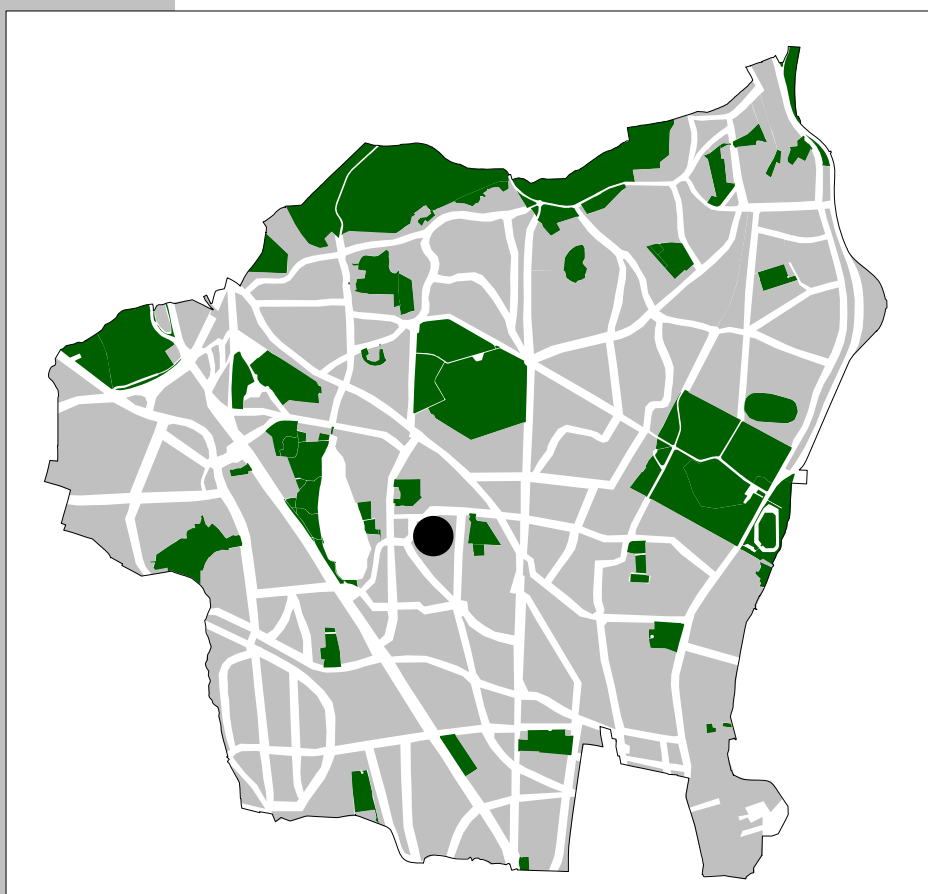


# Lokalplan 339

for Aurehøj Gymnasium

## FORSLAG



GENTOFTE KOMMUNE

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 339

LOKALPLANENS BAGGRUND

EKSISTERENDE FORHOLD

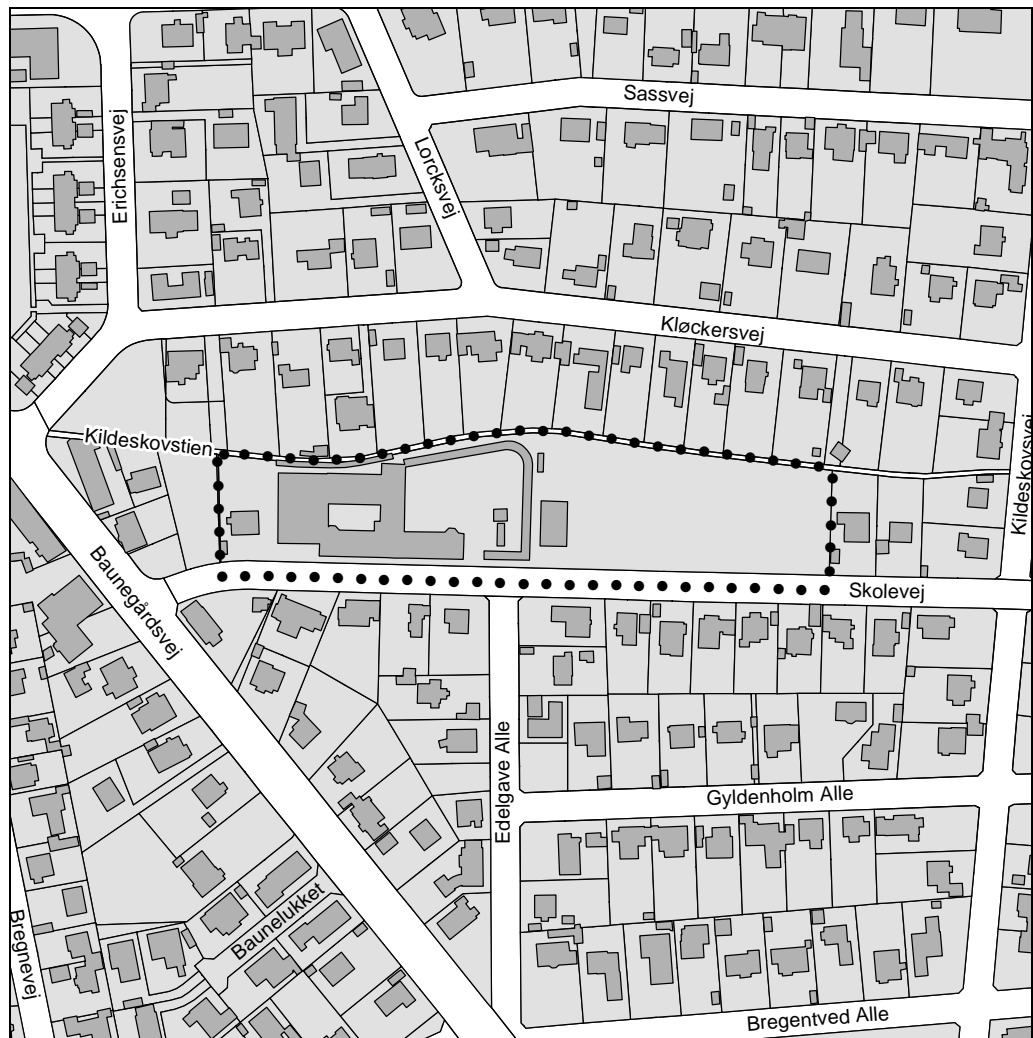
LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### LOKALPLAN 339

