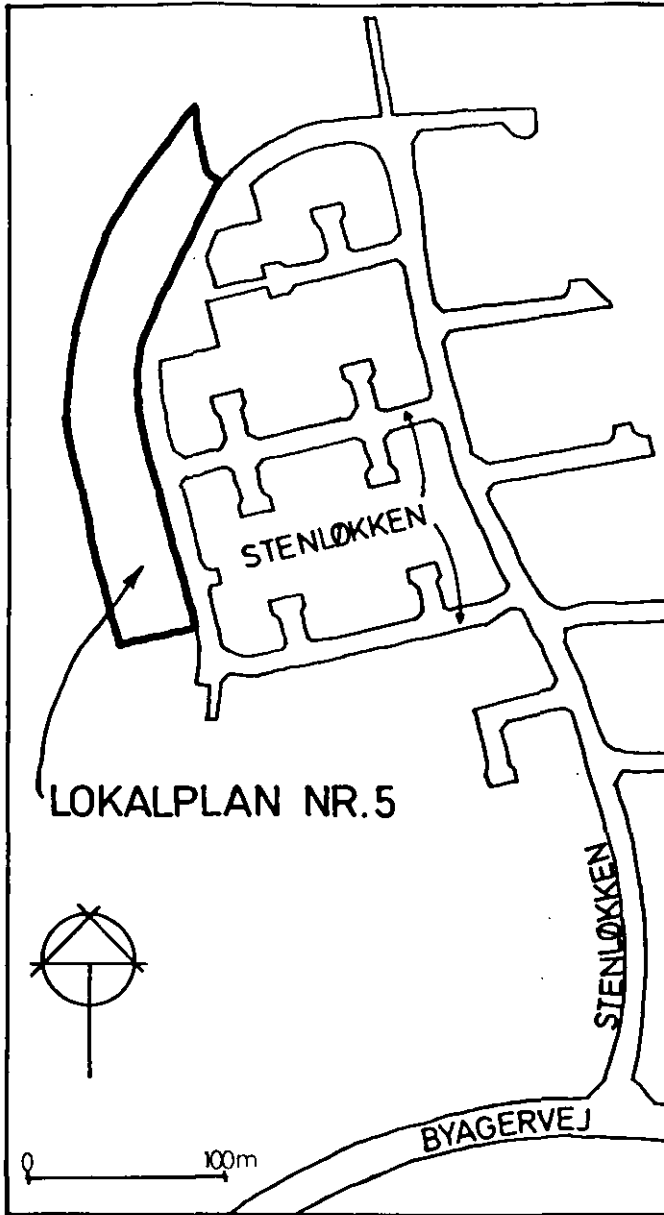


LOKALPLAN NR.

05

**FOR EJENDOMMEN MATR. NR. 6^{mm} KAJERØD
TIL BOLIGFORMÅL (ÅBEN / LAV BEBYGGELSE)**

ENDELIGT VEDTAGET AF BYRÅDET D.06.09.1978



LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

INDHOLDSFORTEGNELSE

=====

A. Redegørelse:

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

B. Lokalplanen:

- § 1. Lokalplanens formål Side 3
 - § 2. Lokalplanens område og zonestatus Side 3
 - § 3. Områdets anvendelse Side 3
 - § 4. Udstykninger Side 3
 - § 5. Veje og stier Side 3
 - § 6. Ledningsanlæg Side 3
 - § 7. Bebyggelsens omfang og placering Side 4
 - § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden Side 4
 - § 9. Ubebyggede arealer Side 4
- Vedtagelsespåtegning Side 4

Tegningsbilag nr. 728o

A

REDEGØRELSE

A. REDEGØRELSE

=====

1. Begrundelse for lokalplanens tilvejebringelse.

Ejeren af ejendommen matr.nr. 6 mm Kajerød har anmodet byrådet om tilladelse til at udstykke ejendommen til åben, lav boligbebyggelse.

Nævnte ændring kan ikke ske ved dispensation fra byplanvedtægtens bestemmelser, idet ændringen medfører en væsentlig anden udnyttelse af et større areal, nemlig 16 række-kædehuse til 12 enfamilieshuse. Det er derfor i henhold til lov om kommuneplanlægning nødvendigt at udarbejde en lokalplan.

Matr.nr. 6 mm Kajerød udgør 11.134 m² og er beliggende med facade til nyanlagt kommunevej, Stenløkken, og grænsende mod det Birkerød kommune tilhørende "grønne areal" matr.nr. 6 mm Kajerød.

