

Møde i Lokalt Kulturmiljøråd onsdag den 10.06.2026, kl. 13.00-16.00

Mødedeltagere:

Anna Mette Exner, Forening for Bygnings- og Landskabskultur
Birgitte Tanderup Eybye, Arkitektskolen Aarhus
Lars Krants Larsen, Moesgaard Museum
Merete Bøge Pedersen, Aarhus Stadsarkiv
Søren Tange Rasmussen, Den Gamle By

Sekretær:

Marianne Danielsen, Kulturmiljø, SAVE, Aarhus Kommune

lokalkmr@mtm.aarhus.dk

Fraværende:

Lars Bendrup, Akademisk Arkitektforening

REFERAT

Sag fra Plan

Frydenlundcenteret, Hasle

Offentliggørelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 22 og Forslag til Lokalplan 1165. Kommuneplantillægget omhandler rammeområderne 13.02.32BO, 13.02.33BO og 13.02.26CE. Lokalplanen har til formål at revitalisere det lokale butikcenter "Frydenlund Centret" med nyt byggeri og blandede by-funktioner.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 1165 ændres bestemmelserne i rammeområderne for så vidt angår anvendelse til etageboliger, højere bebyggelsesprocent, højere bygningshøjder og opholdsarealer.

Ny boligbebyggelse i 2 til 7 etager.

I kommuneplanrammerne 13.02.32BO og 13.02.33BO er det tilføjet, at de to bevaringsværdige bygninger, beliggende Haslevangsvej 2 og Viborgvej 100, må nedrives, da dette er en forudsætning for realisering af lokalplan 1165. Herved fraviges den generelle kommuneplanretningslinje 2.5.2 om, at bevaringsværdige bygninger skal varetages i forbindelse med ny planlægning.

Lokalplanens § 8.4 muliggør nedrivning.

[Forslag til Lokalplan nr. 1165 - Frydenlundcenteret - blandet bolig og erhverv | Deltag Aarhus – Aarhus kommune](#)

Høringsfrist 18.06.2026.

SAVE vurderinger 2026:

Viborgvej 100 bevaringsværdi 4

Haslevangsvej 2 bevaringsværdi 5

Udtalelse / høringssvar

Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2025 /

Forslag til Lokalplan 1165 – Blandet bolig og erhverv, Frydenlunds Allé i Aarhus V.

Lokalt Kulturmiljøråd finder det problematisk, at Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2025 for rammeområde 13.02.32BO og 13.02.33BO fastsætter, at de 2 bevaringsværdige bygninger kan nedrives.

Rådet vil anbefale, at følgende tekst for begge rammeområder udgår af tillægget:

"Den bevaringsværdige villa på ejendommen må nedrives, når det sker i forbindelse med realisering af lokalplanen."

Rådet anbefaler, at man fastholder kommuneplanens generelle retningslinje 2.5.2 om, at *"Bevaringsværdige bygninger skal varetages i forbindelse med ny planlægning, ombygninger, nybyggeri så eventuelle ændringer af eksisterende forhold opretholder eller forbedrer bygningens bevaringsværdi i sin helhed og detalje."*

Lokalt Kulturmiljøråd vil generelt anbefale, at kommuneplanen og kommuneplanens rammer understøtter det aktuelle og vigtige arbejde med SAVE-registreringerne for bevaring af de bevaringsværdige bygninger, der er igangsat på baggrund af en politisk beslutning i Aarhus Byråd.

Lokalt Kulturmiljøråd ser ikke, at en ændring og inddragelse af de 2 rammeområder, matrikler med de bevaringsværdige bygninger/historiske villaer er vigtig for en optimal byudvikling i området og for en realisering af en omdannelse af området ved Frydelundcenteret.

Rådet finder ikke at projektet, der danner grundlag for lokalplanen, viser, at der ligger et vigtigt bymæssigt greb eller en vigtig bymæssig udvikling til grund for, at de to bevaringsværdige bygninger kan nedrives.

Rådet finder, at villaerne og den eksisterende bebyggelsesstruktur knytter sig stærkest til de nord- og vestlige boligområder og villakvarter, og at der findes en naturlig planmæssig afgrænsning ved stien og beplantningen mellem Frydenlundcenteret og Viborgvej 100. Rådet finder, at en fortætning med øget bebyggelse langs Viborgvej på dette stræk ikke er en optimal løsning.

