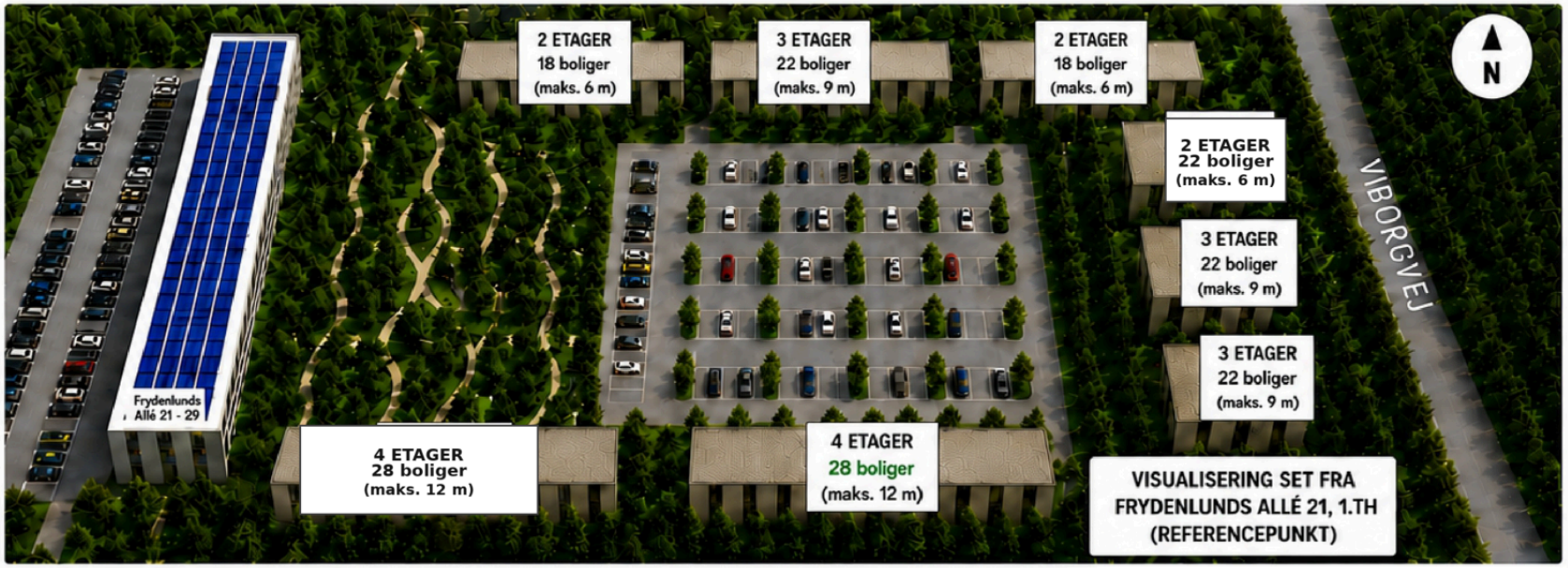
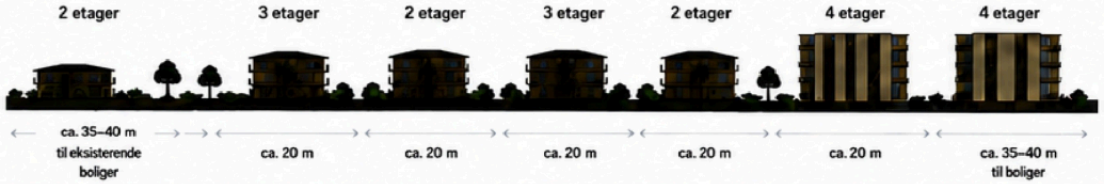
ALTERNATIVT PRINCIPFORSLAG – 180 BOLIGER

Et alternativ med væsentligt bedre hensyn til eksisterende beboere – samtidig med et betydeligt bidrag til Aarhus' boligaudbygning.