BESTEMMELSER

KORTBILAG



# REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 339

for Aurehøj Gymnasium

## LOKALPLANENS BAGGRUND

Aurehøj Gymnasium ønsker at udbygge gymnasiet med en musikbygning i 3 etager med gård og terrasse. Bygningen placeres mellem den eksisterende skolebygning og den oprindelige rektorbolig i det sydøstlige hjørne af skolegården mod Skolevej.

Baggrunden for udbygningen er, at gymnasiet ønsker at kunne tilbyde eleverne moderne musikfaciliteter.

Gentofte Kommune finder, at Aurehøj Gymnasiums byggeplaner skal udmøntes i en lokalplan for gymnasiets område.

Der har den 5. oktober 2011 været afholdt et dialogmøde med naboer til Aurehøj Gymnasium, hvor skolens ledelse redegjorde for planerne.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Aurehøj Gymnasium ligger centralt i Gentofte bydel umiddelbart øst for bydelscentret. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Kildeskovsstien og villabebyggelsen langs Kløckersvej, mod øst af villabebyggelse, mod syd af Skolevej og mod vest af en kommunal parkeringsplads.

Området omfatter 2 ejendomme, Skolevej 3, matr.nr. 12 q, Gentofte, der er bebygget med en villa, og Skolevej 5 og 7, matr.nr. 12 z, Gentofte, der rummer gymnasiet. Det samlede grundareal udgør 13.021 m<sup>2</sup> ekskl. vejarealer.

Bebyggelsen består af Aurehøj Gymnasium, oprindeligt Gentofte Skole, tegnet af arkitekt A. Thejll og opført i 1904, udbygget i 1919 af arkitekt E. Norup og udvidet igen i 1942 af arkitekt Gottschalck-Hansen. Gymnasiets hovedbygning er opført i 2½ og 3½ etage.

Villaen Skolevej 3, tegnet af arkitekt Ulstrup Hansen, er opført i 1923.

For 5 år siden blev der opført en tilbygning på 300 m<sup>2</sup> til skolens eksisterende gymnastiksal.

Aurehøj Gymnasium, Skolevej 5-7 er i 'Gentofte – Atlas over bygninger og bymiljøer' tildelt bevaringskarakteren 3. Bygningerne Skolevej 3 og 9 er tildelt bevaringskarakteren 4. Alle bygningerne er bevaringsværdige.

Aurehøj Gymnasium har i dag 680 elever samt ca.75 lærere.

Aurehøj Gymnasium er stationsnært beliggende i forhold til Bernstorffsvej og Gentofte station.



*Luftfoto af Aurehøj Gymnasium*

## **LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD**

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen til offentlige formål, herunder uddannelsesinstitutioner.

Herudover er det formålet med lokalplanen, at give mulighed for opførelse af en musikbygning på ca. 620 m<sup>2</sup> i 3 etager i det sydøstlige hjørne af skolegården. For at sikre en skalamæssig tilpasning af den nye bebyggelse og samtidig optage mindst muligt af grundarealet er projektet delt i to bygninger, hvoraf den ene graves ned. Bygningshøjden for musikbygningen svarer til facadehøjden på den eksisterende skolebygning på Skolevej 7.

Lokalplanen giver mulighed for, at de nye bygninger kan forbindes via en gangbro med skolebygningen. I tilknytning til musikbygningen vil det være muligt at etablere gård og terrasse.

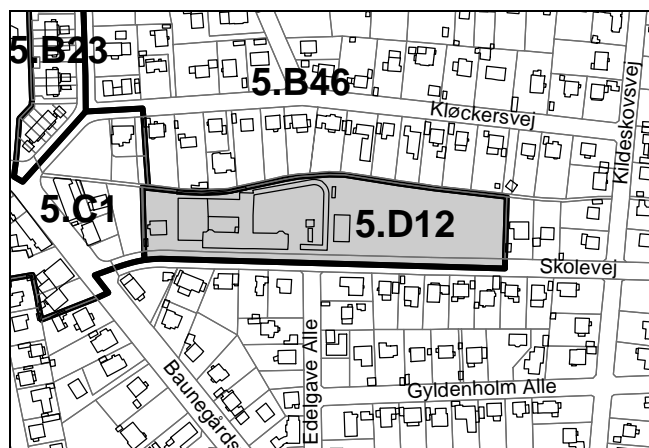
Lokalplanen fastlægger et parkeringsområde til i alt 18 biler i den vestlige del af lokalplanområdet. Endelig indeholder lokalplanen bestemmelser, der sikrer, at ny bebyggelse først kan tages i brug, når disse parkeringspladser er etableret.

Endelig er det lokalplanens formål at udpege bevaringsværdige bygninger og træer. Bygningerne på Skolevej 5 og 7 er ligesom villaerne Skolevej 3 og 9 udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen. En hestekastanie i skolegården er ligeledes udpeget som bevaringsværdig.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### *KOMMUNEPLAN 2009*

Lokalplanområdet udgør enkeltområde 5. D12 i Kommuneplan 2009 for Gentofte Kommune.



