

Natur- og Miljøklagenævnet
Rentemestervej 8
2400 København NV.

13. marts 2014

EMNE: NMKNMK-33-02293 genoptagelse af sagen NMK-33-02034

Selvom NMKN har oplyst, den samlede afgørelse ligger klar, kender vi ikke indholdet. Vi vil derfor nøjes med at kommentere brevet af 5. november 2013 med NKMNs afgørelse, da vi går ud fra, at der vil være overlap. Vi har suppleret vore svar med en artikel om emnet fra vores blog: "Høringssvar: 5 anbefalinger og en sidegevinst."

UDPLUK AF UDSAGN, SOM VI HAR VALGT AT KOMMENTERE

Vi har samlet eksemplerne i de gråtonede blokke, der indledes med teksten "NMKN skriver", mens vores synspunkter om blokindholdet indledes med teksten "Vores svar" og undertiden afsluttes med nogle konkluderende observationer, der starter med teksten "Det undrer os".

1 NMKN skriver:

... Kommunens afslag ... på udvidelsen af erhvervsbygningen på Marselis Tværvvej 4 var begrundet i flere forhold, herunder

1. at kontor anvendelsen strider mod kommuneplanens udlæg til lav boligbebyggelse,

2. 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),

3. at der i området i forvejen var kaotiske parkerings- og færdselsforhold, og

4. at tilbygningens arkitektur ville skæmme den eksisterende bygning, der i kommunens registrering af bevaringsværdige bygninger er registreret med en høj bevaringsværdi.

Vores svar: Vi har læst kommunens begrundelser for afslag og **vi er helt enige i dem alle fire og i konklusionen**. NMKN vil med de fire punkter fremhæve, at det ikke blot er vores trafikargument, der har ligget til grund for afslaget. Det er vi også enige i.

NMKN undlader dog behændigt at nævne, at Kommunen i sit afslag også skriver: "*Efter en samlet vurdering af indsigelserne og jeres kommentarer til indsigelserne og efter flere besigtigelser i området er vi enige med indsigerne i, at opførelse af yderligere erhvervsbyggeri i området vil være til væsentlig gene for beboerne i området, først og fremmest fordi forøgelsen af erhvervsareal ikke kan undgå at belaste området med mere trafik. De nuværende trafikale problemer fremhæves i flere af indsigelserne, og på baggrund af besigtigelserne er det vores indtryk, at det indsigelsespunkt er berettiget.*"

Selvom bebyggelsesprocenten alene ville have været tilstrækkelig til at give afslag så fremhæver kommunen at det **først og fremmest** er trafikken, der giver anledning til afslaget. Derfor er det jo meget naturligt, at vi benytter dette argument overfor gymnasiet. Her kan forskellige 'rammer' ikke benyttes som modargument, for det er trafikken på vejene mellem rammerne, der

refereres til.

Det underer os, at NMKN vender kommunens begrundelser mod os. NMKN burde i stedet spørge kommunen om, hvorfor det er rimeligt at øge bebyggelsesprocenten fra 45 til 65 på gymnasiets grund, når Gymnasiet kunne få dækket sine behov ved en bebyggelsesprocent, der ligger nærmere de 45 end de 65 ved at benytte de disponible sportsfaciliteter, der ligger så tæt på. Samtidig burde NMKN spørge om ikke også multihallen skæmmes eksisterende bygninger, der af kommunen er registreret med en høj bevaringsværdi. Det kan næppe være rigtigt at der stilles forskellige æstetiske krav i de to rammeområder. Vi er helt opmærksomme på, at en bebyggelsesprocent på 65 i boligområdet alene er tilstrækkelig til at give et afslag til ansøgningen på Marselis Tværvej 4 (herefter MT4), men kommunen har valgt at supplere med æstetik og trafik.

2 NMKN skriver:

Endelig understreger kommunen,
- 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 kommunen og gymnasiet om den mulige multihal.

Vores svar: Disse tre udsagn kan ikke benyttes som argument for at kommunen ikke har en – ganske vist – legitim interesse i multihallen, for iflg. folkeoplysningsloven kan kommunen disponere over multihallen til udlejning, hvis gymnasiet ikke selv benytter den.

Det er netop denne kommunale interesse i multihallen, der har vanskeliggjort muligheden for at hensynet til at det grønne område fik den vægt, som området fortjener – og som kommunen efter vores opfattelse burde tage vare på. Grundejerforeningen har forsøgt sammenfatte Gymnasiets og det gamle bevaringsværdige område sådan: "Et moderne gymnasium i harmoni med området". For naturligvis skal vi have et moderne Marselisborg Gymnasium. Og det kan ske i harmoni.