- ✔ Større afstand til eksisterende boliger
- ✔ Lavere byggehøjder
- ✔ Mindre skygge
- ✔ Mindre indkig
- ✔ Mere grønt fællesareal
- ✔ Stort boligbidrag (180 boliger)



PRINCIPSNIT – FRA NORD MOD SYD



FORVENTEDE FORDELE FOR EKSISTERENDE BEBOERE

- Lavere bygninger og mindre bygningsmasse
- Større afstand (ca. 35-40 m)
- Mulighed for mindre indblik
- Mulighed for bedre dagslys og mindre skygge
- Mere åbne kig og mere grønt
- Flere grønne lommer og fællesarealer
- Bedre mulighed for regnvandshåndtering
- Virkningerne skal efterprøves teknisk

VISUALISERING – SET FRA FRYDENLUNDS ALLÉ 21, 1.TH (ALTAN)



HØJDEPUNKTER I FORSLAGET

- Større afstand til eksisterende boliger ca. 35–40 m
- Mindre skygge og mere dagslys
- Mindre indkig og mere privatliv
- Stort grønt område og gode fællesarealer
- Parkering samlet og effektivt
- Lokal håndtering af regnvand
- Butikker i stueplan og et levende bymiljø
- Et kompromis, der skaber værdi for både nye og eksisterende beboere

FAKTA OM FORSLAGET

180 BOLIGER
Et alternativ, der giver et betydeligt boligbidrag – med væsentligt bedre hensyn til de eksisterende beboere.

BOLIGAREAL
Samlet boligareal: ca. 12.000 m²
Fordelt på 180 boliger.
Gennemsnitlig boligtørrelse: 67 m².

AFSTAND OG BYGGEHØJDE
Bebyggelsen reduceres i højde og holdes i god afstand og vinkel for at minimere indkig og skyggepåvirkning. Lavere byggehøjder mod eksisterende boliger (maks. 6–9 m) og højere mod nord og syd (maks. 12 m).

MINDRE SKYGGE
Lavere byggehøjder og større afstand reducerer skyggepåvirkningen væsentligt.

MINDRE INDKIG
Bebyggelsen orienteres med grønne forarealer og vinkel, så indkig reduceres. Indkig til de eksisterende boliger begrænses.

STØRT SAMMENHÆNGENDE GRØNT OMRÅDE
Et grønt fællesområde i midten skaber natur og rekreative opholdsmuligheder.

PARKERING
Parkering placeres inde for bebyggelsen – i tråd med omlægning.

ADGANG OG TRAFIK
Den eksisterende adgangsvej begrænses gennemkørselstrafik. Cykel og gang gøres trafiksikkert.

KLIMATILPASNING
Regnvand håndteres lokalt gennem

SAMMENLIGNING

Delområde III - centergrunden (vejledende)

	Kommunens forslag	Principforslaget
Boliger	ca. 236	ca. 180
Maks. højde	22 m	12 m
Maks. etager	6	4
Min. afstand	ca. 25 m	ca. 35-40 m