*Udsnit af kortbilag for rammer for lokalplanlægning*

### *LOKALPLANER*

Nærværende lokalplan er omfattet af lokalplan 257 for Aurehøj Gymnasium. Lokalplan 257 bortfalder ved vedtagelsen af lokalplan 339 for Aurehøj Gymnasium.

### *SERVITUTTER*

Ifølge planlovens bestemmelser bortfalder private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke indholdsmæssigt er forenelige med lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke bortfalder som følge af disse bestemmelser, vil fortsat være gældende.

Servitutter kan indeholde bestemmelser om fredede træer, bygningshøjder, udsigt mv.

### *BEVARINGSPLANLÆGNING*

I forbindelse med udarbejdelsen af et kommuneatlas for Gentofte Kommune er der gennemført en registrering af samtlige ejendomme i kommunen, der er opført før 1970. Bygninger med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4 er ifølge Kommuneplan 2009 bevaringsværdige.

De bygninger, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og al-

tanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

Inden for lokalplanområdet er der udpeget et bevaringsværdigt træ. Udpegningen af bevaringsværdige træer medfører, at en grundejer skal søge om tilladelse hos Gentofte Kommune til eventuel beskæring eller fældning af et træ.

#### *TRAFIKFORHOLD*

Lokalplanen regulerer ikke etablering af fartdæmpende foranstaltninger, hastighedsnedsættelser eller andre trafikale forhold på vejarealerne. Lokalplanens virkeliggørelse giver ikke umiddelbart anledning til yderligere trafikale indgreb omkring lokalplanområdet.

#### *MILJØVURDERING*

Planen er omfattet af § 3, stk. 1. nr. 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Der er gennemført en screening og på denne baggrund er det vurderet, at der i henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer ikke udarbejdes miljøvurderingsrapport.

De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes at være status quo for området miljø lokalt såvel som regionalt.

#### *AFVANDINGSFORHOLD*

Med henvisning til de generelle leveringsvilkår må det samlede afløb af ikke overstige den vandmængde, der svarer til de afløbskoefficienter, der er fastsat i kommunens spildevandsplan.

#### *VARMEPLANLÆGNING*

I henhold til lov om varmeplanlægning har Gentofte Kommunalbestyrelse vedtaget planer for varmforsyningen i kommunen med delplan for kraftvarmforsyning og delplan for naturgasforsyning.

Lokalplanområdet skal forsynes med kraftvarme i henhold til delplan for kraftvarmforsyning, med undtagelse af ejendommen Skolevej 3, matr.nr. 12 q, der skal forsynes med naturgas i henhold til delplan for naturgasforsyning

#### *KYSTNÆRHED*

Lokalplanen er ikke omfattet af planlovens bestemmelser for de kystnære dele af byzoneområderne.

#### *TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER*

Lokalplanens virkeliggørelse er ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen.

## **LOKALPLAN 338**

*for Aurehøj Gymnasium*

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område:

### **§ 1 FORMÅL**

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner,
- at sikre, at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter,
- at give mulighed for opførelse af et musikhus i 3 etager med gård og terrasse,
- at give mulighed for etablering af en gangbro mellem den nye bebyggelse og den eksisterende bebyggelse,
- at sikre bevaringsværdige bygninger og et bevaringsværdigt træ for at fastholde områdets særlige miljøkvaliteter.

## **§ 2 OMRÅDET**

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr. nr. 12z, Gentofte, samt alle parceller, der efter den 1. januar 2012 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

## **§ 3 ANVENDELSE**

**3.1** Lokalplanens område må kun anvendes til offentlige formål, herunder uddannelsesinstitutioner.

**3.2** Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer og lignende installationer til sikring af den nødvendige energiforsyning.

## **§ 4 Udstykning**

**4.1** Indenfor lokalplanområdet må der ikke ske yderligere udstykning eller arealoverførsel, hvorved der opstår en ny ejendom.

## **§ 5 VEJ, STI OG PARKERING**

**5.1** Eksisterende vejadgang til skolegården samt eksisterende vejadgang mellem Skolevej 3 og 5 bibeholdes med nuværende beliggenhed, jfr. kortbilaget.

**5.2** Ved opførelse af ny bebyggelse jfr. § 6.2 skal der anlægges minimum 18 parkeringspladser inden for de på kortbilaget med blå angivne arealer.

**5.3** Ejendommens cykelparkeringsbehov skal dækkes indenfor det på kortbilaget angivne areal.

## **§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

**6.1** Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.

**6.2** Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilaget viste byggefelter A og B. Udvendige flugtrapper må etableres udenfor byggefeltet.

**6.3** Ny bebyggelse indenfor byggefelt A skal opføres i 3 etager og gives en højde som angivet på bilagene: Facader 1, Facader 2 og Snit.

**6.5** Ny bebyggelse indenfor byggefelt B skal opføres i 1 etage delvist under terræn, som angivet på bilagene: Facader 1, Facader 2 og Snit.

**6.6** Der kan etableres en gangbro mellem den eksisterende bebyggelse og den nye bebyggelse, som angivet på bilagene: Facader 1, Facader 2.

**6.7** Der skal etableres gård, terrasse og siddebarer som angivet på bilagene: Facader 1, Facader 2 og Snit.

**6.8** Ud over den i stk. 2 angivne bebyggelse, må der uden for byggefelterne opføres udhuse og lignende småbygninger i maksimalt 1 etage.

## **§ 7 BEVARING AF BEBYGGELSE OG BEPLANTNING**

**7.1** Bygninger, der på kortbilaget er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformer og udformning i øvrigt.

**7.2** Det på kortbilaget angivne træ skal bevares og beskæring eller fældning må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

**7.3** Der må ikke foretages bygge- eller anlægsarbejder inden for drypzonen ved et bevaringsværdigt træ.

## **§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

**8.1** Ny bebyggelse skal i omfang og materialevalg harmonere med den i lokalplanen udpegede bevaringsværdige bebyggelse, jfr. bilagene: Facader 1, Facader 2 og Snit.

