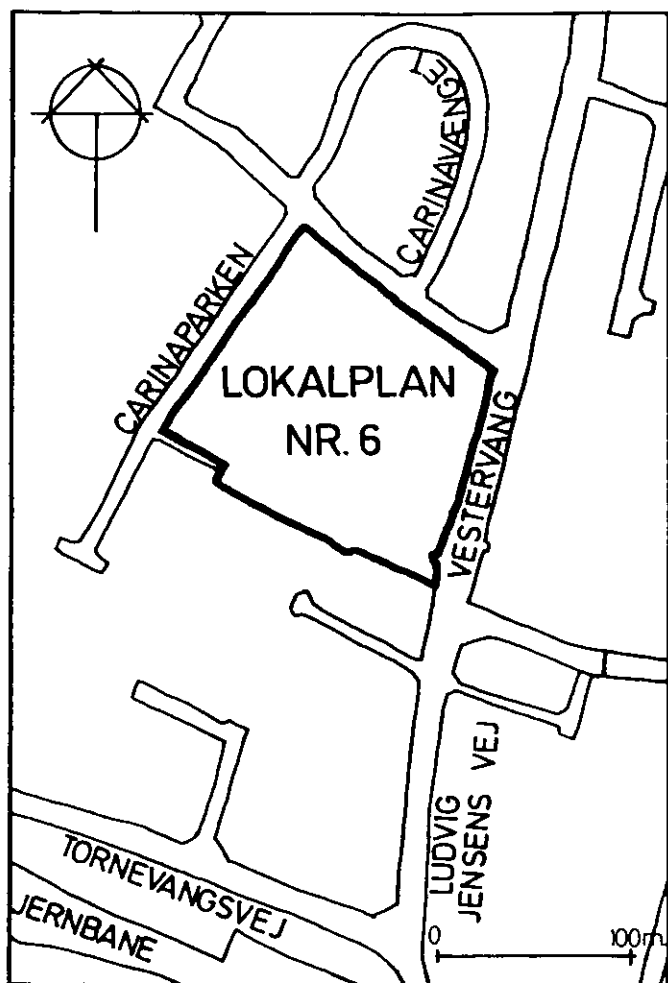


LOKALPLAN NR.

06

**FOR MATR. NR. 15^a OG del af 15^c KAJERØD TIL
BOLIGFORMÅL (TÆT / LAV BEBYGGELSE)**

ENDELIGT VEDTAGET AF BYRÅDET D.06.09.1978



LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

**NÆRMERE OPLYSNINGER VEDR. LOKALPLANEN KAN FÅS
VED HENVENDELSE TIL :
BIRKERØD KOMMUNE, TEKNISK FORVALTNING HESTKØBGÅRD,
HESTKØB VÆNGE 4, 3460 BIRKERØD, TLF. (02) 8150 55
EKSPEDITIONSTID: MANDAG-FREDAG 10-14, TORS. TILL. 16-18**

INDHOLDSFORTEGNELSE

=====

A. Redegørelse

1. Begrundelse for lokalplanens tilvejebringelse Side 1
2. Lokalplanens indhold Side 1
3. Lokalplanens forhold til øvrig planlægning i området Side 2
4. Lokalplanens retsvirkninger Side 3

B. Lokalplanen

- § 1. Lokalplanens formål Side 4
- § 2. Område- og zonestatus Side 4
- § 3. Områdets anvendelse Side 4
- § 4. Udstykning Side 5
- § 5. Vej- og stiforhold Side 5
- § 6. Ledningsanlæg Side 5
- § 7. Bebyggelsens omfang og placering Side 5
- § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden Side 6
- § 9. Ubebyggede arealer Side 6
- § 10. Grundejerforening Side 6
- Vedtagelsespåtegning Side 6

Tegningsbilag nr. 727o

A

REDEGØRELSE

A. REDEGØRELSE

=====

1. Begrundelse for lokalplanens tilvejebringelse

Der er flere forhold, der har gjort, at byrådet har skønnet, at udarbejdelse af en lokalplan er fornøden, før en bebyggelse og/eller udstykning af disse ejendomme kunne finde sted.