180 BOLIGER
ET REELT BALANCERET PRINCIPFORSLAG

PRÆCISERING TIL PRINCIPFORSLAGET

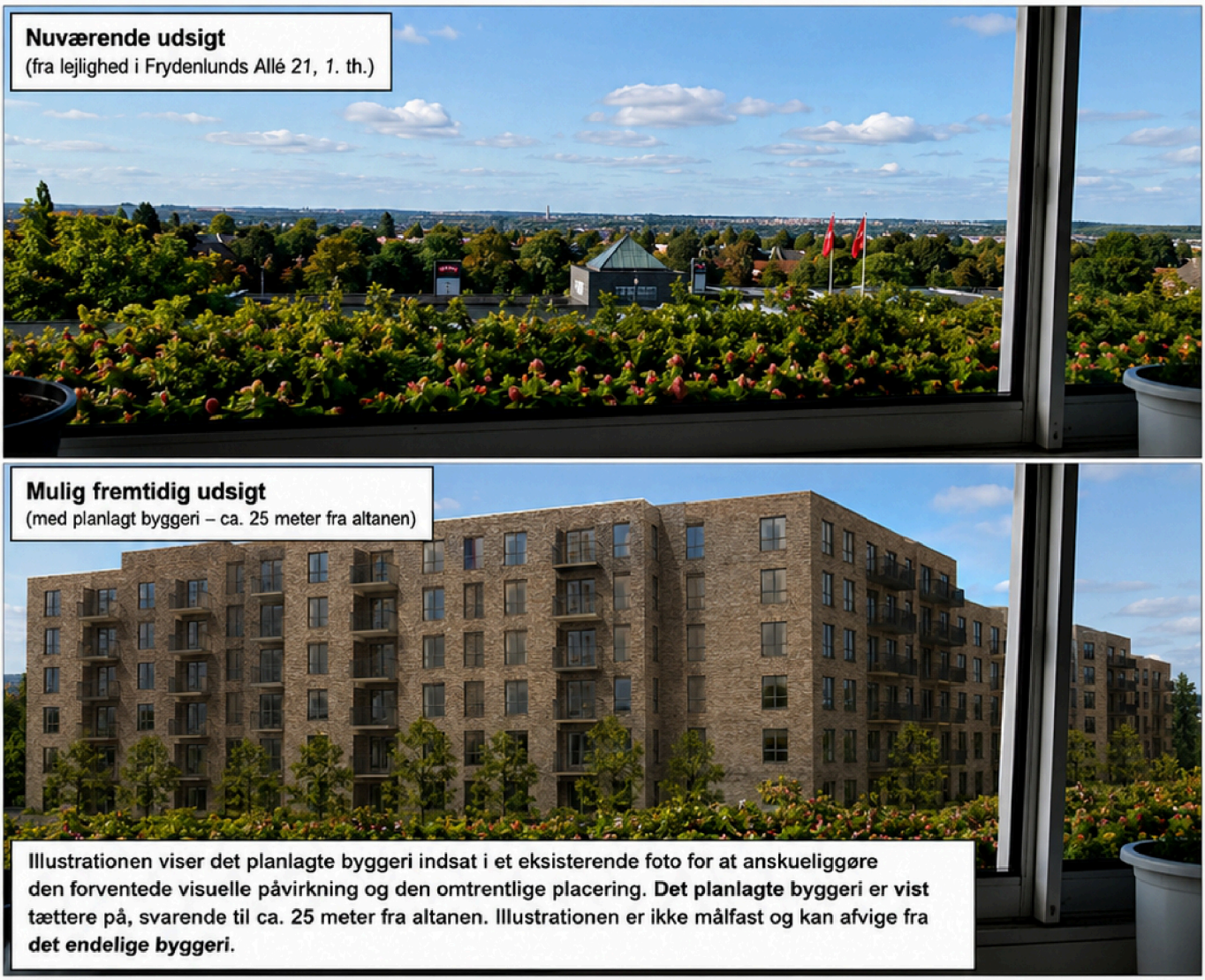
180 boliger og 35-40 m afstand er mål, ikke teknisk efterviste resultater.
236 boliger vedrører delområde III; hele lokalplanområdet rummer op til 294 boliger.
Sammenligningshøjde: op til 22 m over terræn; særlige kælderforhold skal afklares.

Visuel illustration af mulig påvirkning fra Lokalplan 1165



Figur 31. Facade mod nord, der vender mod boligerne Frydenlund

Figur 1. Illustration af den nordvendte facade på den planlagte Karré. Lokalplanens egen billedtekst angiver, at facaden vender mod boligerne i Frydenlund. Illustrationen viser den del af det planlagte byggeri, som ligger nærmest de berørte boliger i afdeling 15. *Kilde: Forslag til Lokalplan nr. 1165, Aarhus Kommune, 2025, figur 31, side 34.*



Figur 2. Illustrativ før/efter-visualisering af udsigten fra en lejlighed i Frydenlunds Allé 21, 1. th. I visualiseringen er de eksisterende lave bygninger på centergrunden fjernet, og det planlagte byggeri er vist tættere på boligen for at anskueliggøre en mulig visuel påvirkning ved en afstand på cirka 25 meter fra altanen. Illustrationen er ikke målfast og kan afvige fra det endelige byggeri.

PRÆCISERING TIL PRINCIPFORSLAGET

Illustrationen af fremtidig udsigt er vejledende og ikke målfast. Placering, højde og udsyn skal kontrolleres.

Et konstruktivt principforslag til Lokalplan 1165

Vi ønsker ikke at stoppe udviklingen af Frydenlund Centret. Tværtimod ønsker vi en løsning, hvor nye boliger og hensynet til de eksisterende beboere går hånd i hånd.

Dette principforslag er udarbejdet som et konstruktivt bidrag til den videre behandling af Lokalplan 1165. Det viser en mulig disponering af centergrunden med omkring 180 boliger, hvor en lavere, mere åben og mere hensigtsmæssigt disponeret bebyggelse kan reducere de væsentligste nabokonsekvenser.

