

# Slangerup Kommune

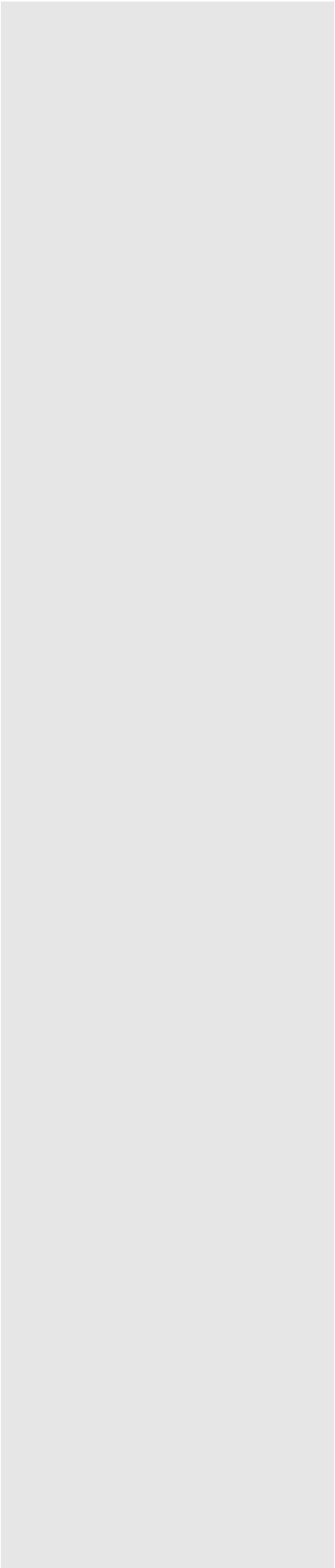


**Idræts-, fritids- og institutionsområde i Uvelse**

**Lokalplan nr.**

august 2002

**58**



Slangerup Kommune  
Teknisk Forvaltning  
Kongensgade 18  
3550 Slangerup  
tlf. 4733 8300

Lokalplanen kan også ses på  
Slangerup Kommunes  
hjemmeside:

**[www.slangerupkomm.dk](http://www.slangerupkomm.dk)**

# Indholdsfortegnelse

Redegørelse .....	4
Område og beliggenhed .....	4
Baggrund og formål .....	4
Eksisterende forhold .....	6
Lokalplanens indhold .....	6
Forhold til anden planlægning .....	8
<i>Regionplanlægningen</i> .....	8
<i>Kommuneplanlægningen</i> .....	8
<i>Gældende lokalplaner</i> .....	10
<i>Spildevandsplanlægningen</i> .....	10
<i>Varmeplanlægningen</i> .....	10
<i>Vand- og elforsyningen</i> .....	11
<i>Miljøforhold</i> .....	11
<i>Servitutter</i> .....	11
Bestemmelser .....	14
§ 1 Lokalplanens formål .....	14
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus .....	14
§ 3 Områdets anvendelse .....	15
§ 4 Udstykning .....	16
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	16
§ 6 Bebyggelsens placering og omfang .....	17
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	18
§ 8 Ubebyggede arealer, hegning, beplantning og terrænforhold .....	19
§ 9 Miljøforhold .....	20
§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af bebyggelse .....	21
§ 11 Ophævelse af gældende lokalplaner og servitutter .....	22
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger .....	22
<a href="#">Kortbilag 1 &amp; kortbilag 2</a> .....	25

# SLANGERUP KOMMUNE

## LOKALPLAN NR. 58

### Idræts-, fritids- og institutionsområde i Uvelse



Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Uvelse by ved Gørløsevej.

## Redegørelse

### Område og beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 8k, del af matr.nr. 8d, del af matr.nr. 8c, del af matr.nr. 8e og del af matr.nr. 8r Uvelse by, Uvelse. Området er på ca. 42.600 m<sup>2</sup> og ejes af Slangerup Kommune, dog ejes matr.nr 8r af et privat ejendomsselskab.

Lokalplanområdet er beliggende nord for Gørløsevej i den vestlige del af Uvelse by. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1. Området er beliggende i byzone.

### Baggrund og formål

Slangerup Byråd har besluttet at udarbejde ny lokalplan for idrætsområdet i Uvelse, samt arealet med Uvelse Børnehave.

For området gælder i dag lokalplan nr. 51, der omfatter idrætsområdet, og Uvelse Børnehave er omfattet af lokalplan nr. 14.

Udarbejdelsen af en ny lokalplan sker for at muliggøre en mere fleksibel anvendelse af området, med blandende funktioner såsom idræts-, kultur- og fritidsformål og ligeledes institutionsformål m.m., samt mulighed for begrænset erhvervsmæssig virksomhed i hallen.

