

5. november 2012

Rådmand for Teknik og Miljø Laura Hay Uggla

Rådhuset
8000 Aarhus

Fremsendes som e-mail

Kære Laura Hay!

Ang.: Ønsker til forslaget til lokalplan for rammeområde 110607OF: Marselisborg Gymnasium

Forud for Teknisk Udvalgs/Magistratens/Byrådets behandling af forslaget til lokalplan for rammeområde 110607OF: Marselisborg Gymnasium vil Grundejerforeningen Marselis gerne fremkomme med sine ønsker til denne.

Vores overordnede ønsker er:

- A. De hensyn, som kommunen fremhævede i sit afslag vedrørende Marselis Tværvej 4, bør også være gældende ved udarbejdelsen af en lokalplan for Marselisborg Gymnasium
- B. Bebyggelsesprocenten for Marselisborg Gymnasium bør sættes til 55 procent
- C. Marselisborg Gymnasium bør ikke have adgang til at udleje dets lokaler
- D. Marselisborg Gymnasium bør i forbindelse med et nybyggeri opføre en parkeringskælder

Vi har endnu ikke haft mulighed for at se det endelige forslag til lokalplan, så vores ønsker er baseret på de oplysninger, som vi har haft mulighed for at indhente.

Vi vil i den forbindelse gerne takke:

- Rektor Arvid Bech, Marselisborg Gymnasium
- Arkitekt MAA Peter Christoffersen, Aarhus Kommune
- Chefkonsulent Charlotte Tang, Ministeriet for Børn og Undervisning

der alle beredvilligt har svaret på vores spørgsmål.

Om Marselis-kvarteret

Grundejerforeningen Marselis repræsenterer ca. 110 grundejere i Marselisø-kvarteret afgrænset af vejene Marselisvej, Marselis Boulevard, Stadion Allé og Skovbrynet.

Det afgrænsede område omfatter 3 rammeområder:

- Rammeområde 110606OF: Forældreskolen
- Rammeområde 110605BO: Villa-kvarteret
- Rammeområde 110607OF: Marselisborg Gymnasium

Forældreskolen er opført i 1935 og fik tilføjet en tagetage i 1967. Efterfølgende har skolen købt villaerne Rungstedvej 4, 6 og 8 og indrettet disse til skoleformål. Mod Rungstedvej er villa-stilen opretholdt i skolens bygninger, også i forbindelse med en udbygning af Rungstedvej 4. Al adgang til Forældreskolen sker fra Marselis Boulevard. Området er i kommuneplanen udlagt til offentlige formål.

Villa-kvarteret er opført i perioden 1908 – 1939. Efter besættelsen er der kun nyopført villaer i 1953 på Gentoftvej 19, der blev schalburgteret under krigen, i 1965 på Marselisvej 16 og i 2010 på Birketinget 15. Der er kun én ubebygget grund tilbage i kvarteret på Skovbrynet 8. Villaerne har gennemgående en høj vedligeholdelsesstandard, og tilbygninger er foretaget under respekt for den hidtidige stil som f.eks. Gentoftvej 12 og Rungstedvej 18. Adgang til villa-kvarteret sker fra Marselis Boulevard og Skovbrynet, idet den tidligere adgang fra Stadion Allé er spærret. Området er i kommuneplanen udlagt til lav bolig.

Marselisborg Gymnasium er opført i perioden 1896 – 1958. Gymnasiet er på alle sider omgivet af villa-kvarteret og adgang til gymnasiet sker fra Birketinget, Marselis Tværvej og Skovbrynet, der alle ligger i villa-kvarteret. Området er i kommuneplanen udlagt til offentlige formål.

A. De hensyn, som kommunen fremhævede i sit afslag vedrørende Marselis Tværvej 4, bør også være gældende ved udarbejdelsen af en lokalplan for Marselisborg Gymnasium

Aarhus Kommune meddelte den 12.11.2009 afslag på arkitektfirmaet Arkitema's ansøgning om tilladelse til opførelse af en kontortilbygning til ejendommen Marselis Tværvej 4.