**8.2** Ny bebyggelse skal opføres med fladt tag og facader i overensstemmelse med bilagene: Facader 1, Facader 2 og Snit

**8.3** Til udvendige bygningsflader må der ikke anvendes former, materialer eller farvesætninger som virker skæmmende.

**8.4** Skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse.

## **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

**9.1** Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til parkering, gårdsplads eller lignende skal udlægges som grønne områder.

**9.2** Oplag, herunder parkering af ikke indregistrerede køretøjer, henstilling af containere mv., må ikke finde sted.

**9.3** For lokalplanområdet gælder, at der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 50 % af etagearealet.

**9.4** Der skal etableres cykelparkering som angivet på kortbilaget.

**9.5** Terrænregulering ved opførelse af nyt musikhus skal udføres i overensstemmelse med bilagene: Facader 1, Facader 2 og Snit.

Øvrig terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter må kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens tilladelse.

## **§ 10 LEDNINGS- OG ANTENNEANLÆG**

**10.1** Nye elledninger i området, herunder ledninger til intern vejbelysning, skal udføres som jordkabler.

**10.2** Inden for området må der opsættes antenner og parabolantener med Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## **§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING**

**11.1** Forinden ny bebyggelse tages i brug til støjfølsom anvendelse skal det sikres, at områdets primære opholdsarealer ikke belastes med støjniveau over 58 dB fra vejtrafik.

Kan ovennævnte støjniveau ikke sikres ved afstandsdæmpning, skal kravene om forebyggelse af støjgener, såfremt det er muligt, fastsættes som beskrevet i Miljøstyrelsens gældende vejledning.

**11.2** Forinden ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret parkeringsanlæg i overensstemmelse med § 5.2 og 5.3.

## **§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

Lokalplan 257 for Aurehøj Gymnasium ophæves for den af lokalplanen omfattede ejendom med følgende matrikelnummer: 12z, Gentofte.

## **§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

**13.1** Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, i henhold til planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Retten til at udnytte en ejendom på en måde, der er i strid med lokalplanen bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige afvigelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at disse ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

**13.2** Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

**13.3** Lokalplanen indeholder i § 12 en bestemmelse om, at den nærmere angivne lokalplan ophæves for det af lokalplanen omhandlende område.

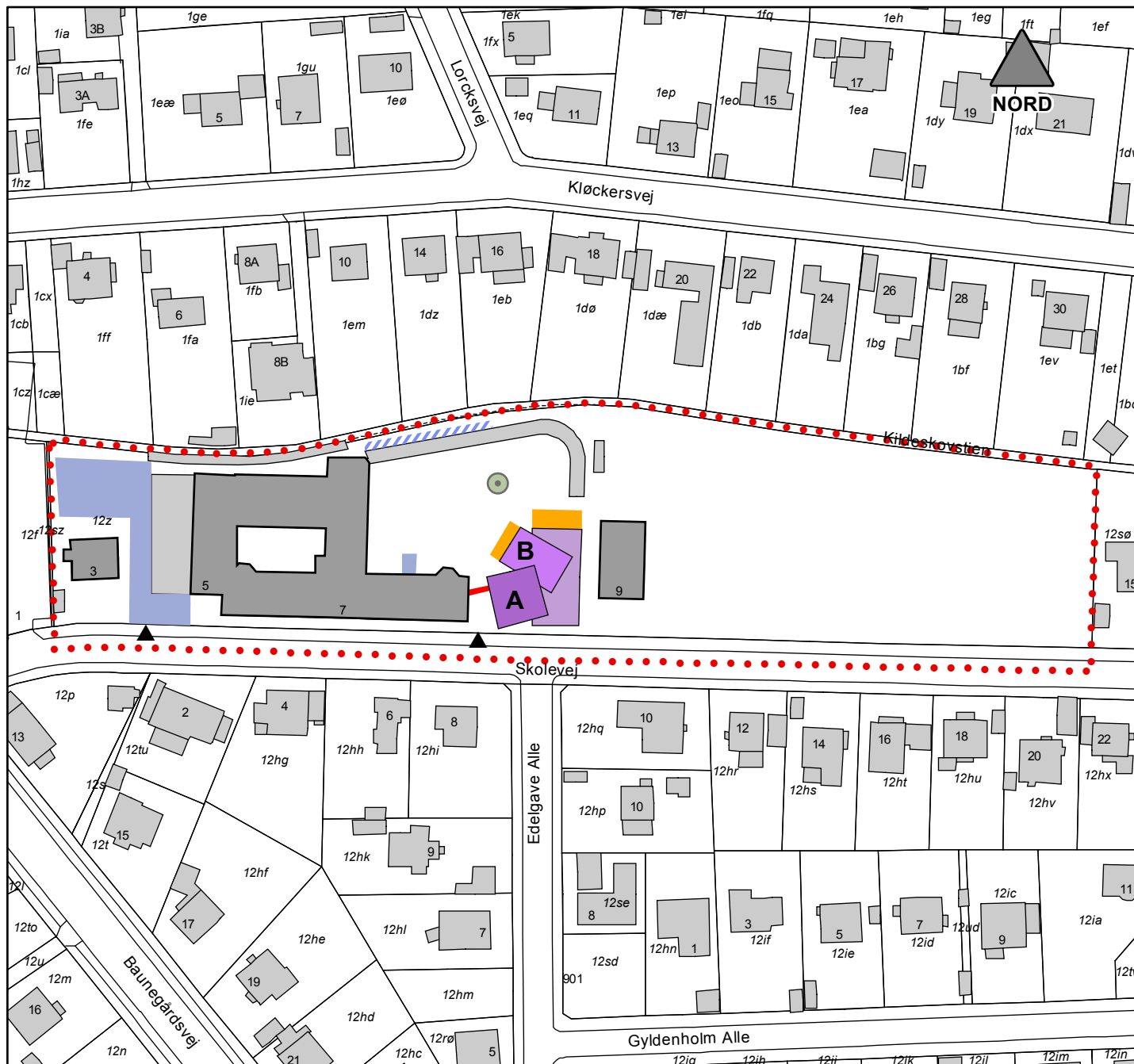
**13.4** Lokalplanen indeholder i § 7 bestemmelse om, at bebyggelse i området ikke må nedrives uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af Kommunen mod erstatning.