## Redegørelse

Lokalplanområdet udvides mod vest og mod nord i forhold til den eksisterende lokalplan nr. 51. Mod vest inddrages et areal for at muliggøre en udvidelse af boldbanerne, og mod nordøst udvides lokalplanområdet til også at omfatte Uvelse Børnehave.

Lokalplanlægningen sker bl.a. med følgende formål:

**at** muliggøre udvidelse af boldbanearealet mod vest

**at** muliggøre udvidelse af Uvelse Børnehave ved inddragelse af eksisterende boldbaneareal i den østlige del af lokalplanområdet

**at** muliggøre, at klubhuset ved Gørløsevej kan anvendes til blandede formål, herunder idræts- og fritidsaktiviteter, institutionsformål (herunder også børnehave, stordagpleje, legestue og lign.) samt aktivering, jobtræning og integration af fremmedsprogede.

**at** muliggøre, at lokalerne i halbygningen udover idræts-, fritids- og kulturaktiviteter ligeledes kan anvendes til cafédrift og forsamlingshusvirksomhed, herunder udlejning af selskabslokaler og mødelokaler, samt i begrænset omfang diner transportable og kantineservice, og endeligt at lokalerne ved dispensation også kan tillades anvendt til børnepasning.

**at** sikre bevaring af eksisterende plantebælter, samt etablering af ny afskærmende beplantning mod nord og vest ved lokalplanens afgrænsning mod fremtidigt boligområde og mod sti.



*Uvelse Fritids Center  
Halbygningen set fra syd fra bold-  
banerne.*

**at** sikre, at der etableres tilstrækkelig parkeringskapacitet, til afvikling af parkeringsbehovet, både ved hverdagsaktiviteter og ved særarrangementer i forbindelse med hallen.

**at** sikre de omkringliggende boligområder mod støjgener

**at** sikre, at etablering af boldbaner sker uden at der skabes skæmmende terrænspring i overgangen til de omkringliggende områder

**at** sikre, at etablering eller ændring af støjfølsom anvendelse, sker iht. Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj i boligområder, vejledning nr. 3/1984, som foreskriver støjafskærmning ved støjniveauer over 55 dB.

### **Eksisterende forhold**

Området fungerer i dag som idræts-, fritids- og kulturområde, samt børnehave.

Området indeholder bl.a. halbygning med fritidscenter, boldbaner, tennisbane, børnehave og en mindre bygning med klubhus ved Gørløsevej, samt sti-, vej- og parkeringsarealer. Langs adgangsvejen fra Gørløsevej og delvist langs stien nordvest for området, såvel som mod syd langs Gørløsevej fremstår området med tætte plantebælter.

Halbygningen er opført i 2001 til brug for Uvelse Fritids Center, og i samme forbindelse er parkeringsarealerne blevet udbygget.

Området afgrænses af Gørløsevej mod syd og af eksisterende boligområder mod nord og øst. Mod vest følger lokalplangrænsen kommuneplanens rammer, og lokalplanområdet støder op til et areal, der i kommuneplanen er udlagt til fremtidigt boligområde.

Adgangsvej og indkørsel til området sker fra Gørløsevej. Dog vejbetjenes Uvelse Børnehave ligeledes ad Kornvænget.

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen opdeler området i 6 delområder. (Som vist på kortbilag 1)

Delområde I, omfatter den eksisterende boldbane vest for adgangsvejen fra Gørløsevej. Med lokalplanen inddrages et areal mod vest, og lokalplanen giver mulighed for at etablere en vendbar boldbane. Langs lokalplanens afgrænsning mod vest skal der etableres plantebælte, som afskærmning mod det fremtidige boligområde vest for lokalplanområdet. Delområde I må kun anvendes til idræts-, kultur- og fritidsformål, herunder boldbane inkl. boldhegn, belysningsanlæg samt beplantningsbælte.

I delområde I må ikke opføres bebyggelse, dog er det tilladt at opstille læskure/ spillerbokse.

Delområde II udgør den nordvestlige del af området. Den nye hal-

## Redegørelse

bygning er beliggende i dette delområde.

Området skal anvendes til halbygning samt udlæg af areal, der reserveres til eventuelt fremtidig parkeringsareal nordvest for halbygningen. Anvendelsen af området fastlægges til halbygning, petanquebaner og lign., samt sti, brandvej/ adgangsvej, parkeringsareal og afskærmende beplantning. I halbygningen tillades udover anvendelse til idræts-, kultur- og fritidsformål, tillige følgende anvendelser: cafédrift og forsamlingshusvirksomhed, herunder udlejning af selskabslokaler og mødelokaler, samt i begrænset omfang diner transportable og kantineservice og lign. Endeligt kan lokalerne ved dispensation tillades anvendt til børnepasning.