Vores opfordring

Vi opfordrer By- og Planudvalget til at lade principperne i dette forslag indgå som grundlag for den videre bearbejdning af Lokalplan 1165.

En bebyggelse med lavere bygninger mod Frydenlunds Allé, større afstand til de eksisterende boliger og et sammenhængende grønt fællesareal vil skabe en bedre balance mellem behovet for nye boliger, hensynet til de nuværende beboere og ønsket om et attraktivt og bæredygtigt bymiljø.

Hvorfor et principforslag?

Vi har valgt at udarbejde et konkret principforslag, fordi konkrete løsningsforslag giver et bedre grundlag for dialog og politiske beslutninger end kritik alene.

Forslaget illustrerer, hvordan omkring 180 boliger principielt kan indpasses med mulighed for mindre skygge og indblik samt bedre dagslys, udsyn og grønne opholdsarealer. Virkningerne skal efterprøves.

Afsluttende bemærkning

Vi håber, at materialet bliver modtaget som et konstruktivt bidrag til den videre planlægning.

Bemærkning om forslagets karakter

Forslaget er et principforslag og ikke et færdigprojekteret byggeprojekt. Illustrationer, placeringer og angivne mål er vejledende og ikke målfaste. Den endelige udformning skal gennemgås og kvalificeres af relevante fagfolk og myndigheder. Eventuelle nødvendige justeringer bør ske inden for forslagets hovedprincipper om maksimalt fire etager, cirka 180 boliger og størst mulig hensyntagen til de eksisterende beboere og områdets grønne kvaliteter.

PRÆCISERING TIL PRINCIPFORSLAGET

Forslaget er et principoplæg. Gennemførlighed, boligantal, friarealer, adgang og parkering er ikke teknisk eftervist.

Et principforslag med bedre balance mellem byudvikling og nabohensyn

Principforslaget viser et konkret princip for, hvordan centergrunden kan udvikles med omkring 180 nye boliger med mulighed for færre gener for de eksisterende beboere. Lavere bygninger, større afstande og flere grønne kvaliteter kan understøtte både Aarhus' boligudbygning og gode naboforhold.

Fortsat et væsentligt bidrag til Aarhus' boligudbygning

- 180 nye boliger på centergrunden.
- Effektiv udnyttelse af en centralt beliggende grund.
- Mulighed for 1–2 butikker i stueplan og et aktivt bymiljø.
- Fortsat attraktiv udvikling af centerområdet.

En løsning med forventede fordele for eksisterende beboere

- Større afstand mellem bygningerne.
- Mulighed for mindre indblik og bedre privatliv.
- Mulighed for mere dagslys og mindre skyggepåvirkning.
- Åbne kig mod syd og en lavere oplevet bygningsmasse.
- Større sammenhængende grønne fællesarealer.
- Bedre muligheder for regnvandshåndtering og klimatilpasning.

Hvorfor et kompromis er en styrke

Et kompromis er ikke et svagere projekt. Tværtimod viser principforslaget, at kommunens mål om flere boliger kan forenes med større hensyn til de eksisterende beboere på en bedre måde.

Sammenligning

Kommunens lokalplanforslag (LP1165)	Principforslag - ønskede virkninger
Op til 6 etager	Maks. 4 etager
Op til ca. 22 m over terræn	Maks. 12 m
Risiko for skygge og indblik	Mulighed for mindre skygge og indblik
Begrænsede grønne opholdsarealer	Større grønne fællesarealer
236 boliger	Målsætning: omkring 180 boliger
Større nabopåvirkning	Bedre balance mellem byudvikling og nabohensyn

Afsluttende vurdering

Principforslaget illustrerer en mulig udvikling med omkring 180 nye boliger og sigter mod en bedre balance mellem byudvikling, nabohensyn og grønne kvaliteter. Det er et grundlag for at undersøge en løsning, der både bidrager til Aarhus' boligudbygning og tager større hensyn til de mennesker, der allerede bor i området.

FAKTUEL PRÆCISERING - 5. NOVEMBER 2026

236 boliger vedrører karréen (delområde III). Hele lokalplanområdet: op til 294 boliger.