Ejendommen, der ligger i villa-området og er genbo til Marselisborg Gymnasium på Marselis Tværvej, blev opført i 1914 af øjenlæge E. Lindgren, der havde klinik i stueetagen og bolig på førstesalen. Efter øjenlægens død i 1928 blev ejendommen overtaget af Universitets-Samvirket, der under betegnelsen Marselisborg Studentergård, anvendte denne som kvindekollegium for det nyoprettede Aarhus Universitet. I 1946 blev ejendommen overtaget af Forsvaret, der anvendte den som hovedsæde for Vestre Landsdelskommando. I 1996 blev ejendommen overtaget af Aarhus Statsamt og i 2006 overgik den til privat eje og bliver i dag anvendt til kontorformål.

I sit brev til arkitektfirmaet anfører kommunen bl.a. følgende årsager til sit afslag:

- *Der er i forvejen kaotiske parkerings- og færdselsforhold i området. Det skyldes bl.a. Marselisborg Gymnasium og Forældreskolen. Ifl. Kommuneplanen må belastningen af det lokale vejnet ikke forøges nævneværdigt ved udvidelse af erhverv*
- *Der kan ikke anlægges nok parkeringspladser på Marselis Tværvej 4 til at dække ejendommens eget parkeringsbehov*
- *Efter en samlet vurdering af indsigelserne og jeres kommentarer til indsigelserne og efter flere besigtigelser i området er vi enige med indsigerne i, at opførelsen 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*

Kommunens argumenter for afslaget er således af generel karakter og bør derfor også indgå ved behandlingen af en lokalplan for Marselisborg Gymnasium. Som vi tidligere har redegjort for, er gymnasiet på alle sider omgivet af villa-området, og al adgang til gymnasiet sker ad veje, der ligger i villa-området. Belastningen på det omgivende villa-område vil derfor ikke være mindre ved en udvidelse af gymnasiet end ved en tilbygning af Marselis Tværvej 4.

Nogen vil måske fremføre, at der ved lokalplanlægning bør udvises større hensyn til en uddannelsesinstitution end til en erhvervsvirksomhed.

Som landets andre offentlige gymnasier overgik gymnasiet til selveje fra 01.01.2007 og er underlagt *Lov om institutioner for almengymnasiale uddannelser og almen voksenuddannelse m.v.*

Af denne lov's paragraf 1, stk. 4 fremgår:

Institutionerne er selvejende institutioner inden for den offentlige forvaltning. Institutionernes styrelse reguleres i en vedtægt, der er godkendt eller fastsat af undervisningsministeren.

På Ministeriet for Børn og Uddannelse's hjemmeside findes *Notat om det overordnede regelgrundlag for de statslig selvejende institutioner samt bestyrelsens opgaver og ansvar* udarbejdet af Kammeradvokaten den 20.12.2005. Af dette notat fremgår bl.a. følgende:

Det kan derimod ikke tillægges betydning for ansvarsbedømmelsen, om den selvejende institution leverer uddannelse eller andre tjenesteydelser. Det må hermed tages i betragtning, at uddannelsesinstitutioner ofte indebærer udøvelse af økonomisk virksomhed af en betydelig størrelse, der fuldt ud kan sidestilles med private erhvervsvirksomheder, hvad enten disse er organiseret som selvejende institutioner eller aktieselskaber. Det forhold, at ydelsen leveres til opfyldelse af almenhedens behov for uddannelse, og at vederlaget betales af staten, ændrer ikke ved karakteren af den udøvede virksomhed og kravene til bestyrelsen og den øvrige ledelse

Statens egen advokat sidestiller således gymnasievirksomhed efter overgangen til selveje med privat erhvervsvirksomhed.

Der er dermed ikke nogen anledning til, at der skal vises større hensyn overfor gymnasiet end overfor ejerne af Marselis Tværvej 4, da begge parter reelt driver en privat erhvervsvirksomhed.