Delområde III udgør området omkring det gamle klubhus ved Gørløsevej. Anvendelsen af området fastlægges til følgende: klubhus med afskærmende beplantning, institution (herunder også stordagpleje, legestue og lign.), aktivering, jobtræning og integration af fremmedsprogede.

Ligeledes kan der i delområdet etableres støjafskærmning i form af støjvold eller støjskærm.

Delområde IV udgør området langs adgangsvejen fra Gørløsevej, samt områder med parkeringsarealer både øst og vest for denne adgangsvej.



*Uvelse Børnehave set fra Kornvænget*

Områdets anvendelse fastlægges til offentligt tilgængelige vej-, sti- og parkeringsanlæg, samt afskærmende beplantning.

Delområde V udgør området mod øst i lokalplanområdet, indeholdende den gamle multibane, samt tennisbane ved Gørløsevej. I dette delområde gives mulighed for en eventuel udbygning af Uvelse Børnehave. Områdets anvendelse fastsættes til følgende: idræts- og fritidsformål, markedsplads og lign., institution, stordagpleje, legestue, jobtræning, aktivering og integration af fremmedsprogede, samt afskærmende beplantning.

I delområdet kan der anlægges parkeringspladser, hvis det er nødvendigt ved opførelse af nyt byggeri til de ovennævnte formål i delområdet.

Ligeledes kan der i delområdet etableres støjafskærmning i form af støjvold eller støjskærm.

Delområde VI omfatter arealet med Uvelse Børnehave.

Områdets anvendelse fastsættes til: institution, stordagpleje, legestue og lign.

### **Forhold til anden planlægning**

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og iht. Museumsloven skal fundet meddeles til det lokale arkæologiske museum. (Egnsmuseum Færgøgården, Færgelundsvej 1, 3630 Jægerspris, tlf. 47 31 25 11). Museet beslutter, hvornår arbejdet kan genoptages.

#### *Regionplanlægningen*

Området er beliggende i byzone og ifølge Regionplanen for Frederiksborg Amt er der ingen særlige planer for området.

#### *Kommuneplanlægningen*

Lokalplanområdet er omfattet af 3 af kommuneplanens rammeområder. Det drejer sig om rammeområderne U.D.2 (idrætsområde), U.B.1 og U.B.4 (boliger).

For område U.D.2 gælder det i kort træk at områdets anvendelse fastlægges til idrætsanlæg, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 50, at bebyggelse ikke må opføres med mere end 2 etager, og at højden ikke må overstige 10 m, og endeligt at bebyggelse skal placeres så gener for anden bebyggelse eller omgivelser undgås.

For U.B.1 og U.B.4 gælder det i korte træk at områdets anvendelse

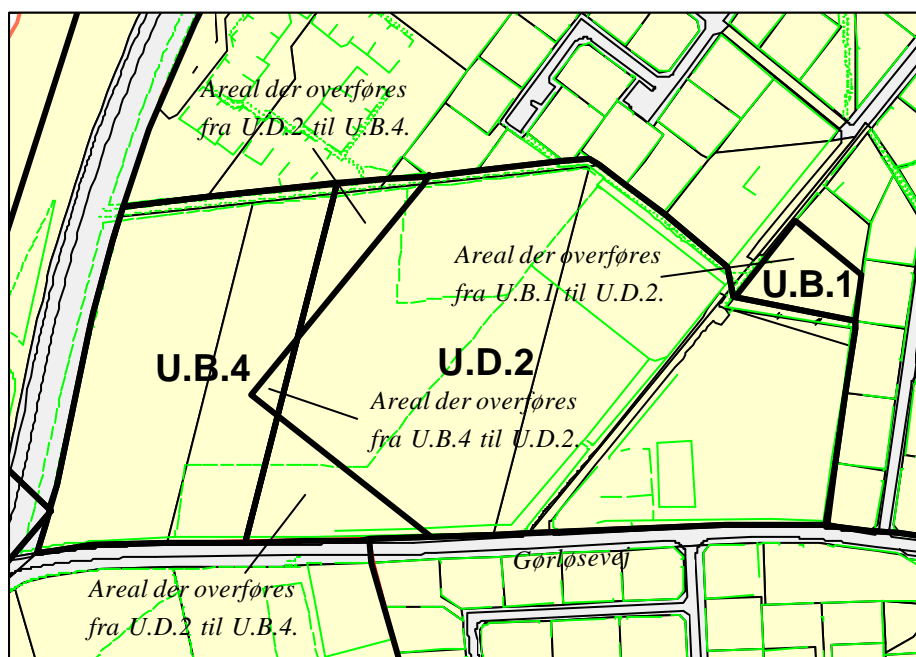
## Redegørelse

fastlægges til boligformål med tilhørende lokale institutioner og kollektive anlæg (børneinstitution, varmecentral m.v.) samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, som kan indpasses i området uden gener for omgivelserne. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 25, bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage, og højden må ikke overstige 8,5 m.