## **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 14. december 2011













Hans Toft  
(sign)

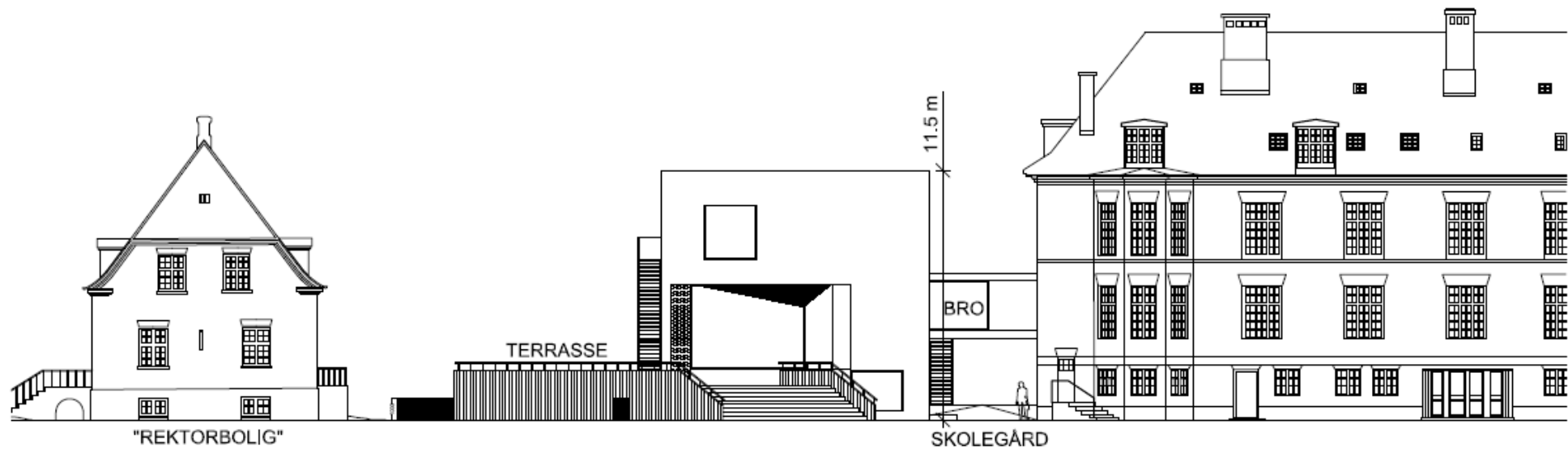
Lis Bjerremand  
(sign)



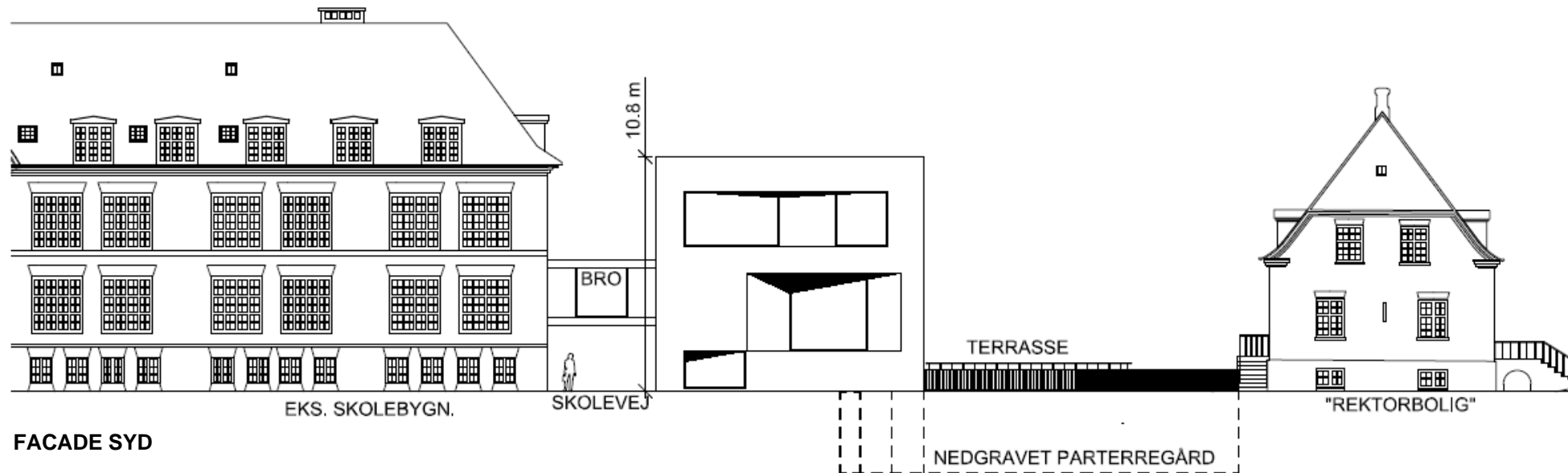
**KORTBILAG**  
**Lokalplan 339 for Aurehøj Gymnasium**