Lokalt Kulturmiljøråd vil anbefale, at kommuneplanens rammeområder 13.02.32BO og 13.02.33BO ikke ændres med Tillæg nr. 22, og at de 2 villaer; Viborgvej 100 og Haslevangsvvej 2 udgår af Lokalplan 1165.

I Lokalplanens afsnit – Forhold til anden planlægning, afsnit 2.5.2 Bevaringsværdige bygninger, retningslinje fremgår det at:

"Karaktererne 1-3 regnes for en høj bevaringsværdi, 4-6 for middel bevaringsværdi og 7-9 for lav bevaringsværdi."

Teksten bør rettes, da det i Aarhus Kommune er vedtaget med Kommuneplanen, at karakteren 1 - 4 er en høj bevaringsværdi, der gives til bygninger af særlig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi. Kommuneplan 2025: <https://aarhus.viewer.dkplan.niras.dk/plan/30#/136560>

Sager fra Byggeri

Obstrupvej 6, 8320 Mårslet

Forhåndsdialog om nedrivning af bevaringsværdig bygning opført i 1922 – SAVE værdi 4.
Der er ingen konkrete planer for ny bebyggelse.

Udtalelse

Obstrupvej 6, Mårslet blev opført i 1922 til jordemoder Anine Hansen. Huset er herefter brugt som lægehus, lærerbolig, klasselokale, ungdomsklub, legestue og senest spejderhus.

Bygningen er et tidstypisk og fint lille hus i rødt blank murværk, der fremstår med høj aflæselighed med en velbevaret afgrænset bygningskrop og enkle facader, kampestensokkel og murværksdetaljer.

Huset fremstår med få reversible ændringer, nyere vinduer og nyt tag uden de oprindelige små spir i gavlspidserne.

Huset har en vigtig kulturhistorisk værdi for byen og understøtter området karakter ved den gamle skolebygning, præstegården, kirken og vidner om den oprindelige landsbystruktur.

Lokalt Kulturmiljøråd vil fraråde, at huset nedrives.

1948



1947



1990



Øvlevej 16, 8340 Malling

Forhåndsdialog om nedrivning af bevaringsværdig udhusbebyggelse – SAVE værdi 4 (Bygn. 2 og 3).

Ansøger ønsker at bevare stuehus (middel bevaringsværdi) og bygge rækkehuse. Der er ikke indsendt skitser på ønsket fremtidig bebyggelse.

Udtalelse

Øvlevej 16 er opført i 1901 som et større husmandssted med stuehus og 2 lader til henholdsvis grise og halm/hø.

Laderne som ønskes nedrevet står med høj autenticitet og aflæselighed og danner sammen med stuehuset et fint rum omkring gårdspladsen. Laderne står med tidstypiske facader – delvist i bindingsværk med hvide tavler, hvidpudsede facader og med fine og enkelte detaljer, grønne træporte samt trempel og gavle i træ. Bygningsændringer vidner om livet på gården.

Der er Lokalt Kulturmiljørådets vurdering, at det samlede husmandssted (på trods af ombygninger af stuehuset) bør bevares i den fremtidige byudvikling af området som en vigtig kulturhistorisk reference og fortælling om byen. Gårdstrukturen indgår i en vigtig kulturhushistorisk fortælling om gårdene i Malling.

Gården beskrives som en udflytning fra Veilgaard, der i århundrede var beboet af slægten Øvle (Ouli, Danmarks ældste bondeslægt), som har lagt navn til vejen.

Lokalt Kulturmiljøråd vil fraråde, at laderne nedrives.

1950



Jeppe Aakjærs Vej 8, 8230 Åbyhøj

Ansøgning om opførelse af udestue til bevaringsværdigt énfamiliehus - SAVE værdi 4. (eksist. og ny værdi)

Der er på ejendommen i dag opført en udestue, BBR-byg. 4, som fjernes i forbindelse med opførelsen af den nye udestue.

Udtalelse

Huset på Jeppe Aakjærs Vej 8, der er opført i 1925, står som et tidstypisk eksempel på et Bedre Byggeskik hus. Et fint og velproportioneret hus i rødt murværk, rødt tegltag og med enkle murværksdetaljer.

På trods af enkelte om- og tilbygninger, overdækket indgangsparti, veranda/udestue, store kviste og garage der slører husets oprindelige arkitektur, fremstår huset forsat let aflæseligt i forhold til opførelsestidspunktet.