Endeligt gælder det for U.B.1 at eksisterende friarealer skal bevares til rekreative formål, og at der kan indrettes bofællesskaber for ældre i eksisterende familieboliger, der skønnes velegnede til formålet.

For U.B.4 gælder det, at mindst 10 % af området skal anvendes til samlede friarealer og at udbygning af området skal ske i mindre, overskuelige enheder.

Ved udarbejdelse af den nye lokalplan ønskes en del af rammeområde U.B.4 overført til U.D.2, og samtidig ændres afgrænsningen mellem disse 2 rammeområder, og arealer fra U.D.2 overføres til U.B.4. Ligeledes ønskes en del af rammeområde U.B.1 overført til U.D.2. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 1997-2008, for herved at fastsætte rammebestemmelser for én samlet rammebeskrivelse af området, ramme U.D.2. Med udarbejdelsen af kommuneplantillægget, sikres det at kommuneplanens plangrundlag med rammerne for lokalplanlægning stemmer overens



*Kortbilag fra kommuneplantillæg.  
Arealer fra U.B.4 og U.B.1 overføres til U.D.2 og arealer fra U.D.2 overføres til U.B.4.*

med de bestemmelser for fremtidig anvendelse, der fastsættes med lokalplanen.

For ramme U.D.2 gælder herefter følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

**at** områdets anvendelse fastlægges til idræts-, kultur og fritidsformål, samt institutionsformål (herunder også stordagpleje og legestue og lign.), aktivering, jobtræning og integration af fremmedsprogede.

I halbygningen tillades tillige en erhvervsmæssig anvendelse såsom cafédrift og forsamlingshusvirksomhed, herunder udlejning af selskabslokaler og mødelokaler, samt i begrænset omfang dner transportable og kantineservice og lign.

**at** bebyggelsesprocenten for U.D.2 under ét ikke overstiger 50.

**at** bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager, og at højden ikke overstiger 10 m, dog kan det tillades at opsætte lysanlæg ved boldbanerne med en mastehøjde på 15 m.

Med udarbejdelsen af kommuneplantillægget, sikres det at kommuneplanens plangrundlag med rammerne for lokalplanlægning stemmer overens med lokalplanens bestemmelser for fremtidig anvendelse. Kommuneplantillægget er vedlagt i nærværende lokalplanforslag.

#### *Gældende lokalplaner*

Området er i dag omfattet af 2 lokalplaner.

Lokalplan nr. 51, for et idrætsområde i Uvelse, vedtaget af Slangerup Byråd d. 23. februar 2000. Lokalplan nr. 51 ophæves i sin helhed ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

Matr.nr. 8k og del af 8c Uvelse by, Uvelse, hvor Uvelse Børnehave er beliggende, er omfattet af lokalplan nr. 14, for område ved idrætsplads i Uvelse by, vedtaget af Slangerup Byråd d. 23. august 1978. For del af matr.nr. 8e og matr.nr. 8 az gælder ligeledes lokalplan nr. 14, som udlægger dette areal til idrætsplads. Kommuneplan 1997-2008 udlægger dette areal til boligområde, og idrætsområdets afgrænsning fastsættes med nærværende lokalplan, og det er således ikke hensigtsmæssigt at opretholde bestemmelser i en lokalplan, der ikke længere er aktuel. Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 14, for så vidt angår matr.nr. 8c, 8d, 8k og 8az Uvelse by, Uvelse.

## Redegørelse

### *Spildevandsplanlægningen*

Lokalplanområdet ligger indenfor spildevandsopland 40 E og 43/45.

### *Varmeplanlægningen*

Varmeforsyningsplanen for Slangerup Kommune fra 1985, fastsætter at ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasnettet, eller der skal etableres anlæg til forsyning med vedvarende energi.

### *Vand- og elforsyningen*

Området ligger i Uvelse-Lystrup Vandværks forsyningsområde. Elforsyningen varetages af NESAs.