Det er derfor vores ønske, at de hensyn, som kommunen fremhævede i sit afslag vedrørende Marselis Tværvej 4, også indgår ved udarbejdelsen af en lokalplan for Marselisborg Gymnasium

Vi vil i det følgende kommentere udvalgte forhold i forslaget til lokalplan. Som tidligere nævnt har vi ikke set det endelige forslag, så vores kommentarer er baseret på de oplysninger, som vi har haft mulighed for at indhente.

B. Bebyggelsesprocenten for Marselisborg Gymnasium bør sættes til 55 procent

Folketingets Finansudvalg har ved aktstykke nr. 131 af 26.05.2011 givet sin tilslutning til, at Marselisborg Gymnasium opfører en tilbygning og renoverer resten af den originale bygningsmasse på baggrund af arbejdstilsynspåbud.

Af aktstykket fremgår det bl.a., at:

- *Gymnasiet i dag ejer bygninger på 4.980 kvm*
- *Gymnasiet har besluttet sig for at nedrive en undervisningsbygning med 7 klasselokaler, der ligger uhensigtsmæssigt og har små undervisningsrum. Bygningen er endvidere i en byggeteknisk ringe tilstand og har fået bygningsmæssige påbud fra Arbejdstilsynet, der vil være vanskelige at opfylde*
- *Den samlede bygningsmasse efter byggeprojektets gennemførelse bliver på ca. 7.600 kvm*

Den undervisningsbygning, der omtales i aktstykket er den såkaldte gule bygning, der er gymnasiets oprindelige bygning fra 1896.

Da den anførte bygningsmasse afviger væsentligt fra det bygningsareal på 10.347 kvm, der fremgår af kommunens folder fra foråret 2012, har vi hos Ministeriet for Børn og Undervisning søgt aktindsigt i ministeriets korrespondence med gymnasiet i byggesagen.

Vores forespørgsel har foranlediget ministeriet til at rette henvendelse til gymnasiet om forskellen i kvadratmeterangivelser.

Gymnasiet har svaret på ministeriets henvendelse den 29.10.2012. Af svaret fremgår bl.a.:

- *I forbindelse med lokalplanarbejdet er der foretaget nøjagtige opmålinger af skolens bygninger, og det fører til væsentlige opdateringer i forhold til BBR-Meddelelsens tal.*
- *Skolen ønsker at nedrive den gamle skole, fordi den ikke er tidssvarende og ikke på rimelig vis vil kunne bringes i en brugbar stand. Uheldigvis er bygningen bevaringsværdig, og Aarhus Kommune har ikke imødekommet skolens ønske om nedrivning.*
- *Den afholdte arkitektkonkurrence var en "omvendt licitation", og det vindende projekt gav mere værdi for de samme penge (i forhold til de forventede 3600 m2).*
- *Tagetagen i hovedbygningen er ikke udnyttet, og dens udnyttelse er ikke en del af det aktuelle projekt. Som en fremtidssikring er en eventuel udnyttelse indarbejdet i lokalplanen.*

Det er således det i folderen anførte bygningsareal på 10.347 kvm, der er det korrekte bygningsareal for det projekt, der vandt den afholdte arkitektkonkurrence.

Vi stiller os uforstående overfor, at gymnasiets ikke vil gennemføre den nødvendige renovering af den gule bygning efter Arbejdstilsynets påbud.

Vi har hos Arbejdstilsynet søgt om aktindsigt i tilsynets påbud overfor gymnasiet og heraf fremgår det, at påbudet ikke alene vedrører den gule bygning men også gymnasiets andre bygninger.

Ved sit første besøg inspicerede tilsynet lokalerne 2.12., 2.22, 2.47 og 3.30, hvoraf kun lokale 2.47 er beliggende i den gule bygning. I sit bilag 3 konkluderer tilsynet:

I alle lokaler kunne Arbejdstilsynet konstatere, at luften forekom tung, varm og brugt, samt at temperaturen var for høj

Problemerne i alle gymnasiets bygninger har således været de samme, og vi kan ikke umiddelbart se nogen forskel mellem at skulle føre den gule bygning fra 1896 eller den hvide bygning fra 1904 op til nutidens krav

Vi er ligeledes bekendt med, at både Aarhus Katedralskole og Aarhus Statsgymnasium har fået lignende påbud, og begge gymnasier har gennemført den påbudte reovering.