Det underer os, at NMKN forsøger at bekræfte kommunens reelle hensigter med de tre udsagn i stedet for at fremhæve, at udsagnene netop ikke kan benyttes som bevis for, at kommunen ikke har denne interesse. Der er så mange andre tegn, der viser kommunens åbenlyse interesse i multihallen uden at skulle investere så meget som en krone. Men kommunen er, som det fremgår af vores "Kommentar til Aarhus Kommunes brev til Natur- og Miljøklagenævnet af september 2013" af 5. november 2013 ikke den eneste udefra kommende interessant i multihallen.

3 NMKN skriver:

Skolens elever anvender i dag idrætsfaciliteter uden for skolen, og behovet for transport af skolens elever til idrætsfaciliteter uden for skolen vil således blive begrænset, hvis gymnasiet udnytter muligheden for at opføre en idrætshal.

Vores svar: Gymnasiet benytter ikke transport til de nærmest liggende idrætsfaciliteter, som er Atletion, Marselisborghallen og Frederiksbjerg Idrætscenter. De ligger alle indenfor gåafstand og har både indendørsfaciliteter, udendørsatletikbaner og fodboldbaner.

Vi har indføjet denne kommentar, da vi går ud fra, at NMKN måske kun har haft kommunens svar at forholde sig til. Men hvis den står alene, fordrejes problemet.

4 NMKN skriver:

Kommunen må ikke udøve usaglig forskelsbehandling, det vil sige, at der skal være en saglig begrundelse for at nå til forskellige resultater, hvis der er tale om forhold, der i det væsentlige er ens.

Marselisborg Gymnasium ligger i et område, som i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser er udlagt til offentlige formål, gymnasium og lignende, hvorimod ejendommen Marselis Tværvej 4 ligger i et område, hvis anvendelse er udlagt til boligformål.

Allerede af den grund er forholdene omkring de to ejendomme ikke umiddelbart sammenlignelige, og kommunens beslutning om at planlægge for en udvidelse af gymnasiet er ikke udtryk for usaglig forskelsbehandling.

Vores svar: NMKN taler uden om - vi har ikke lagt op til at der skal være samme bb-grad i boligområdet og det offentlige område. Vi taler om den trafik, de to områder genererer – og det er noget ganske andet.

Vi har fra projektets start bakket op om Gymnasiets ønske om en ny undervisningsbygning og kantine. Vi har modsat os, at Gymnasiet udvider med en multihal, hvis idrætsfunktioner kan dækkes af idrætsfaciliteterne i nærområdet som beskrevet blogartiklerne 1-3.

Udlejningen af multihallen vil medføre, at kvarteret belastes med trafik om aftenen og i weekenden fra den planlagte kommercielle udlejning af hallen. De samme hensyn til omgivelserne, som kommunen lagde til grund i afslaget for MT4, bør også gælde for gymnasiet.

Belastningerne fra trafikanter afhænger ikke af, om personer går ind på den ene eller den anden matrikel. Alt andet vil være at gemme sig bag juridiske paragraffer i stedet for at tage udgangspunkt i virkeligheden.

5 NKNM skriver:

Som også anført af kommunen synes beslutningen om i medfør af planlovens § 12, stk. 3, at modsætte sig en udvidelse af den omhandlede erhvervsbygning at være båret af hensynet til det bolig- område, som bygningen er beliggende i, og den præcedensvirkning, som en udvidelse i givet fald ville have kunnet skabe.

Vores svar: Vi har ikke anket over den beslutning, kommunen har truffet vedrørende Marselis Tværvej 4. Den er vi helt enig i - med alle de begrundelser kommunen har fremført.

Det vi derimod har gjort, er at fremdrage at begrundelsen vedr. den trafik, som Marselis Tværvej 4 medfører, gør sig endnu kraftigere gældende for Gymnasiets vedkommende.

Vi kunne også i vores argumentation have inddraget æstetikken i vores vurdering af Gymnasiets byggeri. Det forhold er ikke kommet tydeligt frem i NMKN materialet, men vi har ved mange lejligheder påpeget at

problemer med Gymnasiets materialevalg ikke blot i forhold de bygninger der allerede findes på grunden, men også det, der benyttes i kvarteret.

6 NMKN skriver:

Kommunen må ikke udøve usaglig forskelsbehandling, det vil sige, at der skal være en saglig begrundelse for at nå til forskellige resultater, hvis der er tale om forhold, der i det væsentlige er ens.