Væsentligst af disse forhold er:

- a) at områdets udstrækning og den påtænkte bebyggelses omfang - efter forholdene i Birkerød - må betragtes som væsentlig,
- b) at området ikke er detailplanlagt, men kun reguleret i henhold til kommuneplanlovens almindelige bestemmelser, hvilket bl.a. vil sige, at der for området ikke findes konkrete bestemmelser vedrørende ejendommens anvendelse,
- c) at den påtænkte bebyggelse er tæt-lav i modsætning til den på de tilstødende ejendomme fremherskende åben-lave bebyggelse,
- d) at bebyggelsesplanen bl.a. forudsætter etablering af overkørsler til Carinaparken mod vest, hvilket forudsætter ekspropriation af privat ejendom.

2. Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at sikre, at der inden for området skal kunne opføres ialt 20 kædehuse + 1 bygning til teknikbygning, indeholdende en varmecentral, maskinhus o.l.

Lokalplanens indhold tilsigter:

- at orientere de omboende om den påtænkte bebyggelses udformning, placering og omfang,
 - at fastlægge de ydre rammer for en sådan bebyggelse på en sådan måde, at gener og ulemper for de omboende begrænses til det mindst mulige,
 - at belyse og afklare de eventuelle problemer, der vil opstå som følge af den nye bebyggelses tilslutning til det eksisterende vej- og stisystem i området
- og i videst muligt omfang at bevare områdets særlige karakter af grønt område.

I den forbindelse skal det bemærkes, at overkørslerne antal er forsøgt reduceret til et minimum, dog ikke i en sådan grad, at der vil opstå en ny vej inden for bebyggelsen parallelt med de eksisterende veje.

Planen forudsætter, at et større område rundt om søen bevares som et sammenhængende landskab med en naturlig tilknytning til den offentlige sti langs områdets sydske.

3. Lokalplanens forhold til øvrig planlægning i området

a) Byplanvedtægter.

Området er ikke og har ikke tidligere været omfattet af en byplanvedtægt.

b) § 15-rammerne.

Området er optaget i § 15-rammerne med tillæg med følgende indhold:

"For område 3.18 (Kajerød) gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for områderne, skal sikre,

- a. at områdenes anvendelse fastlægges til boligformål, åben-lav/tæt-lav, og bebyggelse til offentligt formål samt mindre butikker til den daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at der ikke åbnes mulighed for udstykning af selvstændige villaparceller mindre end 800 m² netto, og at nuværende anvendelse og opdeling af områderne 3.2 og 3.11 iøvrigt fastlægges i overensstemmelse med bestemmelserne i byplanvedtægterne nr. 17 og nr. 12,
- c. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 25 for åben-lav og 30 for tæt-lav, samt at der ikke inden for områderne med åben/lav bebyggelse åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25, og
- d. at bebyggelse inden for områderne 3.1-3.16 ikke opføres med mere end én etage og udnyttet tagetage og - inden for område 3.18 - 2 etager."

c) Fredningsbestemmelser.

Området er ikke omfattet af en fredningskendelse eller nogen af naturfredningslovens byggelinier, og arealet er ej heller pålagt fredskovspligt.

4. Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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

Lokalplanen medfører ingen ændringer i områdets zonestatus, idet det samlede område forbliver i byzone.

B

LOKALPLANEN

B. LOKALPLAN NR. 6
FOR EJENDOMMEN MATR.NR. 15 a OG DEL AF 15 c, BEGGE KAJERØD,
TIL BOLIGFORMÅL

=====

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- 1) at fastlægge en bebyggelsesplan for området,
- 2) at fastlægge de nødvendige vejanlæg, parkeringspladser og bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v. og
- 3) at fastlægge de nødvendige bestemmelser for bevaring af områdets landskabelige værdi.

§ 2. Område- og zonestatus *)

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede, retningsgivende bebyggelsesplan og omfatter følgende matrikelnumre: 15 a og del af 15 c Kajerød.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål.
Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lave boliger.
- 3.2. Inden for hvert af de på vedhæftede, retningsgivende bebyggelsesplan anførte byggefelter må kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.3. Ejendommene må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Dog kan der inden for området drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, og

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

*) Området er beliggende i byzone.