Vi anser det for meget betænkeligt, hvis gymnasiet ikke ønsker at anvende den gule bygning. En ubenyttet bygning forfalder let.

Hvis gymnasiet ikke ønsker at anvende den gule bygning til undervisningsformål, bør den indrettes til kontorer, lærerværelse og lærerforberedelse. Det område, der i dag anvendes til disse formål i gymnasiet hovedbygning kan så indrettes til undervisningslokaler.

I bygningsarealet på 10.347 kvm indgår den gule bygning, som gymnasiet oprindeligt havde tænkt at nedrive, med 800 kvm og tagetagen i hovedbygningen, som gymnasiet ikke for øjeblikket ønsker at udnytte, med 380 kvm.

Vi mener således at kunne regne os frem til, at gymnasiets behov for etageareal udgør 9.167 kvm.

Bebyggelsesprocenten bør derfor fastsættes på grundlag af dette behov.

Vi mener ikke, at gymnasiet skal have nogen reserve i den fastlagte bebyggelsesprocent til fremtidige udvidelser. Fremtidige udvidelser i etageareal bør være baseret på en ny lokalplanudarbejdelse for at sikre den bedst mulige overensstemmelse med de forhold, der vil være gældende til den tid.

Vi vil i den forbindelse gerne fremføre følgende forhold, der taler imod, at gymnasiet i overskuelig fremtid skulle have behov for yderligere etageareal:

- Gymnasiet har i sin mail af 29.10.2012 til ministeriet oplyst, at den overfor omtalte "omvendte licitation" har givet gymnasiet ekstra 480 kvm etageareal til rådighed i forhold til de planlagte 3.600 kvm. Vi går ud fra, at de 3.600 kvm er resultatet af en omhyggelig behovsvurdering fra gymnasiets side
- Gymnasiet har i øjeblikket en kapacitet på 9 klasser pr. årgang. Af referatet fra gymnasietets bestyrelsesmøde den 19.09.2012 fremgår det:
 - o *Skolens kapacitet i skoleåret 2013/14*
 - o *Bestyrelsen besluttede at fastholde den nuværende kapacitet på 9 klasser*
- Af Aarhus Kommunes befolkningsfremskrivning af 24.10.2012 fremgår det, at antallet indbyggere i aldersintervallet 15 – 20 år, der udgør gymnasiets målgruppe, vil falde svagt fra 23.313 i 2012 til 22.008 i 2022

Vi ønsker derfor, at bebyggelsesprocenten fastsættes ud fra de 9.167 kvm, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 55 procent. Dette vil samtidig tilskynde gymnasiet til at anvende og vedligeholde den bestående bygningsmasse bedst muligt.

C. Marselisborg Gymnasium bør ikke have adgang til at udleje dets lokaler

I bilaget til aktstykke 131 indgår en oversigt over den forventede udvikling i antal årselever og bygningsudgifter og –indtægter i perioden 2010 – 2017. På grundlag af denne oversigt og de gældende bygningstaxametersatser har vi regnet os frem til, at Marselisborg Gymnasium har budgetteret med en årligt indtægt på ca. 500.000 kr ved udleje af den planlagte multihal.

Gymnasiet har i mail af 02.10.2012 bekræftet, at gymnasiet har budgetteret med en lejeindtægt i dette niveau.

Gymnasiets bygningsudgifter forventes i den anførte periode at stige med 3,6 mio.kr. fra 2,8 mio.kr i 2010 til 6,4 mio.kr. i 2017.

Gymnasiet har altså forventet at kunne finansiere ca. 14 % af udgifterne ved tilbygning og renovering fra lejeindtægter fra multihallen.