Lokalt Kulturmiljøråd finder, at den ønskede udestue/tilbygning er for stor og for høj i forhold til husets proportioner og samtidig fremstår i et formsprog uden væsentlig reference til det oprindelige hus. Tilbygningen bliver dominerende på havefacaderne mod både syd og øst. Det arkitektoniske udtryk og overgangen/sammenstødet mellem nyt og gammelt kompliceres af den eksisterende garage.

En ny tilbygning kan godt fremstå moderne og samtidig stå med en historisk reference i bygningskroppen, størrelse, grundform, placering, detaljering eller materialer.

Lokalt Kulturmiljøråd vurderer, at der både kan skabes en væsentlig bedre rummelige oplevelse i boligens rum, rumforløb, kontakt til haven og en bedre harmoni og hierarki mellem huset og tilbygningen.

Lokalt Kulturmiljø vil opfordre til, at man bearbejder projektet fokus på:

- at der skabes et bedre hierarki mellem det oprindelige Bedre Byggeskik hus, tilbygningen og husets have
- at tilbygningen kun berører ganske let / i et mindre omfang ved den oprindelige facade - f.eks. ved at fjerne garagen, så tilbygningen kan placeres asymmetrisk på facaden og derved genskabe / friholde mere af den oprindelige østfacade og 'genskabe' dørpartiet til haven.
- at tilbygningen placeres med en lavere liggende gulvkote end huset, så der skabes et hierarki mellem bygningskroppene, en overgang til terræn og en bedre kontakt til haven
- at bygningen får en tagform, med reference til Bedre Byggeskiks udhuse og tilbygninger
- at overgangen, sammenstødet mellem nyt gammelt detaljeres / forfines.

St. Blichers Vej 76, 8210 Aarhus V

Ansøgning om tilbygning i én etage til et bevaringsværdigt tofamiliehus i 1½ etage.

Foreløbig SAVE-værdi 4.

Huset er opført i 1950, af Jens P Koch, område med flere tidstypisk Koch huse.

Udtalelse

Huset på St. Blichers Vej 76, er opført i 1950 og tegnet af Jens P. Koch, der er kendt for hans tidstypiske Koch-huse i rødt murværk med røde tegltage, hvidt træværk og hvide vinduer. St. Blichers Vej 76 fremstår med en karakteristisk bred gavlfacade mod gaden og mod haven og ligger på en gade med flere ens Koch huse, der understreger områdetets karakter.

På gaden ses dog flere uheldige eksempler på til- og ombygninger, der ikke understøtter husenes og områdetets oprindelige karakter.

Det oprindelige Koch-hus med dets brede gavlfacade og vinduessætning er et svært hus at bygge til, uden at bevaringsværdien forringes.

Det er Lokalt Kulturmiljøråds vurdering, at den ønskede tilbygning ikke tager nok hensyn til det oprindelige hus, dets kvaliteter og arkitektur samt områdetets karakteristiske røde tegltage.

Tilbygningen har et bebygget areal på 88m² (9,05*9,7), der er 'tilsvarende' det oprindelige hus på 86m² (8,75*9,8) i hele gavlfacadens bredde og med fladt tag, hvilket virker voldsomt dominerende og med et

manglende hierarki mellem det oprindelige hus og tilbygningen. Det er positivt, at tilbygningen placerer sig med et gulvniveau der ligger tættere på terræn.

Det er Lokalt Kulturmiljøråds vurdering, at der kan etableres bedre og mere harmoniske løsninger med væsentlige rummelige kvaliteter ud af den eksisterende bygning, bolig og have ved at gentænke og tilpasse udformningen af tilbygningen og ved skabe et naturligt hierarki mellem bygningerne.

Det er rådets vurdering, at man bør, arbejde videre med en tilbygning, der kun rører ganske let ved den oprindelige gavlfacade. Rådet vil anbefale, at man arbejder med:

- en tilbygning der syner mindre, som en smallere længebygning, der ligger let forskudt mod nord, og som kun i et mindre omfang tilbygges Koch-huset (og gentænker planløsningen),
- at der findes en fin harmoni i proportioner og skala mellem bygningskroppene, der understøtter det eksisterende hus, bevaringsværdien
- stor fokus på overgangen mellem eksisterende hus og tilbygning, evt. med lille glasparti / lille glasgang i overgang mellem hus og tilbygning,
- en tilbygning med saddeltag / taghældning, rødt tag evt. i tegl,
- at gulvniveauet lægger sig tættere på terræn og skaber et fint rum mellem bolig og have, naturlig opdeling af haverum, privathed til de 2 boliger.