§ 4. Udstykning

- 4.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den opdeling, som er vist på vedhæftede, retningsgivende bebyggelsesplan.
- 4.2. Området opdeles i private parceller og et restareal.
- 4.3. De private parceller omfatter et byggefelt med tilhørende have.
- 4.4. Ingen parcel må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 180 m².
- 4.5. Resterende grundareal skal udlægges til fællesarealer for områdets beboere.
- 4.6. Yderligere udstykning må ikke finde sted uden byrådets tilladelse.

§ 5. Vej- og stiforhold

- 5.1. Der udlægges areal til interne veje, stier og parkeringspladser som vist på vedhæftede, retningsgivende bebyggelsesplan.
- 5.2. De interne veje anlægges med en min. bredde på 4 m og udføres med fast belægning.
- 5.3. I området må parcellerne kun have udkørsel til de interne veje.
- 5.4. De interne veje udformes til at betjene såvel kørende som gående trafik.
- 5.5. Der udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.
- 5.6. Parkeringspladserne anlægges med et materiale, der fremhæver forskellen mellem kørebane og parkeringsareal.
- 5.7. Stierne skal være max. 2,5 m brede og befæstet med grus eller lignende materiale.

§ 6. Ledningsanlæg

- 6.1. El-ledninger, herunder til vej- og terrænbelysning, må ikke fremføres som luftledning, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1. Bebyggelsesprocenten i området må ikke i sin helhed overstige 20.
- 7.2. Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med vedhæftede, retningsgivende bebyggelsesplan.
- 7.3. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end én etage med udnyttet trappe- og tagetage.

- 7.4. Stuegulve må højst være beliggende 75 cm over de på den retningsgivende bebyggelsesplan angivne niveauplaner.
- 7.5. Sømmeskæring mellem ydervæg (ved trempelvæg) og tag må højst være 4 m over stuegulv.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.2. Ydervæggene skal hovedsageligt opføres af murværk.
- 8.3. Taghældning må ikke overstige 45°.
- 8.4. Tagene skal belægges med faste materialer.

§ 9. Ubebyggede arealer

- 9.1. Fællesområderne udlægges til beplantning og grønne arealer, og der må alene opføres bygninger, som falder ind under BR-77, kap. 13.1.
- 9.2. Belysning af terræn, veje og andre færdselsarealer må kun udføres som park- eller pullertbelysning.
- 9.3. Inden for området må hegn alene etableres omkring de private haver og kun som levende hegn og buske. Dog må der mellem parcellerne i indtil 3 m fra husene udføres faste hegn max. 1,8 m høje.
- 9.4. Hegn mod Carinaparken, Vestervang og den offentlige sti syd for området skal være buske og levende hegn.
- 9.5. I det viste bælte mod Vestervang kan efter byrådets godkendelse etableres en støjafskærmning.
- 9.6. Terrænregulering på mere end +/- 1,5 meter i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages efter byrådets særlige tilladelse.

§ 10. Grundejerforening

- 10.1. Senest når 1/3 af boligerne er solgt eller udlejet, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for området.
- 10.2. Grundejerforeningen har vedligeholdelsespligten for fællesarealer.