Vores regnestykke bekræfter således Kammeradvokatens vurdering af, at gymnasievirksomhed i dag kan sidestilles med privat erhvervsvirksomhed.

Som Aarhus Kommune anførte i sit afslag vedrørende ejendommen Marselis Tværvej 4, vil opførelsen af yderligere erhvervsbyggeri i området være til væsentlig gene for beboerne i området.

Vi anerkender gymnasiets behov for en idrætshal, men mener, at kommunens afslag på yderligere erhvervsvirksomhed i det omgivende villa-område, bør udmønte sig i et forbud mod, at gymnasiet udlejer sin multihal. Kun derved kan den trafikale belastning af villa-området, som kommunen selv erkender, begrænses til hverdage i formiddags- og de tidlige eftermiddagstimer.

I sin mail af 02.10.2012 har gymnasiet fremført:

I følge Folkeoplysningsloven har kommunen ret til at anvende offentlige skolers indrætsanlæg/lokaler - lejeindtægten svarer stort set kun til pedelforbrug, rengøring og og el. Vi har meddelt kommunen at vores idrætshal primært er for at dække vores egne behov, men vi ved også at der mangler halkapacitet i sydbyen, så kommunen vil sikkert henvende sig.

Af paragraf 21, stk. 1 i *Lov om støtte til folkeoplysende voksenundervisning, frivilligt folkeoplysende foreningsarbejde og daghøjskoler samt om Folkeuniversitetet* fremgår det:

Kommunalbestyrelsen anviser i prioriteret rækkefølge til den frie folkeoplysende virksomhed følgende til formålet egnede ledige lokaler, herunder idrætshaller og andre haller samt udendørsanlæg, som tilhører kommunen eller er beliggende i denne:

1) *Kommunale lokaler m.v.*

2) *Lokaler m.v., der benyttes til udbud af uddannelser med godkendelse efter lov om institutioner for almen- og gymnasiale uddannelser og almen voksenuddannelse m.v., lokaler, der benyttes til udbud af uddannelserne til social- og sundhedshjælper, social- og sundhedsassistent, sygeplejerske og radiograf, og af den pædagogiske grunduddannelse og lokaler, der benyttes til aktiviteter efter lov om centre for undervisningsmidler m.v.*

3) *Regionale lokaler m.v.*

4) *Statslige lokaler m.v.*

Kommunens ret til at anviser lokaler på gymnasiet har således klar lovhjemmel. Men denne ret giver også kommunen en dobbeltrolle ved behandlingen af forslaget til lokalplan. Hvis kommunen godkender muligheden for fremleje af multihallen, vil den således selv for en beskedent udgift få adgang til at stille en ekstra idrætshal til rådighed for borgerne i de sene eftermiddags- og aften timer og i weekenden.

Vi beder således om, at medlemmerne af Teknisk Udvalg / Magistraten / Byrådet ved behandlingen af vores ønske om forbud mod udlejning af multihallen overvejer, hvorvidt de ville

støtte, at kommunen selv, midt i et bevaringsværdigt boligkvarter et andet sted i kommunen, opførte en multihal.

Da gymnasiet ikke ønsker at anvende den gule bygning har vi forespurgt Ministeriet for Børn og Uddannelse, om gymnasiet vil have mulighed for at udleje denne. Ved mail af 05.11.2012 har vi fået følgende svar:

"Ifølge lovgivningen fra Ministeriet for Børn og Undervisning er der intet til hinder for, at gymnasiet kan udleje bygningen. Hvilke formål de må udleje til, vil være bestemt af de planbestemmelser, der er gældende for den matrikel, som bygningen ligger på. Disse planbestemmelser hører ikke under MBUs ressort.