Lokalt Kulturmiljøråd vurderer, at det er muligt at udarbejde en fin tilbygning i et moderne formsprog og materialer, der respekterer og danner en fin sammenhæng med det oprindelige Koch-hus.

Gemmavej 10, 8270 Højbjerg

Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdigt énfamiliehus – SAVE Værdi 3.
Huset er opført i 1954 og tegnet af Arkitekt Kaj Schmidt.

(lign. Huse: Carinavej 16, Morbærvej 17, Balagervej 4)

Udtalelse

Lokalt Kulturmiljøråd vil fraråde nedrivning af huset.

Gemmavej 10 er opført i 1954 og tegnet af arkitekt Kai Schmidt med inspiration fra USA.

Huset er et særligt eksempel på et modernistisk typehus opført i et dansk industrialiseret TVP-byggesystem, der blev udviklet i 1950-60'erne af arkitekt Jørgen Schmidt og sønnen Kai Schmidt. Byggesystemet, der bestod af en åben skeletkonstruktion bestående af T- eller L-formede rammer (søjler og dragere) kombineret med væg-plader, var banebrydende for sin tid.

Huset på Gemmavej fra 1954 er således et af de første præfabrikerede parcelhuse opført i byggesystemet, der muliggjorde en rationel og hurtig opførelsesproces.

Huset fremstår med høj originalitet, arkitektonisk kvalitet og velbevaret i forhold til den oprindelige arkitektur, materialer og detaljer – en særlig repræsentant for opførelsestiden og bygningstypen. Huset har en SAVE-bevaringsværdi 3.

Huset er i dag omgivet af tæt beplantning og træer, så huset ikke er særligt synligt fra vejen, men det er tydeligt, at der har været/er en fin sammenhæng mellem huset og haven.

I nærområdet er lignende huse i TVP-byggesystemet opført på Carinavej 16, Morbærvej 17, Balagervej 4.

Rådet er blevet orienteret om følgende plansager, høringer og offentliggørelser.
Sagerne forventes ikke at blive drøftet på mødet.

Godkendte plananmodninger

Plananmodning - X300 - Boligområde på Trille Nielsens Gade og Jess Ingerslevs Gade, Lisbjerg
Opstart af lokalplanproces, der muliggør tæt-lav familieboliger, fx dobbelt-huse, kædevillaer og gårdhavehuse, i op til 3 etager. Det samlede areal for hele plananmodningens afgrænsning er ca. 20.915 m², hvoraf ca. 2.400 m² er vejareal.

Offentliggørelser til høring

Forslag til Lokalplan nr. 1263 – Bevarende lokalplan for Dr. Holsts Vej 6, Åbyhøj
[Forslag til Lokalplan nr. 1263 - Bevarende lokalplan for Dr. Holsts Vej 6, Åbyhøj | Deltag Aarhus – Aarhus kommune](#)
Høringsfrist 10.06.2026

Forslag til Lokalplan nr. 1205 – Boliger ved Tilst Vestervej og Gedingevej i Tilst
[Forslag til Lokalplan nr. 1205 - Boliger Boliger ved Tilst Vestervej og Gedingevej i Tilst | Deltag Aarhus – Aarhus kommune](#)
(Bygninger fra 1990 og 2000)

Offentliggørelser efter endelig vedtagelse

Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 1257 – Bevarende lokalplan for blandet bolig- og erhvervsområde ved Nørreport og Studsgade, Aarhus Midtby
[Lokalplan nr. 1257 er vedtaget | Deltag Aarhus – Aarhus kommune](#)
- Lokalplanen er tilrettet Lokalt Kulturmiljørådets anbefaling om at note til §8.3 udgår / slettes i forbindelse med den endelige vedtagelse lokalplanen.

Endelig vedtagelse af Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2025 - Ændrede anvendelsesbestemmelser til boligformål for to områder, der er rammebelagt til offentlige formål
https://dokument.plandata.dk/12_12161596_1779966882946.pdf

Endelig vedtagelse af Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2025 - Ændrede anvendelsesbestemmelser for syv arealer, der anvendes til jernbanedrift
https://dokument.plandata.dk/12_12161550_1779966797196.pdf