

REFERAT By- og Planudvalget d. 25-02-2026

Mødedato Onsdag d. 25. februar 2026 kl. 15:45

Mødested Udvalgsværelse 398

Indholdsfortegnelse

Referat fra sidste udvalgsmøde.....	3
Lokalplan 1165, Frydenlund Centret - Endelig.....	4
Forslag fra VL om forbud mod nedrivning af bevaringsværdige villaer i Hasle med henblik på beva	6
Lokalplan 1218, Boligområde på Larsmindevej, Lisbjerg – Endelig.....	7
Forvaltningen orienterer.....	9
Eventuelt.....	10

Punkt 1: Referat fra sidste udvalgsmøde

EMN-2026-002432

Beslutninger

Ingen bemærkninger.

Bilag

Referat fra møde i By- og Planudvalget 04.02.26

Punkt 2: Lokalplan 1165, Frydenlund Centret - Endelig

EMN-2025-012955

Beslutninger

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.

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.

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.

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

Udvalgserklæring

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)

Notat MTM 23.02.2026 (påført 23.02.2026)

Meningstilkendegivelse Grundejerforeningen Haslevænget (påført 24.02.2026)

Meningstilkendegivelse Ulrik Søgaard Røgen Jørgensen (påført 24.02.2026)

Meningstilkendegivelse Malene Andersen Odgaard (opdateret 25.02.2026)

Meningstilkendegivelse Hanne Olsen (påført 25.02.2026)

Meningstilkendegivelse Michael Vogelius (påført 25.02.2026)

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

EMN-2025-014372

Beslutninger

Isabella Heilmann kunne tiltræde forslaget.

Liv Gro Jensen, Albert Rosenkrantz Conradsen og Jakob Søgaard Clausen kunne tiltræde forslagets beslutningspunkt 1) men ikke beslutningspunkt 2) og 3).

Kristian Sommer, Anette Poulsen og Gert Bjerregaard kunne ikke tiltræde forslaget.

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.

Udvalg: By- og Planudvalget

Dato: 04-02-2026

Punktnummer: 3

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.

Bilag

Beslutningsforslag VL 08.12.2025

Byrådsdebat 17.12.2025

Udvalgserklæring

Notat MTM 21.01.2026

Notat MTM 23.02.2026 (påført 23.02.2026)

Punkt 4: Lokalplan 1218, Boligområde på Larsmindevej, Lisbjerg – Endelig

EMN-2025-012014

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. 1218, Boligområde på Larsmindevej, Lisbjerg, og Tillæg nr. 160 til Kommuneplan 2017.

Resume

Lokalplanområdet er ca. 20.309 og beliggende i byzone i Lisbjerg nord for Aarhus.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre blandede boliger i form af rækkehuse og etageboliger. Der stilles desuden krav om, at der opføres min. 25% almene boliger.

Forslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens mål, men ikke med kommuneplanens rammer, da lokalplanen ikke fastlægger udnyttelse af området efter en samlet strukturplan. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, som ændrer områdets anvendelse fra bolig og erhvervsområde til boligområde, hvor etageantallet reduceres fra 6 til 3 etager. Planforslagene har været i høring fra 17. juni til 26. august 2025. Der er indkom i alt 11 høringssvar. Høringssvarene omhandler fortrinsvis trafikale forhold, bebyggelsens højde, boligtypologi, sociale forhold, miljø- og naturhensyn og byplanlægning samt teknisk infrastruktur.

Teknik og Miljø foreslår på baggrund af høring, at der sker redaktionelle ændringer i lokalplanens § 6.1 og i redegørelsen under ”affald”.

Beslutningspunkter

Det indstilles, at

- 1) forslag til lokalplan 1218 vedtages endeligt (med de ændringer, der fremgår af indstillingens afsnit 5.6)
- 2) forslag til tillæg nr. 160 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt.
- 3) indsigelser besvares, som det fremgår af indstillingens afsnit 5.6.

Borgmesterens Afdelings påtegning

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

Sagsforløb

Udvalg: Magistraten

Dato: 04-11-2025

Punktnummer: 8

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 4. november 2025 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø indstilling af 22. oktober 2025.

Socialistisk Folkeparti tog forbehold vedrørende tidsplanen for byggeri af ny daginstitution i området.

Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø udarbejder notat om tidsplaner for etablering af offentlige institutioner i området, herunder etablering af daginstitutionskapacitet.

Thure Hastrup var forhindret i at deltage i sagens behandling.

Udvalg: Aarhus Byråd

Dato: 12-11-2025

Punktnummer: 35

Sagens behandling blev udsat i byrådets møde den 12. november 2025.

Udvalg: Aarhus Byråd

Dato: 03-12-2025

Punktnummer: 9

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. 1218 med tilhørende Tillæg nr. 160 til Kommuneplan 2017

Bilag 2: Høringssvar fra den offentlige høring

Bilag 3: Forslag til besvarelse af høringssvar

Bilag 4: Transskribering af byrådsdebatten fra vedtagelsen af lokalplanforslaget

Meningstilkendegivelse Lisbjerg-Skejby-Terp-Kasted Fællesråd og Lisbjerg Byudviklingsudvalg (påført 10.11.2025)

Notat MTM 12.11.2025 (påført 12.11.2025)

Byrådsdebat 03.12.2025

Meningstilkendegivelse Larsmindvej 8 ApS

Notat MTM 20.02.2026

Bilag til notat: Udvalgsnotat

Foretræde Lisbjerg byudviklingsudvalg, Lisbjerg-Skejby-Terp-Kasted Fællesråd (påført 24.02.2026)

Bilag 1 Lisbjerg byudviklingsudvalg, Lisbjerg-Skejby-Terp-Kasted Fællesråd (påført 25.02.2026)

Foretræde Grundejerforeningen Lisbjerg Vænge (påført 25.02.2026)

Punkt 5: Forvaltningen orienterer

EMN-2026-002432

Beslutninger

Udvalget blev orienteret om følgende sager:

Status på udarbejdelse af lokalplan 1230

Cykelsti mellem Solbjerg og Tranbjerg

Gangbro ved Skovvejen

Taxakørsel gennem Busgaden

Punkt 6: Eventuelt

EMN-2026-002432

Beslutninger

Udvalget fik en kort status på en sag vedrørende bygningsskader på et lejemål i Jægergårdsgade. Der eftersendes notat herom til udvalget.

Udvalget fik en status på etablering af broen over Døde Å.

Udvalget blev orienteret om vejadgang via Fredens Torv i forbindelse med et kommende byggeri.