Ejendommens beliggenhed må betragtes som meget attraktiv med et skrånende areal mod friarealer og med vid udsigt over militært øvelsesområde ved Sjælsø i Allerød kommune.

2. Lokalplanens indhold.

Lokalplanens hensigt er at sikre, at der på ejendommen kan opføres 12 fritliggende parcelhuse på parceller med en grundstørrelse på minimum 800 m² og sikre denne bebyggelse med servitutmæssige bestemmelser af samme karakter, som er pålagt den omkringliggende bebyggelse.

3. Lokalplanens forhold til øvrig planlægning i området.

a. Byplanvedtægt.

Lokalplanens område er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 17 og i byplanen benævnt som område B2. Byplanen indeholder bestemmelser om lav, åben boligbebyggelse for de tilgrænsende arealer (område A2) og fælles friarealer (område E). Byplanvedtægten kan rekvireres ved telefonisk henvendelse til teknisk forvaltning.

b. Servitutter.

På område A2 er endvidere tinglyst servitut den 25. september 1968 med påtegning den 20. september 1969 angående bebyggelse og benyttelse.

Lokalplanens servitutmæssige bestemmelser bliver i overensstemmelse med nævnte servitutters bestemmelser for tilgrænsende parceller, der grænser mod friarealer eller fredede arealer, idet særligt fremhæves følgende bestemmelser: "Bygninger på parceller, der grænser mod grønt eller fredet område, må kun opføres med én etage og med en taghældning på højst 30°. Kælder er tilladt." Videre er lokalplanområdet i samme servitut pålagt medlemspligt af grundejerforening, nu Stenhøjgård grundejerforening.

c. §-15 rammerne.

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

For området 3.2 (areal nord for Byagervej) gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a) at områdets 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 villa-parceller mindre end 800 m² netto, og at anvendelse og opdeling af område i øvrigt fastsættes i overensstemmelse med bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 17,
- 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 i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25, og
- d) at bebyggelse ikke opføres med mere end én etage og udnyttet tag-etage.

d. Fredningsbestemmelser.

Området er ikke pålagt fredning i henhold til naturfredningslovens bestemmelser.

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 i øvrigt 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 i 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 byzone.

B

LOKALPLANEN

B. LOKALPLAN NR. 5
for ejendommen matr.nr. 6 mm Kajerød by, Birkerød sogn,
til boligformål med åben, lav boligbebyggelse
=====

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:

at sikre matr.nr. 6 mm Kajerød by, Birkerød sogn, til boligformål med åben, lav boligbebyggelse,

at sikre, at bebyggelse og benyttelse samt friarealers anvendelse og benyttelse kun kan ske i overensstemmelse med de bestemmelser, der er fastlagt i partiel byplanvedtægt nr. 17 for dennes område A2, bortset fra de ændringer, som nærværende lokalplan fastlægger.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus. *)

2.1 Lokalplanen omfatter matr.nr. 6 mm Kajerød by, Birkerød sogn, i sin helhed.

§ 3. Områdets anvendelse. **)

3.1 Området må kun anvendes til boligformål.

3.2 Hvad angår øvrige anvendelsesmuligheder henvises til bestemmelserne i partiel byplanvedtægt nr. 17, § 2, stk. 1, 6, 7 og 8.

§ 4. Udstykninger.

4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste retningsgivende udstykningsplan.

4.2 Ingen parcel må udstykkes med mindre areal end 800 m² netto.

§ 5. Veje og stier. ***)

5.1 Der udlægges 2 nye 5 m brede stier som vist på vedhæftede plan.

§ 6. Ledningsanlæg. ****)

*) Arealet henhører under byzone.

***) Der henvises endvidere til deklaration, lyst 25. september 1968.

****) Der henvises til partiel byplanvedtægt nr. 17, § 3 og 4, angående vejforhold og byggelinier.

*****) Arealet er pålagt servitut, lyst 2. juni 1977, om sikring af off. kloakanlæg. Servitutarealet er vist på vedhæftede plan.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25.
- 7.2 Bebyggelsen skal placeres inden for de på kortbilag viste byggefelter, bortset fra garager, carporte og lignende mindre bygninger.
- 7.3 Der fastsættes de på udstykningsplanen viste niveauplaner for de enkelte parceller, hvorfra de i byggeloven fastsatte bygningshøjder regnes.

Stuegulv må højst ligge 0,75 m over niveauplan.

Ingen del af boligbebyggelsens ydervægge eller tag må være hævet mere end 5,75 m over det angivne niveauplan. Skæringspunktet mellem tag og ydervæg må ikke overskride 3,5 m.