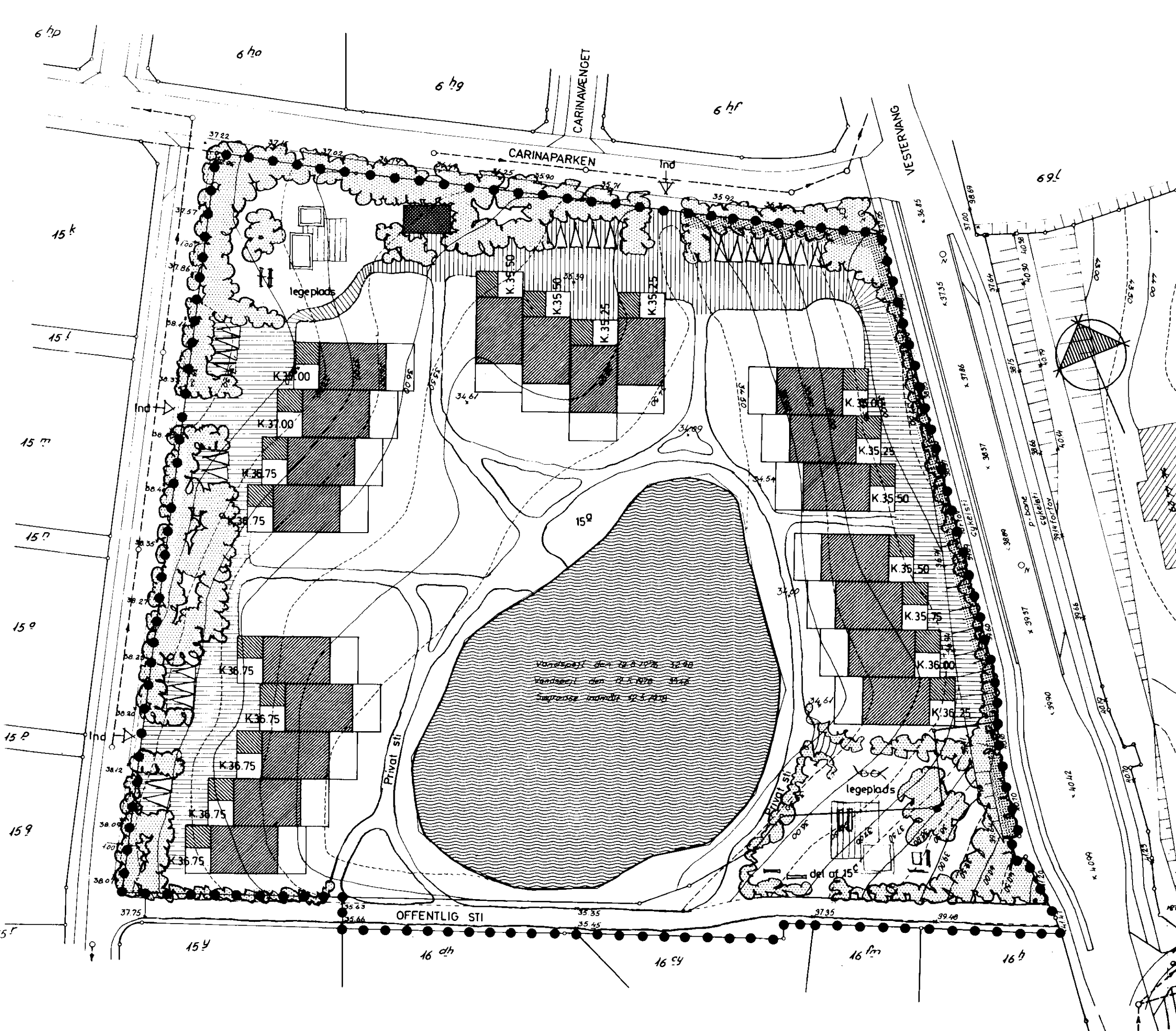
Vedtagelsespåtegning:

Således vedtaget af Birkerød byråd den 6. september 1978 i henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning.

Peter Kalko

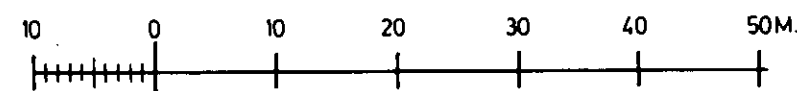
/

Bernt Jensen



SIGNATURFORKLARING :

- ● ● ● ● Grænse for lokalplan nr. 6.
- ▨ Bælte for evt. støjafskærmning.
- ▨ Parkering.
- ▨ Parcelafgrænsning.
- ▨ Byggefelt til fællesbygning jvf. § 3 stk. 3.3.
- ▨ Byggefelt.
Kote ved byggefelt angiver niveauplan for pågældende byggefelt.
- ▨ Carport / redskabsrum.



LOKALPLAN NR. 6

for matr. nre. 15^a og del af 15^c Kajerød
til boligformål (tæt, lav bebyggelse).

DATO: 17. oktober 1977
REV: 31. okt. 77, 15. nov. 77, 4. jan. 78, 13. jun. 78

MÅL: —
PROJEKT: V.K.
TEGNET: KSN

[Signature]

7270