### *Trafikstøj*

På Gørløsevej er Årsdøgntrafikken ud fra målinger beregnet til 1849 og gennemsnitshastigheden er beregnet til 45,1 km/t. Dette medfører at der i en afstand af 10 m fra kørebanemidten beregningsmæssigt vil være et støjniveau på lidt under 60 dB. Dette støjniveau overskrider den fastsatte grænseværdi på 55 dB for udendørs opholdsarealer til støjfølsom anvendelse jf. Vejledning nr. 3/1984 fra Miljøstyrelsen vedr. Trafikstøj i Boligområder.

Inden nyt byggeri tages i brug og inden udvidelse eller ændring af den eksisterende anvendelse kan finde sted, skal der sikres en støjdemping for primære opholdsarealer for støjfølsom anvendelse langs Gørløsevej jf. Miljøstyrelsens Vejledning nr. 3/1984.

### *Miljøforhold*

Slangerup Byråd besluttede den 23. juni 1999 at forbyde brugen af pesticider på alle kommunens arealer fra 1. januar 2001. Dette forbud gælder for såvel kommunens veje, stier og grønne arealer samt for skoler, institutioner, idrætsarealer og for bortforpagtede arealer. Afviklingen 1999 - 2001 er beskrevet i Slangerup Kommunes handlingsplan for afvikling af brug af pesticider fra juli 1999.

### *Servitutter*

Pr. 14.3.2002 er følgende servitutter tinglyst på ejendommene indenfor lokalplanens område:

Tinglyst 19.04.1943 Dokument om vej m.v. lyst på matr.nr. 8c, 8d, 8k og 8r Uvelse by, Uvelse.  
Dokumentet omhandler etablering og vedlige-

### *NOTE,*

*trafiktælling - data til beregning af trafikstøj fra Gørløsevej.*

*I uge 16, 2002 kørte der 12923 biler på Gørløsevej, dvs. at der i gennemsnit kørte 1846 biler i døgnet på Gørløsevej.*

*Gennemsnitshastigheden er målt til 45,1 km/t.*

holdelsespligt af vej. Denne etablering har fundet sted, og vedligeholdelsen foretages af Slangerup Kommune. Dokumentet aflyses i forbindelse med tinglysningen af nærværende lokalplan.

- Tinglyst 11.12.1946 Dokument om færdselsret, lyst på matr.nr. 8d Uvelse by, Uvelse.  
Dokumentet omhandler færdselsret med landbrugskøretøjer ad Gørløsevej til Kornvænget. Denne vejadgang er nedlagt, og dokumentet er ikke længere aktuelt. Dokumentet aflyses i forbindelse med tinglysningen af nærværende lokalplan.
- Tinglyst 18.06.1955 Dokument om vandværk m.v. lyst på matr.nr. 8c, 8d, 8e, 8k og 8r Uvelse by, Uvelse.
- Tinglyst 11.10.1968 Dokument om bebyggelse, benyttelse, udstykning m.v. lyst på matr.nr. 8c og 8k Uvelse by, Uvelse.  
Dokumentet om bebyggelse og benyttelse er ikke længere aktuelt da reguleringen af området sker gennem lokalplanlægning for de nævnte ejendomme. Påtaleretten tilkommer Slangerup Kommune, som kan aflyse dokumentet. Dokumentet aflyses af tingbogen i forbindelse med tinglysningen af nærværende lokalplan.
- Tinglyst 24.07.1978 Dokument om bebyggelse, benyttelse, grund ejerforening m.v. lyst på matr.nr. 8r Uvelse by, Uvelse.



Slangerup Kommune  
Lokalplan nr. 58  
Idræts-, fritids- og institutionsområde i Uvelse

# Bestemmelser

*I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område. Til lokalplanen er knyttet kortbilag 1 og 2 (bag i hæftet).*

## § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at give mulighed for at udvide arealet med boldbaner i områdets vestlige del
- at give mulighed for udvidelse af Uvelse Børnehave ved inddragelse af eksisterende boldbaneareal i den østlige del af lokalplanområdet (delområde V).
- at give mulighed for at halbygningen udover idræts-, fritids- og kulturaktiviteter, ligeledes kan anvendes til cafédrift, og forsamlingshusvirksomhed, herunder udlejning af selskabslokaler og mødelokaler, samt i begrænset omfang diner transportable og kantineservice og lign., og endeligt at lokalerne, ved dispensation, ligeledes kan tillades anvendt til børnepasning.
- at give mulighed for at klubhuset ved Gørløsevej kan anvendes til blandede formål, herunder idræts- og fritidsaktiviteter, institutionsformål (herunder børnehave, stordagpleje, legestue og lign.) og ligeledes aktivering, jobtræning og integration af fremmedsprogede.
- at sikre eksisterende plantebælter, samt etablering af ny afskærmende beplantning mod nord og vest ved lokalplanens afgrænsning mod fremtidigt boligområde og sti.
- at sikre at der etableres tilstrækkeligt parkeringskapacitet, til afvikling af parkeringsbehovet, både ved hverdagsaktiviteter og til dels ved særarrangementer.
- at sikre de omkringliggende boligområder mod støjgener
- at sikre at etablering af boldbaner sker uden at der skabes skæmmende terrænspring i overgangen til de omkringliggende områder
- at sikre at støjfølsom anvendelse af området sker i overensstemmelse med Miljøstyrelsens Vejledning nr. 3/1984, om Trafikstøj i Boligområder.