Ifølge planmaterialet: op til 22 m over terræn. Særlig kælderløsning opgøres særskilt.

Forslagets højde på 12 m, parkering og friarealer er ikke teknisk eftervist.

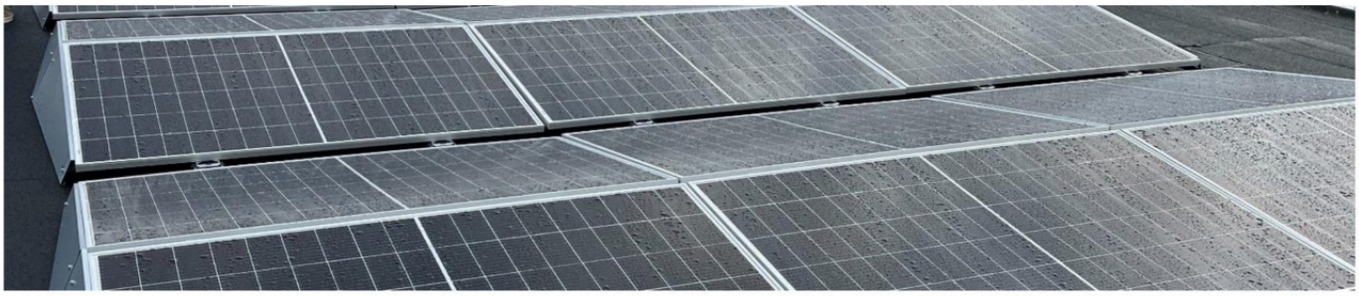
Aarhus Byråd henviste 4.11.2026 sagen til By- og Planudvalget; ingen endelig vedtagelse.

Kilder: Aarhus Kommunes byrådsbeslutning 4.11.2026 og Lokalplan 1165 (2026).

PRÆCISERING TIL PRINCIPFORSLAGET

Sammenligningen viser forventede virkninger af principforslaget, ikke dokumenterede resultater fra tekniske analyser.

☀ En lokalplan skal også beskytte eksisterende værdier



Foreløbige afdelingsdata om grønne investeringer

☀ 2.150 m²
Solcellepaneler fordelt på 6 flade tage

1.036.900 kWh
Samlet målt produktion fra maj 2024
til 5. november 2026

345.000 kWh
Egetforbrug 01.07.2025 - 30.06.2026

Årsgennemsnit for produktion: ca. 414.000 kWh (skøn)

Batterilagring - eksisterende anlæg
Afdelingen har batterier til lagring af strøm.

🏘 289 boliger
Får gavn af investeringen

1.028.500 kWh - Frydenlunds Allé
8.400 kWh - Musvågevej
Fordeling, hvis begge indgår i totalen

🏠 Beboerfinansieret
Langsigtet investering i grøn omstilling

💰 Lavere eludgifter
Mindre køb af strøm fra elnettet

🌱 Lavere CO_2-aftryk
Bidrager til den grønne omstilling

Eksisterende klimainvesteringer bør indgå som en del af lokalplanens samlede vurdering.

Forventede fordele ved kompromisforslaget

🏘 180 boliger
Et foreslået kompromis

🅿 Parkering
Mindre pres på boligvejene

Mindre skyggepåvirkning
Mulighed for bedre dagslys for eksisterende boliger

👀 Mindre indblik
Større afstand mellem bygninger

🌳 Grønne opholdsarealer
Mere plads til beplantning og ophold

🚒 Bedre adgang
For beboere og redningskøretøjer

Bedre udsigtsforhold
Mulighed for at bevare åbne kig

🌿 Større afstand
En mere åben bebyggelse

🚶 Bedre opholdskvalitet
Mere attraktive fællesarealer

ET KOMPROMIS – FREM FOR ET NEJ.

Konklusion

Afdeling 15 har allerede investeret betydeligt i den grønne omstilling. Et principforslag med omkring 180 boliger kan fortsat give plads til en betydelig udvikling. Lavere bygninger og større afstand kan begrænse påvirkningen af de eksisterende boliger, grønne investeringer og områdets opholdskvalitet. Virkningerne skal undersøges.

