.
- Sommeren–efteråret 2026 – løsningsforslag og fortsat dokumentation: Vi arbejdede med et alternativt principforslag, fulgte de politiske behandlinger og efterspurgte materiale om blandt andet miljøforhold og flagermus. Vi har løbende orienteret beboerne på hjemmesiden.

- November 2026 – sagen fortsætter: Byrådet besluttede den 4. november at sende sagen tilbage til By- og Planudvalget. Den 9. november orienterede vi om endnu et indsendt læserbrev. Den 10. november søgte vi aktindsigt i lokalplansagen (GEO-2018-022969), herunder undersøgelserne af flagermus. Vi har modtaget materiale og svar fra kommunen, men mener fortsat, at der er spørgsmål, som ikke er tilstrækkeligt besvaret. Derfor har vi fulgt op skriftligt og afventer yderligere svar.

De forhold, vi arbejder for at få taget alvorligt

Vintersol og skygge. Kommunens miljømateriale er grundlaget for vores bekymring om, at de mest berørte boliger på Frydenlunds Allé 21–29 i vinterperioden cirka 1. november til 15. februar kan få under én times direkte sol om dagen. Det mener vi vil have mærkbar betydning for boligkvaliteten.

Privatliv og udsigt. Den planlagte høje bebyggelse kan medføre mere indblik i boliger og på altaner samt forringe udsigten. Bestyrelsen har også peget på risikoen for, at boligerne bliver mindre attraktive at bo i og udleje.

Trafik og parkering. Vi ønsker en løsning, hvor behovet for parkering håndteres som en del af nybyggeriet og ikke lægger et yderligere pres på afdelingens og naboernes parkeringsmuligheder.

Solceller og økonomi. Vi har gjort opmærksom på risiko for, at nye skygger mindsker produktionen fra afdelingens solcelleanlæg. Omfanget af et eventuelt tab må undersøges nærmere.

Trivsel og livskvalitet. Dagslys, privatliv, udsigt og trygge udearealer er en del af hverdagen og boligernes kvalitet. Det er derfor væsentlige forhold – ikke blot detaljer i et byggeprojekt.

Andre miljø- og planforhold. I høringssvaret fra juni 2026 rejste vi desuden spørgsmål om støj, trafikpåvirkning, biodiversitet og opholdsarealer samt om forholdet til Kommuneplan 2025. Vi ønsker, at også disse forhold bliver tilstrækkeligt belyst.

Flagermus og miljøundersøgelser

Vi har søgt aktindsigt i flagermusundersøgelserne. Kommunen har sendt materiale og svar, men vi mener, at flere spørgsmål står åbne. Vi har derfor fulgt op skriftligt og afventer yderligere svar. Et tidligere lokalplanudkast oplyste, at lytteundersøgelser i for- og sensommeren ikke kunne gennemføres inden for den daværende tidsplan. Vi ønsker klarhed over, hvilke undersøgelser der siden er gennemført, og hvordan mulige levesteder er vurderet. Flagermus er beskyttede arter, og vi ønsker et tilstrækkeligt oplyst beslutningsgrundlag.

En anden lokalplan i Aarhus er i november 2026 blevet omtalt i forbindelse med utilstrækkelige undersøgelser af flagermus. Det er en selvstændig sag og dokumenterer ikke, at lokalplan 1165 har samme mangel. Vi mener, at den understreger betydningen af at få spørgsmålene undersøgt ordentligt.

Det er vigtigt at skelne mellem forholdene: Byrådet sendte lokalplan 1165 tilbage til udvalget den 4. november, men den offentliggjorte beslutning angiver ikke flagermus som den dokumenterede årsag.

Vi har udarbejdet et alternativt principforslag

Bestyrelsens principforslag tager udgangspunkt i 180 boliger frem for de cirka 236 i det fremlagte projekt. Forslaget arbejder med lavere byggehøjder – blandt andet treetagers bygninger nær Frydenlunds Allé 21–29 – og med en disponering, der skal begrænse skygge og indblik og samtidig tage hensyn til parkeringen. Det er de principper, vi ønsker drøftet, ikke blot et bestemt boligantal.

Forslaget er ikke et målefast arkitektprojekt eller en færdig projektering. Det er et konkret bud på, hvordan man kan arbejde videre med en anden disponering af området. Vi er åbne for at drøfte flere end 180 boliger, hvis de grundlæggende principper om højde, afstand, sollys, privatliv og parkering kan bevares.

Foretræde onsdag den 25. november 2026

Onsdag den 25. november 2026 skal vi igen have foretræde for By- og Planudvalget. Her vil vi redegøre for vores bekymringer og præsentere bestyrelsens alternative principforslag med 180 boliger. Vi offentliggør principforslaget på afdelingens hjemmeside onsdag formiddag, så alle beboere kan læse det. Forslaget er et udgangspunkt for dialog og ikke et færdigt, målefast byggeprojekt. Foretrædet er endnu ikke afholdt, og vi kan derfor ikke på forhånd beskrive udvalgets reaktion eller sagens udfald.

Vores mål er det samme

Vi er ikke imod, at Frydenlundscenteret bliver udviklet, eller at der opføres nye boliger. Vi ønsker en løsning, hvor nybyggeri og respekt for de eksisterende beboeres boligforhold kan gå hånd i hånd.

Afdelingsbestyrelsen har lagt mange timers arbejde i sagen. Vi fortsætter med skriftlige henvendelser, gennemgang af dokumenter og orientering til beboerne, når der er væsentligt nyt.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Se dokumenter, indsigelser og tidligere orienteringer på www.almenbo-aarhus-afd15.dk