**MÅL 1:1.500**

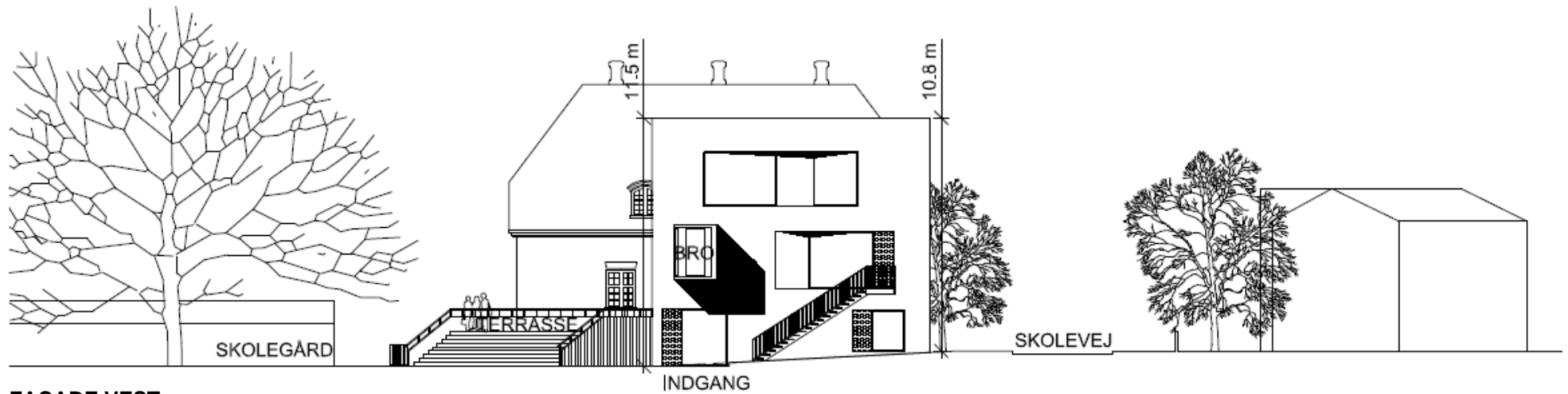
- |  |  |
|--|--|
|  Lokalplanafgrænsning    |  Trappe                 |
|  Bevaringsværdig bygning |  Gangbro                |
|  Eksisterende bygning    |  Parkering og tilkørsel |
|  Byggefelt A             |  Cykelparkering         |
|  Byggefelt B             |  Bevaringsværdigt træ   |
|  Parterre                |  Vejadgang              |