PRÆCISERING TIL PRINCIPFORSLAGET

Produktion: 1.036.900 kWh målt maj 2024 - 05.11.2026 (oplyste anlægsmålinger).
Egetforbrug: 345.000 kWh fra 01.07.2025 til 30.06.2026 (anden periode).
Fordeling mellem anlæg og skyggebetinget tab er ikke uafhængigt verificeret.

ILLUSTRATIV SKYGGEVURDERING - ALTERNATIVT PRINCIPFORSLAG

Illustration af skyggeprincipper - ikke en beregning

Billederne illustrerer skyggeprincipper ved en lavere bebyggelse. De er ikke beregnede skyggesimuleringer og dokumenterer ikke forholdene på bestemte datoer eller klokkeslæt.



ILLUSTRATIVE SKYGGEBILLEDER - IKKE TIDSBESTEMTE







Billederne viser illustrative skyggeprincipper. Lavere bygninger kan reducere skyggegener, men det konkrete omfang og påvirkningen af eksisterende boliger kan først fastslås ved en teknisk skyggeanalyse.

Bygninger og omgivelser er vist som i det alternative principforslag.

FAKTA OM FORSLAGET

180 BOLIGER
Samlet principforslag: 180 boliger.

HØJDER
Nord: 2 etager (6 m) • Nord/øst: 3 etager (9 m)
Viborgvej: 4 etager (12 m)

AFSTAND
Ca. 35-40 m til eksisterende boliger.

PARKERING
Parkering etableres inden for centergrunden efter gældende parkeringsnorm.

GRØNT OMRÅDE
Sammenhængende grønt område i midten.

DAGSLYS
Mulighed for bedre dagslys; kræver teknisk efterprøvning.

FORVENTET VIRKNING

- Lavere bygninger kan mindske skyggernes udbredelse.
- Større afstand kan begrænse skyggepåvirkningen af boligerne langs Frydenlunds Allé.
- Dagslys gennem året skal undersøges ved en teknisk analyse.
- Forslaget sigter mod bedre dagslysforhold for naboerne.

VISUALISERING FRA FRYDENLUNDS ALLÉ 21, 1.th



Principforslaget sigter mod bedre dagslys og mindre skyggepåvirkning. Den konkrete virkning for boligerne i Frydenlunds Allé 21-29 skal efterprøves.

PRÆCISERING TIL PRINCIPFORSLAGET

SKYGGE: Billederne er illustrative og viser ikke beregnede skyggesimuleringer. Lavere bygninger kan reducere skyggegener, men virkningen skal efterprøves ved en teknisk skyggeanalyse.

ILLUSTRATION AF INDBLIK

Illustrativ vurdering af indblik og privatliv ved alternativt principforslag

PRINCIPPER FOR INDBLIK OG PRIVATLIV FRA FRYDENLUNDS ALLÉ 21, 1. th.

Visualiseringen tager udgangspunkt i altanen på 1. sal i Frydenlunds Allé 21 (blok 23). Den illustrerer mulige virkninger af principforslaget og er ikke en teknisk indbliksanalyse.

EKSISTERENDE FORHOLD (I DAG)



Der er i dag indkig mellem de eksisterende bygninger, især til altaner og opholdsarealer på centergården. Afstanden er kort, og de høje facader giver direkte indkig til de eksisterende boliger.

ALTERNATIVT PRINCIPFORSLAG – FRA SAMME KIGPUNKT



Det alternative principforslag med lavere bygninger mod nord (2-3 etager) og større afstand kan mindske indblik. Beplantning og placering af bebyggelsen kan bidrage til afskærmning.

FAKTA OM INDKIG

- Afstand til eksisterende boliger ca. 35–40 m
- Byggehøjde mod nord maks. 6–9 m (2–3 etager)
- Beplantning kan bidrage til visuel afskærmning
- Mulighed for mindre indblik end ved lokalplan 1165
- Mulighed for bedre privatliv for eksisterende beboere

DETALJERET INDKIGSVURDERING

AFSTAND
Større afstand (ca. 35-40 m) kan mindske oplevelsen af indblik. Virkningen skal efterprøves.

BEPLANTNING
Et grønt område kan bidrage til afskærmning; effekten afhænger af beplantningen.

BYGNINGSHØJDER
Lavere bygninger (ca. 6-9 m) kan mindske direkte kig fra nye boliger mod eksisterende boliger.

ORIENTERING
Orientering og placering kan begrænse direkte udsyn mellem boligerne.