- 7.4 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med kælder.
- 7.5 Hvor terrænforholdene tillader det, må underetagen indrettes til delvis beboelse.
- 7.6 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 30°.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden. *)

- 8.1 Der henvises til bestemmelserne i partiel byplanvedtægt nr. 17, § 9.

§ 9. Ubebyggede arealer.

- 9.1 Terrænregulering må kun foretages efter byrådets særlige tilladelse, bortset fra parcellerne 9-12, hvor regulering skal foretages i overensstemmelse med vedhæftede retningsgivende udstykningsplan.

Vedtagelsespåtegning:

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

Peter Kalko

/

Bernt Jensen

*) Der henvises til deklaration, lyst 25. september 1968.

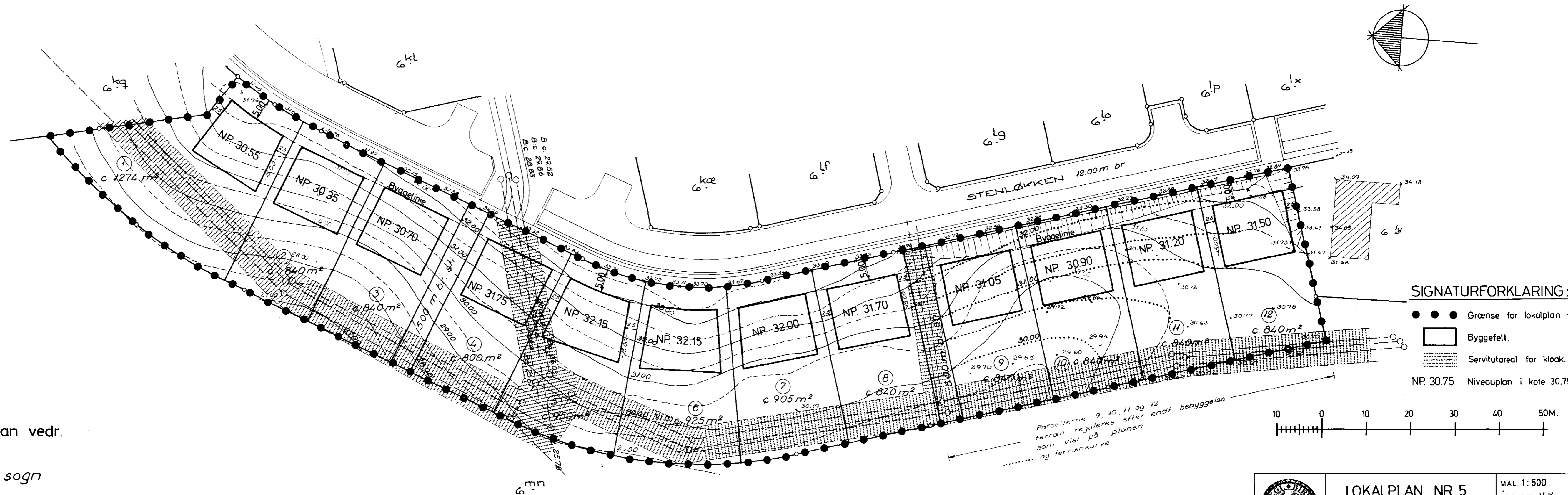
Retningsgivende udstykningsplan vedr.
 Matr. nr. 6^{mm}
 Kajerød by, Birkerød sogn

Birkerød, den 25. okt. 1977

N. H. Sandholt
 Landinspektør

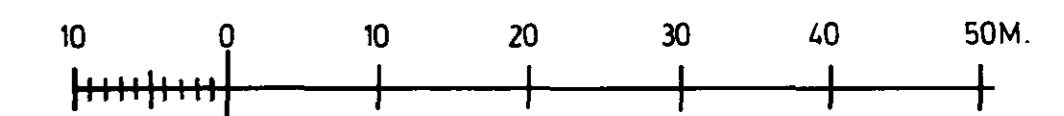
J nr. 3732


Landinspektør N. H. Sandholt, Trekanten 5, 3-60 Birkerød, Tlf. 02, 81 07 35



SIGNATURFORKLARING:

- ● ● Grænse for lokalplan nr. 5
- Byggefelt.
- ▨ Servitutareal for kloak.
- NP. 30.75 Niveauplan i kote 30,75.



 BIRKERØD KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING	LOKALPLAN NR. 5 for matr. nr. 6 ^{mm} Kajerød	MÅL: 1:500 PROJEKT: V.K. TEGNET: KSN
	til boligformål (åben/lav bebyggelse)	DATO: 26. oktober 1977 REV: 4. januar 1978 - 22. aug. 1978