## § 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 8k, del af matr.nr. 8d, del af matr.nr. 8c, del af matr.nr. 8e

## Bestemmelser

og del af matr.nr. 8r Uvelse by, Uvelse, samt alle matrikler, der efter forslaget offentliggørelse d. 7.5.2002 udstykkes fra de nævnte arealer.

**2.2** Området opdeles som vist på kortbilag 1 i delområderne: I, II, III, IV, V og VI.

**2.3** Området er beliggende i byzone.

### **§ 3 Områdets anvendelse**

For delområderne gælder følgende:

**3.1** Delområde I må kun anvendes til idræts-, kultur og fritidsformål, herunder boldbane inkl. boldhegn, belysningsanlæg samt beplantningsbælte.

I delområde I må ikke opføres bebyggelse, dog er det tilladt at opstille op til 4 læskure/ spillerbokse.

**3.2** Delområde II må kun anvendes til halbygning, petanquebaner og lign., samt stiareal og beplantningsbælte, og endelig brandvej/ adgangsvej og parkeringsareal.

I halbygningen tillades udover anvendelse til idræts-, kultur- og fritidsformål, tillige følgende anvendelser: cafédrift og forsamlingshusvirksomhed, herunder udlejning af selskabslokaler og mødelokaler, samt i begrænset omfang diner transportable og kantineservice og lign.

Ved dispensation kan byrådet tillade at lokalerne anvendes til børnepasning.

Se endvidere § 3.7.

I delområde II udlægges et areal for brandvej og mulig fremtidig etablering af parkeringspladser, jf. § 5.3 og § 5.4.

**3.3** Delområde III må kun anvendes til klubhus, institution, stordagleje, legestue o.lign., samt aktivering, jobtræning og integration af fremmedsprogede. Området må endvidere anvendes til beplantning.

Der kan i delområdet etableres støjafskærmning i form af støjvold eller støjskærm. jf § 9.4 og 8.8

Se endvidere § 3.7.

**3.4** Delområde IV må kun anvendes til offentligt tilgængelige vej-, sti- og parkeringsanlæg, samt beplantning.

**3.5** Delområde V må kun anvendes til idræts- og fritidsformål, markedsplads og lign., institution, stordagpleje, legestue, aktivering, jobtræning og integration af fremmedsprogede, samt beplantningsbælte.

Der kan i delområdet etableres støjafskærmning i form af støjvold eller støjskærm. jf § ??

I delområdet kan der anlægges parkeringspladser, hvis det er nødvendigt ved opførelse af nyt byggeri til de ovennævnte formål i delområdet. Jf. § 5.9.

**3.6** Delområde VI må kun anvendes til institution, stordagpleje, legestue og lign. samt beplantning.

**3.7** I delområde II, III, V og VI kan der opføres mindre bygninger såsom udhuse, materielbygninger og lign., der er nødvendige for områdets drift og vedligeholdelse.

#### **§ 4 Udstykning**

**4.1** Arealer med bygninger og tilhørende faciliteter kan kun med Byrådets godkendelse udstykkes.

#### **§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold**

**5.1** Oversigtsforholdene ved udkørslen fra vej A - B til Gørløsevej skal sikres.

**5.2** Stiadgang ad sti a-b fra Gørløsevej til hallen skal sikres etableret. Se kortbilag 1.

**5.3** Parkeringskapacitet vedrørende hallen:

Der skal etableres 80 parkeringspladser, svarende til 0,4 parkeringsplads pr. bruger ved arrangementer med op til 200 brugere (tilskuere og deltagere).

I delområde II skal der endvidere udlægges 25 parkeringspladser, der skal anlægges når Byrådets skønner det nødvendigt.

Se kortbilag 1, og kortbilag 2.

Parkeringsarealerne skal adskilles fra idrætsområderne ved be-

## Bestemmelser

plantning.

Ved udbygning af hallen, skal der i forbindelse med byggetilladelsen fastsættes krav om udlæg af yderligere parkeringspladser i delområde II, svarende til det yderligere behov som udbygningen skønnes at medføre.