PRINCIP FOR INDKIG – SAMMENLIGNING

LOKALPLAN 1165 (KOMMUNENS FORSLAG)



Højere bygninger kan give flere direkte kig.

ALTERNATIVT PRINCIPFORSLAG

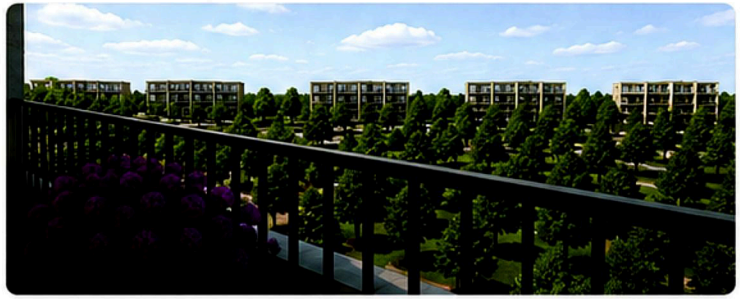


Lavere bygninger, afstand og beplantning kan mindske indblik.

SIGNATURFORKLARING

- Direkte indkig / øget risiko
- Delvist indkig / moderat risiko
- Begrænset indkig / lav risiko

VISUALISERING FRA FRYDENLUNDS ALLÉ 21, 1,th



Det alternative principforslag kan mindske indblik og give bedre mulighed for privatliv for beboerne i Frydenlunds Allé 21-29.

FORVENTET VIRKNING - SKAL EFTERPRØVES

Det alternative principforslag sigter mod bedre privatliv for de eksisterende beboere.
Lavere bygninger, større afstand, beplantning og orientering kan mindske indblik sammenlignet med lokalplan 1165.

PRÆCISERING TIL PRINCIPFORSLAGET

INDBLIK: Illustrationerne viser en forventet virkning, ikke en verificeret indkigsmåling.
Lavere bygninger, større afstand og beplantning kan mindske indblik; den konkrete virkning skal undersøges.

180 BOLIGER - ET PRINCIPIELT OG BALANCERET ALTERNATIV

Et betydeligt boligbidrag – med større hensyn til de eksisterende beboere

	Lokalplanforslaget	Principforslaget
Boliger	Ca. 236	180
Maks. højde	22 m*	12 m
Etager	Op til 6	Op til 4
Skygge	Risiko for skyggepåvirkning	Forventet mindre
Indblik	Risiko for øget indblik	Mulighed for mindre
Tilpasning	Højere og tættere bebyggelse	Bedre tilpasset området

Derfor foreslår vi dette alternativ

- Fortsat et betydeligt bidrag til Aarhus' boligudbygning.
- 12.000 m² nyt boligareal.
- Ca. 45 % lavere sammenligningshøjde (22 m til 12 m).
- Mulighed for bedre dagslys og mindre skygge.
- Mulighed for mindre indblik og bedre privatliv.
- Bedre tilpasning til den eksisterende bebyggelse.

Vores konklusion

Principforslaget viser, hvordan udvikling kan kombineres med større hensyn til naboerne. Vi foreslår ca. 180 boliger frem for ca. 236 i delområde III og ca. 12 m højde frem for op til 22 m over terræn i planforslaget. Boligantal, afstand, parkering og virkninger skal efterprøves teknisk.

Vores opfordring

Vi anerkender behovet for flere boliger i Aarhus. Derfor siger vi ikke nej til udvikling – vi foreslår en bedre løsning. Vi håber, at principperne i dette forslag kan indgå i det videre arbejde med Lokalplan 1165.

Målet er ikke at stoppe udviklingen – målet er at skabe en bedre løsning.

Omkring 180 boliger foreslås som et principielt udgangspunkt med mulighed for mindre skygge og indblik og en bedre balance mellem byudvikling og nabohensyn.

* Højde: op til 22 m over terræn; særlig kælderløsning behandles særskilt.
236 boliger gælder delområde III; 294 gælder hele lokalplanområdet.
Oplysningerne følger lokalplanmaterialet og bør ses i sammenhæng.

PRÆCISERING TIL PRINCIPFORSLAGET

12.000 m² er et foreløbigt skøn (180 boliger × ca. 67 m²). Fire etager inden for 12 m, parkering og gennemførlighed kræver teknisk afklaring.