Når en bygning ikke længere er egnet til sit undervisningsformål, og en renovering er så udgiftskrævende, at det samfundsøkonomisk er mere hensigtsmæssigt at bygge nyt, så skal en institution forsøge at anvende bygningen til øvrige formål relateret til sin virksomhed, fx depot, faciliteter for de ansatte etc., i det omfang der er brug for sådanne faciliteter, eller forsøge at afhænde bygningen. Det fremgår af skolens redegørelse, at de ønsker at nedrive bygningen. Indtil det er afklaret, om dette vil blive muligt, skal institutionen så enten anvende bygningen selv eller forsøge at udleje den."

Vi ser derfor en risiko for en yderligere belastning af villa-området, hvis gymnasiet forsøger at udleje den gule bygning i stedet for at gennemføre den renovering, som gymnasiets øvrige bygninger har undergået.

Vi håber, at gymnasiet ved fastsættelse af en lavere bebyggelsesprocent end de 65 procent, der fremgår af kommunens folder, vil blive tilskyndet til at genoprette og selv udnytte den gule bygning. Men det er vores ønske, at der i lokalplanen indarbejdes et generelt forbud mod, at Marselisborg Gymnasium udlejer sine lokaler.

D. Marselisborg Gymnasium bør i forbindelse med et nybyggeri opføre en parkeringskælder

I Aarhus Kommune's "Retningslinier for anlæg af parkeringspladser 2005" arbejdes der i Zone 2, hvor Marselisborg Gymnasium ligger, med en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 100 kvm etageareal, for folkeskoler, ungdomsklubber. hvortil vi i dette tilfælde vil henregne gymnasiet.

Selv med et reduceret etageareal på 9.167 kvm svarer dette til et behov på 92 parkeringspladser, der er væsentligt mere end de ca. 50 parkeringspladser, der fremgår af kommunens folder fra foråret 2012.

Aarhus Kommune har selv i sit afslag vedrørende ejendommen Marselis Tværvæg 4 erkendt, at der hersker kaotiske parkerings- og færdselsforhold i Marselis-kvarteret, og at dette bl.a. skyldes gymnasiet og Forældreskolen.

Det vil derfor forekomme oplagt, hvis kommunen i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan, satte som mål at få en effektiv løsning på parkeringsproblemerne og derfor stillede krav om, at der på gymnasiets grund blev indrettet et antal p-pladser svarende til den gældende parkeringsnorm.

Vi ønsker i denne forbindelse at henlede kommunens opmærksomhed på, at det af referatet fra gymnasiets bestyrelsesmøde den 19.09.2012 fremgår:

Erik Meineche Schmidt (EMS) orienterede om renoveringen af hovedbygningen og om status og tidsplan for lokalplansarbejdet ifm nybyggeriet. EMS gennemgik en oversigt over byggeøkonomi med de gennemførte og godkendte faser samt de allerede afholdte

udgifter. Efter oplæg fra EMS vedr eventuelle bygherreleverancer fulgte en diskussion, og det besluttedes, at der skal laves kælder under undervisningsfløjen og kantine til værksted og depot. Den endelige størrelse af kælderen skal fastlægges efter en nærmere undersøgelse af behovet for kælder samt de økonomiske konsekvenser. Desuden besluttede bestyrelsen at gennemføre en ombygning af det eksisterende kantinekøkken.

Gymnasiet overvejer altså nu at etablere en kælder under den nye undervisningsfløj mod Marselis Tvæårvej, og vi finder, at den mest hensigtsmæssige udnyttelse af denne for alle parter vil være som parkeringskælder. Det vil både begrænse parkeringen på vejene i villa-området, og parkeringen på gymnasiets egen grund.

Marselisborg Gymnasium vil dermed fremstå som et spændende undervisningsmiljø med bygninger fra 1896, 1904, 1942, 1958 og 2014 og i parklignende omgivelser i harmoni med det omgivende villa-kvarter.

Grundejerforeningen Marselis vil gerne anmode Teknisk Udvalg/Magistraten/Byrådet om et møde, hvor vi nærmere vil kunne redegøre for vores ønsker til en lokalplan for rammeområde 110607OF: Marselisborg Gymnasium.

Med venlig hilsen

Pbv

Anders Kau Petersen
Grundejerforeningen Marselis