- 5.4** Nord om halbygningen skal der sikres arealudlæg til adgangsvej B – C for det i § 5.3 nævnte udlagte parkeringsanlæg. Dette vejareal skal ligeledes sikres som brandvej.
- 5.5** Arrangementer med større parkeringsbehov end det, der indenfor området kan dækkes, må kun afholdes, hvis alternative løsninger for parkering og/eller transport til området kan anvises. Parkeringsbehovet udregnes som antallet af forventede brugere gange 0,4. Byrådet skal godkende de alternative løsninger.
- 5.6** Etablering af parkeringspladser langs den vestlige side af vej A - B i det eksisterende beplantningsbælte må kun ske som vist på kortbilag 2, i form af længdeparkering i kanten af beplantningsbæltet. Der kan maksimalt etableres 10 p-pladser i plantebæltet.
- 5.7** Udformningen af Fritidscentrets forplads' indretning skal godkendes af Byrådet, med henblik på sikker afvikling af den blandede trafik mellem gående, cyklende og kørende. Udformningen skal ske som vist på kortbilag 2.
- 5.8** Der udlægges areal til følgende veje og stier med beliggenhed som vist på vedhæftede kort:  
Vejen B – C i en bredde af minimum 4,5 m.  
Stien a – b i en bredde af 3 m.
- 5.9** Ved udvidelse af bygningsarealet i delområde II, skal udlæg af parkeringsarealer, indenfor delområde II, øges tilsvarende, jf. § 5.3  
Ved udvidelse af bygningsarealet i delområde III, V og VI kan der i delområde V anlægges parkeringsarealer, hvis det i forbindelse med byggetilladelsen skønnes nødvendigt.

## § 6 Bebyggelsens placering og omfang

- 6.1** Bebyggelse må kun opføres med en placering inden for delområderne II, III, V og VI.

*Note, jf § 5.4:*

*Adgangsvej B - C anlægges mellem nordsiden af halbygningen og det eksisterende læhegn.*

Herudover må kun opføres sådanne bygværker (lysmaster og lign.) der er nødvendig af hensyn til områdetets funktion, samt i delområde I op til 4 læskure/ spillerbokse.

**6.2** For delområde II gælder at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 40, og for delområde III, V og VI gælder at den ikke må overstige 25.

Dog gælder det for delområde III, at der ved dispensation til opstilling af pavillon kan meddeles tilladelse til en bebyggelsesprocent på 30.

**6.3** For delområde I gælder det at lysanlæg kan tillades med en mastehøjde på 15 m.

For delområde II, III, V og VI gælder at den maksimale bygningshøjde fastsættes til 8,5 m

**6.4** For delområde III, V og VI gælder at taghældningen skal være mellem 20 og 50°.

Mindre bygninger og bygningsdele kan udføres med anden taghældning.

For delområde III gælder det dog, at der kan meddeles dispensation til opstilling af en pavillon med mindre taghældning.

## **§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

**7.1** Tagmaterialer:

For delområde II gælder at tagmaterialet skal være sort/grå tagpap, zink eller kobber.

For delområde III gælder at tagmaterialet skal være vingetegl.

For delområde V og VI gælder, at tagmaterialet skal være vingetegl eller sort tagpap.

For delområde II, III, V og VI gælder, at der til mindre udhuse og lignende småbygninger også kan anvendes sort tagpap, zink eller kobber.

På dele af tagfladen og på mindre tilbygninger eller bygningsdele kan tagmaterialet være af glas.

I delområde III kan der ved dispensation tillades at opsætte en pavillon med tagmateriale af tagpap.

**7.2** Facademateriale:

For delområde II, V og VI gælder at facadematerialet skal være

## Bestemmelser

træ, metal eller tegl.

For delområde III gælder at facadematerialet skal være tegl.

For delområde II, III, V og VI gælder, at der som facademateriale til mindre udhuse og lignende småbygninger også kan anvendes træ.

I delområde III kan der ved dispensation tilladelse at opsætte en pavillon med facademateriale af træ eller eternit.

**7.3** Ingen form for reklamering på ejendommene må finde sted, øvrig skiltning skal godkendes af Byrådet.

**7.4** Farveholdning: udvendige bygningssider må kun fremtræde i farver dannet af jordfarver, samt sort og hvid, eller en blanding af disse.

Murede facader må fremstå som blank mur i gule eller røde tegl, eller som vandskuret eller pudset murværk.

Udvendigt træværk, facader og mindre bygningsdele, må fremstå som ubehandlet træ eller overfladebehandlet i de ovennævnte farver.