Vores svar: NMKN har benyttet 'offentlige rammer' og 'bolig rammer', som argument for, at der er tale om forskellige byggesager, og at der for disse gælder forskellige betingelser for bl.a. bebyggelsesprocenter. Det er vi helt klar over. Men når en BBP på 65 i det offentlige område er med til at generere trafik af en størrelse, der langt overstiger den trafik fra MT4, der medførte et nej til byggeansøgningen, så ville det være nærliggende at forvente en væsentlig lavere BBP for gymnasiets vedkommende, dvs. tættere på Kommuneplanens BBP

på 45 end den valgte BBP på 65. NMKNs argument "Der er for kommuneplanrammeområderne, der støder op til det kommuneplanrammeområde, som Grundejerforeningen Marselis omfatter, rammeområder med bebyggelsesprocenter fra 30 til 120" er irrelevant i denne forbindelse, hvor kommunen bør forholde sig til trafikgener mellem rammeområderne og iøvrigt også kommunens forpligtelse til at beskytte bevaringsværdige områder.

SAMMENFATNING

Sammenfattende føler vi en manglende objektivitet for mange steder i NMKNs afgørelse af 5. november 2013, som belyst ovenfor, til at vi kan føle os trygge ved endnu en formandsafgørelse. Det er derfor vi har bedt om, at sagen behandles i det læge nævn.

Vi er sender selvfølgelig gerne yderligere information såfremt det måtte ønskes.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen Marselis

Anders Petersen

Finn Trunk Black

Jan Steen Jacobsen

Birgit Gregersen

Inge Fangel

Bilag 1:

Artikel i vores blog lokalplan942.blogspot.dk Høringssvar: 5 anbefalinger og en sidegevinst

Grundejerforeningen Marselis har i dag fremsendt sit Høringssvar vedrørende lokalplanforslag 942: Marselisborg Gymnasium.

Vores overordnede konklusioner/anbefalinger er:

■ A. Multihallens placering

Forud for en gennemførelse af lokalplanforslaget bør der foretages en grundig vurdering af den mest hensigtsmæssige placering og finansiering af en ny multihal på Frederiksbjerg.

■ B. Kriterier for afslag til multihal ved gymnasiet

De hensyn, som kommunen fremhævede i sit afslag vedrørende Marselis Tværvej 4, bør også være gældende ved gennemførelse af lokalplanforslaget.

■ C. Bevaringsværdig bygning skal vedligeholdes og tages i brug

Det skal sikres, at Marselisborg Gymnasium tilskyndes til at genoprette og anvende den gamle skolebygning fra 1898. Bebyggelsesprocenten i lokalplanen skal derfor sættes til 55 procent subsidiært 45 procent, hvis multihallen flyttes.

■ D. 84 parkeringspladser på egen grund

Der bør etableres mindst 84 parkeringspladser på lokalplanområdet svarende til kommunens gældende parkeringsnorm.

■ E. Hovedindgang nær P-området ved Marselis Tværvej

Adgang til lokalplanområdet for al trafik, biler, cykler og gående bør ske fra Marselis Tværvej. Stien fra Skovbrynet, der fører til den oprindelige hovedindgang, kan stadig benyttes af gående, cyklister og trafikanter, der vælger at benytte Skovbrynets skråparkeringspladser.

Med disse 5 anbefalinger vil Marselisborg Gymnasium fremtræde som et moderne attraktivt Gymnasium med en af de smukkeste placeringer i Danmark. Med fravalget af en multihal på egen grund, vil den parklignende have blive tilført tæt på 2000 kvm grønt areal, og de nye og gamle bygninger fra 4 tidsperioder kan blive omkranset af et grønt bælte mod alle 4 verdenshjørner, hvorved den store bygningsmasse set udefra kan falde blødt ind i området uden at dominere det, som lokalplanforslaget desværre lægger op til.

Gymnasiet vil ikke blive berøvet en multihal, for den findes allerede på Frederiksbjerg Idrætscenter. Heller ikke en aula for den store kantine kan rumme de fleste arrangementer, og hvis ikke det er muligt, kan der lejes endnu større rum i fx. Tivoli. Denne situation er ikke speciel for Gymnasiet. Mange af byens øvrige institutioner og virksomheder har også foretrukket lejeløsningen i spidsbelastningssituationer.

Gymnasiet vil måske sige, at det ikke har fået opfyldt alle sine ønsker. Nej, men det har fået dækket sine behov!

Sidegevinst: I forslaget til lokalplan gives der tilladelse til, at den bevaringsværdige pedelbygning må fjernes. De argumenter, der er fremført, for at den står i vejen for multihallen, kan man nu se bort fra og i stedet benytte den til redskabshus. Det vil ikke kræve dyre ventilationssystemer, for huset kan efter en mindre renovation benyttes, som det er. Huset kommer på den måde til at fortælle sin historie om at være et hyggeligt hjem for mange pedelfamilier i en meget lang årrække for derefter i vor tids rigere samfund at blive benyttet som redskabshus.

(24. marts 2013)