

Natur- og Miljøklagenævnet

Pr. mail: nmkn@nmkn.dk

Den 25 SEP. 2013

Planlægning og Byggeri
Teknik og Miljø
Aarhus Kommune

**Klage over Aarhus Kommunes lokalplan 942 med tilhørende
kommuneplantillæg vedrørende ejendommen Birketinget 9, 8000
Aarhus C. – Marselisborg Gymnasium.**

Sekretariatet
Kalkværksvej 10
8100 Aarhus C

Aarhus Kommune har ved mail af 15. juli 2013 modtaget klage fra Grundejerforeningen Marselis dateret 5. juli over vedtagelsen af lokalplan 942 for Marselisborg Gymnasium med tillæg nr. 56 til Kommuneplan 2009.

Sagsnr.:13/009784
Journalnr.:01.02.05.P16
Sagsbeh.: Jens Christian Nielsen

Lokalplanen er vedtaget af Aarhus Byråd den 26. juni 2013.

Lokalplanen er offentliggjort den 10. juli 2013.

Klagen er modtaget inden udløb af klagefristen.

Grundejerforeningens medlemmer er nærmeste naboer til Marselisborg Gymnasium/lokalplanområdet.

Telefon: 8940 2510
Direkte: 8940 2535

Klager har anført:

"Lokalplan og kommuneplantillægget er udtryk for forskelsbehandling, som ikke er sagligt begrundet, idet planerne indebærer, at området belastes med yderligere trafik, selvom kommunen tidligere har vurderet, at der ikke burde opføres yderligere bebyggelse på Marselis Tværvej 4 af hensyn til de trafikale problemer, som dette vil afstedkomme i området."

E-post:
planlaegningogbyggeri@aarhus.dk
Direkte: jcn@aarhus.dk
www.aarhus.dk

Aarhus Kommune bemærker:

Ejendommen Marselis Tværvej 4 er en erhvervsejendom, der er genbo til Marselisborg Gymnasium. Marselis Tværvej 4 er således beliggende i boligområdet, der omslutter Marselisborg Gymnasium. Områdets anvendelse er i kommuneplanen fastlagt til boligformål i form af boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer. Lokalplanområdet/Marselisborg Gymnasium er beliggende i område, der ifølge kommuneplanrammerne er udlagt til offentlige formål.

Telefontid 9.30-15.00
Ekspeditionstid 9.30-15.00

Aarhus Kommunes afslag på udvidelsen af erhvervsbygningen på Marselis Tværvej 4 var som det fremgår af den af klager medsendte afgørelse begrundet i flere forhold herunder;

- at kontor anvendelsen strider mod kommuneplanens udlæg til lav boligbebyggelse,
- at bebyggelsesprocenten på ca. 65 var for høj i forhold til kommuneplanrammerne for boligområdet. Bebyggelsesprocenten for området blev ved kommuneplanrevisionen i 2009 forhøjet fra 25 til 30,
- at der i området i forvejen var kaotiske parkerings- og færdselsforhold,
- at tilbygningens arkitektur ville skæmme den eksisterende bygning (ejendommen Marselis Tværvej 4 er i Aarhus Kommunes registrering af bevaringsværdige bygninger registreret med en høj bevaringsværdi).

Afslaget på udvidelse af erhvervsejendommen Marselis Tværvej 4 beroede således ikke alene på de trafikale forhold. En tilladelse til udvidelse af erhvervsbebyggelsen på Marselis Tværvej 4 kunne også risikere at danne en uønsket præcedens for ombygning og udnyttelse af andre ejendomme i boligområdet.

Marselisborg Gymnasium er ikke omfattet af samme kommuneplanrammer som Marselis Tværvej 4, men beliggende i et område, der i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål.

Muligheden for på baggrund af lokalplanen at udvide Marselisborg Gymnasiums bygningsareal vil efter det oplyste ikke medføre en forøgelse af elevtallet, men en modernisering skolens undervisningsfaciliteter herunder etablering af en sportshal. Muligheden for at etablere en sportshal forventes i skolens sædvanlige åbningstid at kunne medføre en mindre begrænsning af trafikken i området, i det skolens elever i dag anvender idrætsfaciliteter uden for skolen, og behovet for transport af skolens elever til idrætsfaciliteter uden for skolen vil således blive begrænset, såfremt Marselisborg Gymnasium udnytter muligheden for at opføre en idrætshal. Det er dog også indgået i vurderingen, at sportshallen uden for skolens normale åbningstid kan medføre ekstra trafik i området, i det omfang hallen bliver udlejet til benyttelse af andre end skolens elever.

Klager anfører endvidere: "Lokalplanen er endvidere udtryk for en ikke sagligt begrundet fravigelse af kommunens interne regler for tilvejebringelse af parkeringsarealer."

Aarhus Kommune bemærker:

Klagen vurderes at vedrøre det i lokalplanen fastsatte krav om anlæg af mindst 50 parkeringspladser, som klager finder for lavt. Aarhus Kommune har fastsat kravet til anlæg af mindst 50 nye parkeringspladser på Marselisborg Gymnasiums arealer med udgangspunkt i Aarhus Kommunes retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer samt foretaget en konkret og individuel vurdering af kravet til anlæg af nye parkeringspladser.

Aarhus Kommune, Trafik og Veje har udarbejdet "Retningslinier for anlæg af parkeringsarealer 2005". Af retningslinjernes § 2, stk. 2 fremgår: "Ved ændret anvendelse af og til-

bygning til eksisterende bebyggelse stilles kun krav om anlæg af parkeringsarealer i tilfælde af, at der er et øget behov for parkering i forhold til den eksisterende anvendelse. Parkeringskravet udgør – uanset et eventuelt eksisterende underskud af parkeringsarealer – forskellen mellem det hidtidige og det fremtidige behov (opgjort efter de til enhver tid gældende retningslinjer)."