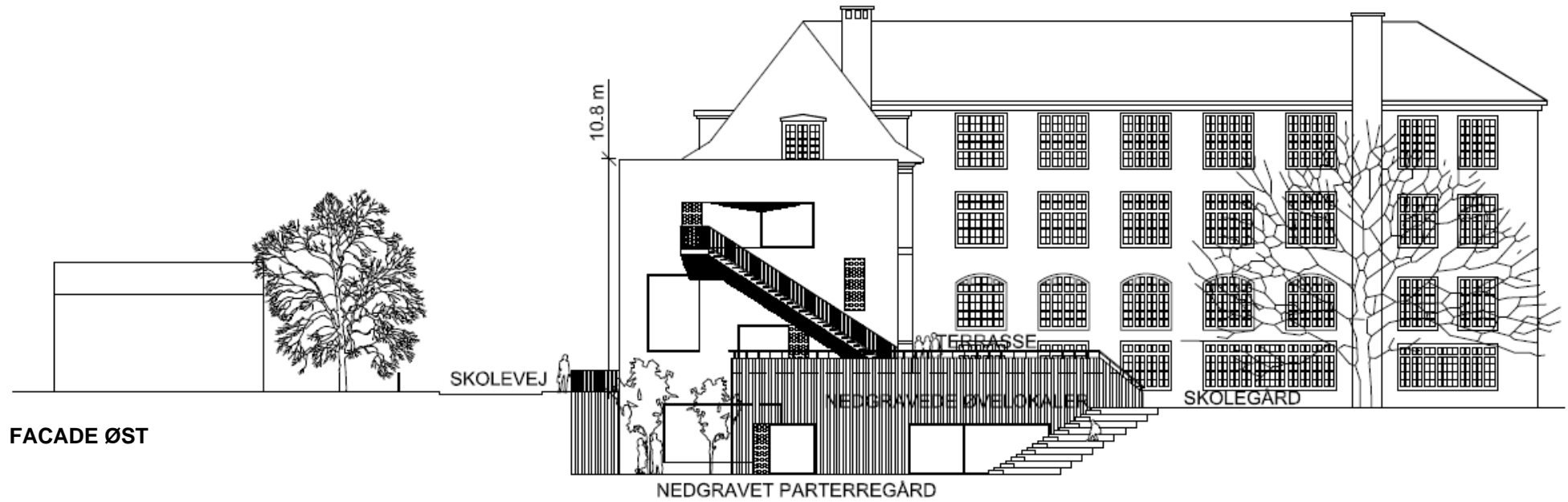
**FACADE NORD**



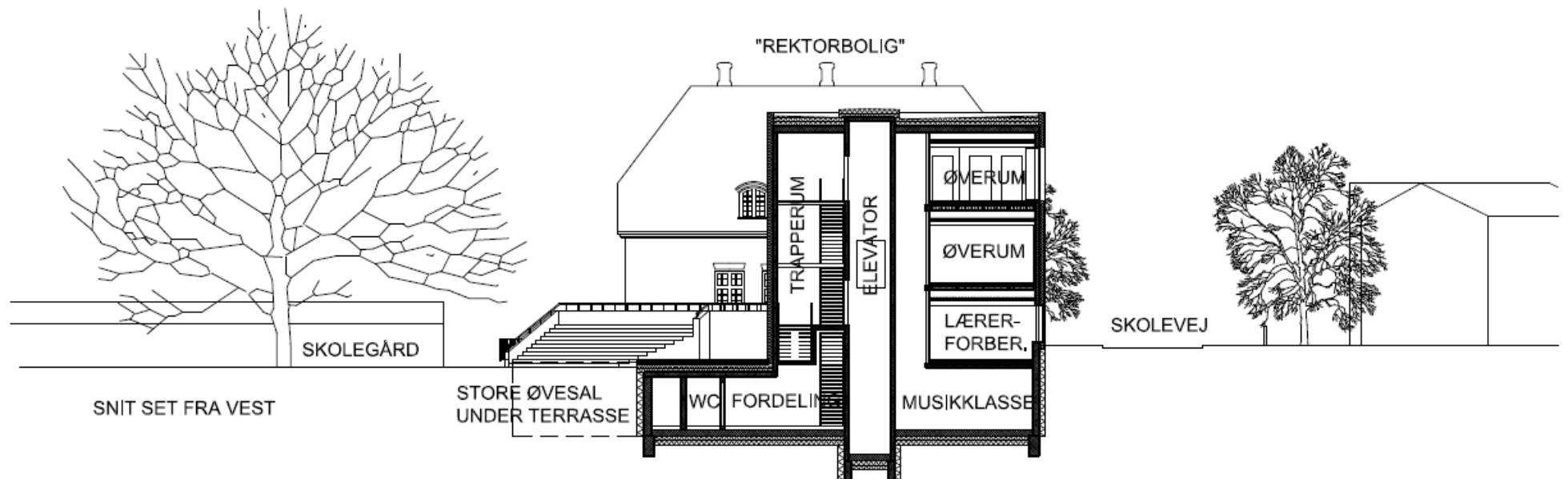
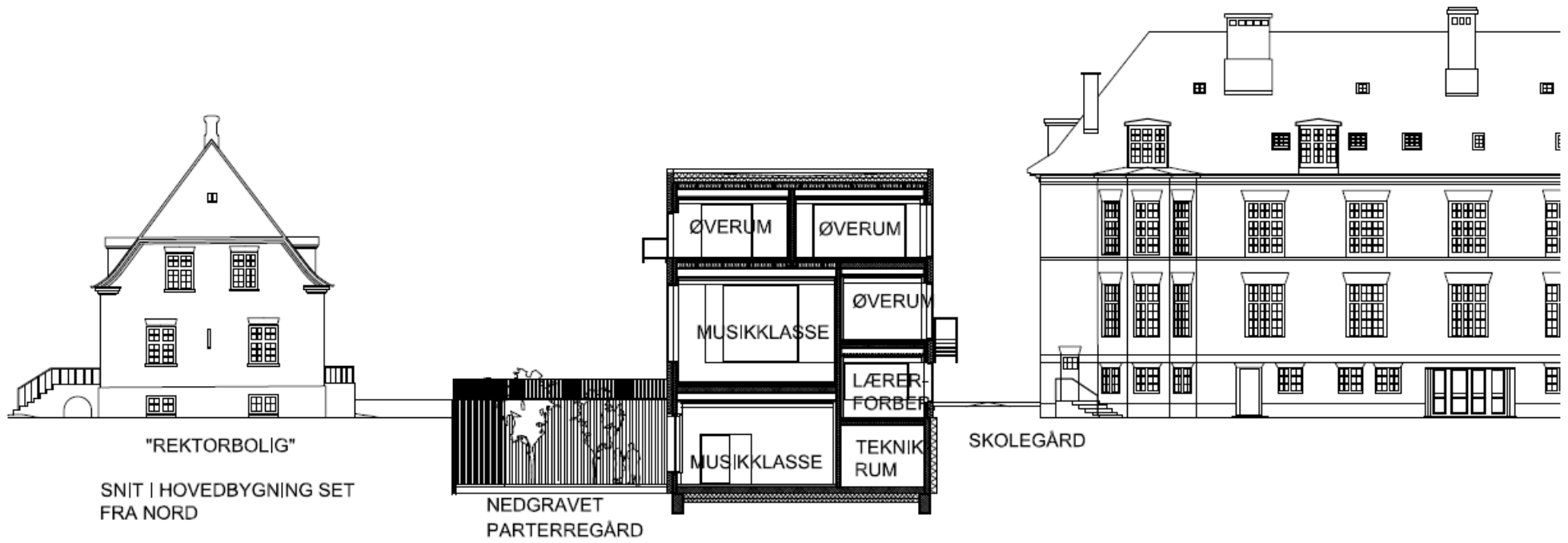
**FACADE SYD**

