

REFERAT By- og Planudvalget d. 04-02-2026

Mødedato Onsdag d. 04. februar 2026 kl. 15:45

Mødested Udvalgsværelse 398

Indholdsfortegnelse

Referat fra sidste udvalgmøde.....	3
Lokalplan 1165, Frydenlund Centret - Endelig.....	4
Forslag fra VL om forbud mod nedrivning af bevaringsværdige villaer i Hasle med henblik på beva	6
Studietur – muligheder og forløb.....	7
Forvaltningen orienterer.....	8
Eventuelt.....	9

Punkt 1: Referat fra sidste udvalgsmøde

EMN-2026-001438

Beslutninger

Ingen bemærkninger.

Bilag

Referat fra møde i By- og Planudvalget 21.01.26

Punkt 2: Lokalplan 1165, Frydenlund Centret - Endelig

EMN-2025-012955

Beslutninger

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.

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 m² 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 m² bebyggelse, fordelt i tre delområder. Der kan opføres maksimalt 294 boliger og 3.000 m² 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 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.

Bilag

Indstilling

Bilag 1: Forslag til Lokalplan nr. 1165 med tilhørende Tillæg nr. 112 til Kommuneplan 2017

Bilag 2: Sammenfattende redegørelse

Bilag 3: Samlede høringssvar fra den offentlige høring

Bilag 4: Forslag til besvarelse af høringssvar

Bilag 5: Udbygningsaftaler

Bilag 6: Transskribering af byrådsdebatten fra vedtagelsen af lokalplanforslaget

Meningstilkendegivelse Grundejerforeningen Haslevænget (påført 25.11.2025)

Byrådsdebat 03.12.2025

Notat MTM 21.01.2026

Foretræde Birger Jensen (påført 02.02.2026)

Foretræde Malene Andersen Odgaard (påført 04.02.2026)

Foretræde Michael Vogelius (påført 04.02.2026)

Foretræde Hanne Olsen (påført 04.02.2026)

Foretræde AlmenBo afdeling 15 (påført 02.02.2026)

Foretræde Lars Henriksen (påført 04.02.2026)

Foretræde Claus Pihlmann (påført 04.02.2026)

Foretræde Jens Erik Gram (påført 03.02.2026)

Meningstilkendegivelse grundejerforeningen Haslevangsvej Syd (påført 03.02.2026)

Meningstilkendegivelse Ulrik Jørgensen (påført 03.02.2026)

Punkt 3: Forslag fra VL om forbud mod nedrivning af bevaringsværdige villaer i Hasle med henblik på bevarende lokalplan

EMN-2025-014372

Beslutninger

Sagen blev behandlet sammen med lokalplan 1165. Udvalget besluttede at udsætte sagens behandling med henblik på besvarelse af udvalgets spørgsmål samt politisk drøftelse af sagen.

BESLUTNINGSFORSLAG FRA VL

Villaerne beliggende Haslevangsvej 2, 8210 Århus V og Viborgvej 100, 8210 Århus indgår i Lokalplan 1165 for Frydenlundcentret, som delområde I og delområde II.

Villaerne er begge kategoriseret bevaringsværdige med SAVE værdi 4 = ”særlig betydning for kommunen på grund af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige kvalitet”. Nedrivningstilladelse kræver derfor dispensation fra gældende vedtagelser i kommune. Vi ser ikke nogen kvalitative begrundelser for at give denne dispensation til at smadre kulturhistorie.

I lokalplan 1165 planlægges opført bygninger i 2- 3 etager med 58 små boliger på grundene til erstatning for de to enfamiliehuse.

I henhold til kommuneplan 2025 skal en sådan tilvækst af boliger ske indenfor et område udpeget til ”fokuseret byvækst”. Delområde I og II er ikke udpeget til ”fokuseret byvækst”. Iflg. forvaltningens redegørelse til Lokalplan 1165 så ”fremgår det af retningslinjerne i Kommuneplanen 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” og at ”nye projekter skal bidrage med funktioner, kvaliteter og sammenhænge, der er behov for eller efterspørgsel efter lokalt”.

Det ville derfor være mere hensigtsmæssigt at planlægge for delområde I og II sammen med Helhedsplan for Hasle Torv og tilpasse til det omgivende villakvarter fremfor til et fokuseret byvækstområde.

Beslutningspunkter:

- 1) Delområde I og II udtages af Lokalplan 1165 Frydenlundcentret.
- 2) Der udstedes forbud mod nedrivning af villaerne Haslevangsvej 2, 8210 Århus V og Viborgvej 100, 8210 Århus med henblik på bevarende lokalplan
- 3) Forvaltningen afgrænser sammen med Fællesrådet område for udarbejdelse af bevarende lokalplan og udarbejder en sådan,

Velfærdslisten i Århus Byråd den 8.12.2025

Viggo Jonassen

Solveig Munk

Sagsforløb

Udvalg: Aarhus Byråd

Dato: 17-12-2025

Punktnummer: 26

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 17. december 2025.

Bilag

Beslutningsforslag VL 08.12.2025

Byrådsdebat 17.12.2025

Notat MTM 21.01.2026

Punkt 4: Studietur – muligheder og forløb

EMN-2026-001438

Beslutninger

Udvalget kunne tilslutte sig forvaltningens oplæg til proces for planlægning af en kommende studietur. Udvalgets medlemmer vender tilbage til forvaltningen med ønsker til mulige temaer/emner for studieturen.

Bilag

Studietur – erfaringer, muligheder og forløb

Punkt 5: Forvaltningen orienterer

EMN-2026-001438

Beslutninger

Udvalget blev orienteret om vejudlæg på Marselis Boulevard, trafiksituationen ved Grøndalsvej samt et kommende byggeri, som nødvendiggør, at adgang til byggepladsen sker via Fredens Torv.

Punkt 6: Eventuelt

EMN-2026-001438

Beslutninger

Intet.