Trods der efter det oplyste ikke forventes en udvidelse af elevtallet som følge af udvidelsen af bygningsarealet, er der med udgangspunkt i det udvidede bygningsareal i lokalplanen fastsat krav om anlæg af mindst 50 parkeringspladser.

Marselisborg Gymnasium er beliggende i retningslinjernes zone II (hele Aarhus Kommune uden for Ringgaden), men kun ca. 200 meter fra zone I (Aarhus by inden for Ringgaden). Der findes i retningslinjerne ikke specifikke krav til parkeringsarealer for gymnasier, men der er i retningslinjerne eksempler på krav til parkeringsarealer til folkeskoler, ungdomsklubber samt voksen- og videregående uddannelser. Med udgangspunkt i retningslinjerne for disse institutioner ville kravet til parkeringspladser i zone I være 21 eller 42 og i zone II 42 eller 84. Efter samråd med Aarhus Kommune, Trafik og Veje har Byplanafdelingen fastsat kravet til parkeringspladser til mindst 50, der er dog også stillet krav om areal til cykelparkering for 320 cykler.

Der er således med udgangspunkt i gældende retningslinjer foretaget et konkret og individuelt skøn over behovet for udlæg af arealer til parkering.

Klager har anført:

"Lokalplanen og kommuneplantillægget tillader en bebyggelsesprocent, der væsentligt overstiger, hvad beboerne i området har kunnet forvente på baggrund af den hidtidige planlægning, og da dette kriterium tidligere har været tillagt afgørende vægt i relation til byggeri på Marselis Tværvej, og da der ikke er anført nogen begrundelse for, hvorfor det ikke skal tillægges betydning i dette tilfælde, er der også på dette punkt tale om en ikke sagligt begrundet forskelsbehandling."

Aarhus kommune Bemærker:

Med lokalplanen og kommuneplantillægget er bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet forhøjet fra 45 til 65 procent. Der er for kommuneplanrammeområderne, der støder op til det kommuneplanrammeområde som klager/ Grundejerforeningen Marselis omfatter, rammeområder med bebyggelsesprocenter fra 30 til 120.

Ved lokalplanens fastlæggelse af fremtidig bebyggelses omfang, højde og placering er der foretaget en helhedsvurdering af den mulige bebyggelse efter vurderingskriterierne i Bygningsreglementets kap. 2. F.eks. er det med lokalplanen sikret, at bebyggelsen primært placeres langs vejskel, hvor der er god afstand til naboer, mens lokalplanområdets arealer med skel til boliger, der kan påvirkes af skygge og indblik friholdes for ny bebyggelse.

Med ovenfor anførte bemærkninger er der, med udgangspunkt i de af klager anførte klagepunkter, forsøgt redegjort for en del af de konkrete overvejelser, der har været en del af vurderingen af lokalplangrundlaget for udvidelsen af Marselisborg Gymnasium.

Trods Natur- og Miljøklagenævnets begrænsede muligheder for at efterprøve Kommunens skøn, er redegørelsen for forholdene er medtaget i denne besvarelse på grund af det af klager anførte om Aarhus Kommunes inhabilitet og varetagelse af usaglige hensyn.

Helt overordnet bemærkes det, at lokalplanrekvirenten Marselisborg Gymnasium ikke er en kommunal institution, og Marselisborg Gymnasium har ingen driftsoverenskomst med Aarhus Kommune. Der er forud for lokalplanlægningen heller ikke indgået nogen driftsoverenskomst imellem Aarhus Kommune og Marselisborg Gymnasium om den mulige mulighed.

Aarhus Kommune har som planmyndighed en interesse i at fastholde og sikre udbuddet af offentlig service herunder uddannelsestilbud i nærheden af eksisterende beboelse. Marselisborg Gymnasium var forud for lokalplanlægningen for den mulige udvidelse, beliggende i et kommuneplanrammeområde udpeget til offentlige formål/gymnasium, hvorimod ejendommen Marselis Tvæervej 4, som klager drager paralleller til, er en erhvervsejendom, som er beliggende i et område, der i kommuneplanen er udpeget til lavt boligområde. Aarhus Kommune har således som planmyndighed hverken tilsidesat forvaltningsretlige lighedsgrundsætninger eller planretlige grundprincipper. De to sager er afgjort i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelsesbestemmelser.

Ved lokalplanlægningen for udvidelsen af Marselisborg Gymnasium er der endvidere på grundlag af eksisterende retningslinjer foretaget individuelle og konkrete skøn som grundlag for den endelige lokalplanlægning. Forøgelsen af bebyggelsesprocenten for Marselisborg Gymnasiums arealer medfører ikke, at det omkringliggende boligområde kan forventes en tilsvarende forøgelse af bebyggelsesprocenten med deraf forhøjet risiko for øget belastning af boligområdet.

Aarhus Kommune har netop med afslaget på udvidelsen af erhvervsejendommen Marselis Tvæervej 4 sikret, at der fortsat er grundlag for at fastholde boligkvarteret som et boligområde.

På grundlag af det ovenfor anførte er det Aarhus Kommunes opfattelse, at der ikke er grundlag for, at fravige praksis om, at en klage ikke har opsættende virkning jfr. planlovens § 60, stk. 6 modsætningsvis, eller nedlægge forbud mod gennemførelse af byggeri på grundlag af klagen jfr. planlovens § 60, stk. 5. sidste punktum.

Med venlig hilsen

Jens Christian Nielsen

Med denne mail følger følgende bilag/filer:

- Klage med bilag
- Lokalplan 942
- Retningslinier for anlæg af parkeringsarealer 2005, Aarhus Kommune
- Mail af d.d. til klager.