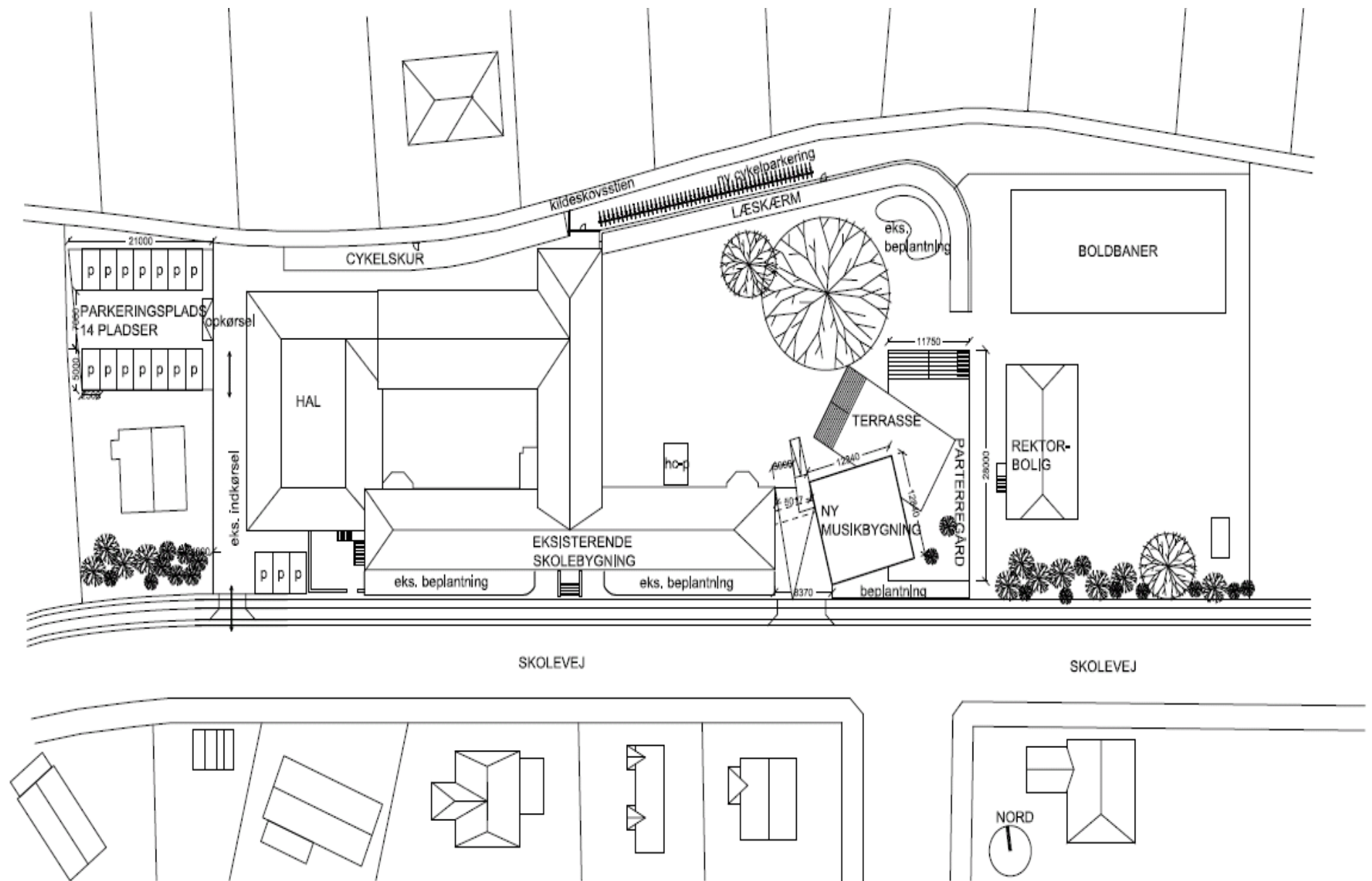


**FACADE VEST**



**FACADE ØST**





Lokalplan 339 for Aurehøj Gymnasium – ILLUSTRATIONSPLAN

## REGLER FOR LOKALPLANERS UDARBEJDELSE

### LOKALPLANER

Kommunalbestyrelsen kan ifølge Lov om planlægning beslutte at udarbejde et forslag til lokalplan, når bebyggelse ønskes bevaret og bygge- og anvendelsesmuligheder ønskes reguleret.

Før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, skal der ifølge § 13 i Lov om planlægning tilvejebringes en lokalplan for det pågældende område.

Bestemmelser i lokalplaner fastlægger områdets fremtidige anvendelse samt byggemuligheder.

Forslag til lokalplaner skal offentliggøres og ejere af og lejere i de berørte ejendomme, samt øvrige borgere skal have adgang til at komme med indsigelser og ændringsforslag.

### KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanen fastlægger en hovedstruktur for hele kommunen og rammer for lokalplanlægningen i de enkelte dele af kommunen.

Hovedstrukturen indeholder de overordnede mål for kommunens udvikling og arealanvendelse. Rammerne fastsætter bestemmelser om indholdet i de lokalplaner, der udarbejdes for de enkelte dele af kommunen. Indholdet i en lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Kommuneplanen kan ses på kommunens biblioteker og hjemmeside, samt udleveres ved henvendelse på Rådhuset i Kommuneservice.

### FREMLÆGGELSE

Lokalplanforslag 339 for Aurehøj Gymnasium kan i overensstemmelse med § 24 i Lov om planlægning hentes på Rådhuset i Kommuneservice, på kommunens biblioteker, på [www.gentofte.dk/lokalplanforslag](http://www.gentofte.dk/lokalplanforslag) eller tilsendt med post ved henvendelse på tlf. 3998 3103 i tiden fra den 4. januar 2012 til den 29. februar 2012.

### INDSIGELSER

Indsigelser eller forslag til ændringer til lokalplanforslaget skal i henhold til § 24 i Lov om planlægning være fremsendt til Plan, **senest 29. februar 2012.**

### ADRESSER

Gentofte Kommune, Plan og Byg, Bernstorffsvej 161, 2920 Charlottenlund, e-mail: [plan-byg@gentofte.dk](mailto:plan-byg@gentofte.dk) og [www.gentofte.dk/lokalplan](http://www.gentofte.dk/lokalplan).

### LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE

#### RETSVIRKNINGER

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan.

Eksisterende lovlig bebyggelse og eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom vil kunne fortsætte som hidtil, også efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at en ejendom bebygges eller anvendes i overensstemmelse med forslaget, såfremt det er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at påbegynde et større bygge- eller anlægsarbejde.

Tilladelse kan dog ikke meddeles så længe en indsigelse fra Miljøministeren eller en nabokommune opretholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 4. januar 2012 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 4. januar 2013.

### MILJØVURDERING

Planen er omfattet af § 3, stk. 1 nr. 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Der er gennemført en screening og på denne baggrund er det vurderet, at der i henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer ikke udarbejdes miljøvurderingsrapport.

Klage over ovennævnte afgørelse kan indgives pr. e-mail til Natur- og Miljøklagenævnet, [nmkn@nmkn.dk](mailto:nmkn@nmkn.dk), inden 4 uger efter denne offentlige bekendtgørelse. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Søgsmål ved domstolene skal ske inden 6 måneder efter denne offentlige bekendtgørelse.