Udvendigt metal på facader, tag og mindre bygningsdele, må fremstå som ubehandlet metal eller overfladebehandlet i de ovennævnte farver.

**7.5** Transportable konstruktioner, såsom skurvogne, campingvogne, pavilloner, telte og lign., må ikke gøres til genstand for bygningsmæssig anvendelse, der ikke er af rent midlertidig varighed.

I delområde III kan der dog meddeles en tidsbegrænset dispensation til opstilling af pavillon, der gøres til genstand for bygningsmæssig anvendelse, der ikke er af rent midlertidig varighed.

**7.6** El-ledninger, herunder til vej- og stibelysning, må kun føres som jordkabler.

**7.7** Der må ikke udføres individuelle udvendige antenne- og/eller parabolanlæg. Dog kan der efter nærmere vurdering godkendes opsættelse af telefonantennener i lysmasterne.

**7.8** Belysning af veje og andre færdselsarealer må ikke uden kommunalbestyrelsens særlige godkendelse udføres som andet end parkbelysning med lyspunkthøjde på højst 4,0 meter og som lavt-

*Note om varmforsyning:*

*Iht. varmforsyningsplanen skal bebyggelsen tilsluttes naturgas. Vedvarende energi kan anvendes i henhold til de til enhver tid gældende regler fra Miljø og Energiministeriet.*

*Note om kloaktilslutning:*

*Iht. spildevandsplanen skal kloakanlæg tilsluttes offentlig kloak. Regnvand fra tage og lign. skal nedsives indenfor området.*

*Afvanding af vejarealer skal tilsluttes offentlig kloak.*

siddende skotlampe/pullert-belysning.

- 7.9** Opsætning af lysanlæg til belysning af boldbanerne må kun ske med retningsbestemte, afskærmede lyskilder, der sikrer at den direkte lyskilde kun er rettet mod boldbanerne, således at blanding af naboer udenfor lokalplanområdet undgås.

## **§ 8 Ubebyggede arealer, hegning, beplantning og terrænforhold**

- 8.1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, materiel og lignende skal overholdes.
- 8.2** Det eksisterende levende hegn langs vej A - B skal sikres en sammenhængende karakter. Dette skal ske for at bevare den eksisterende fremtoning mod boldbanerne, og for at bevare beplantningens evne som læhegn. Se § 5.6.
- 8.3** Eksisterende plantebælter skal bevares. Foruden de på kortbilag 2 angivne ændringer ved etablering længdeparkering, kan fjernelse af hegn kun ske efter godkendelse fra kommunen.
- 8.4** I områdets afgrænsning mod vest, og mod nord langs stien fra Kornvænget til Lystrupvej, skal der etableres et plantebælte, som afskærmning mod stien mod nord og det fremtidige boligområde mod vest.  
Langs stien d – e, plantebæltets strækning x-y, skal beplantningsprincippet følge den eksisterende beplantningsmåde. Dvs. lav hæk nærmest stien og højere træer ind mod lokalplanområdet, således at evt. trådhegn bliver sløret, set fra stien.  
Plantebæltet skal etableres i samme bredde som det eksisterende hegn, langs stiens strækning c-d. Dvs. ca. i en bredde på 4,5 m. Se kortbilag kortbilag 1.
- 8.5** Langs lokalplangrænsen mod vest mod det fremtidige boligområde, plantebæltets strækning y-z, udlægges en zone i en bredde af 5 m til beplantning, terrænregulering, samt opsætning af trådhegn. Se kortbilag 1.  
Plantebæltet skal etableres med en bredde på 3-5 m.  
Etableringen af den afskærmende beplantning skal ske med egns-karakteristiske, løvfældende arter af træer og buske.

## Bestemmelser

- 8.6** Ved opsætning af trådhegn i plantebælterne skal trådhegnet placeres på siden ind mod lokalplanområdet, således at beplantningen er i overgangen til sti og til det fremtidige boligområde.
- 8.7** Terrænreguleringer i forbindelse med etablering af vendbare boldbaner er tilladt, dog må der ikke opstå terrænspring i skel. Overskudjord kan placeres i plantebæltet, strækning y-z, vist på kortbilag 1.  
Den maksimale kotehøjde på jordanlægget ved terrænregulering i plantebæltet fastsættes til kote 33,5. Skråningsanlægget skal være,  $a = 1,5$ .

Terrænregulering i forbindelse med etablering af støjafskærmning er tilladt.

Øvrige terrænreguleringer må ikke foretages uden forudgående godkendelse fra Byrådet.

- 8.8** Ved etablering af støjafskærmning jf. § 9.4 kan afskærmning etableres som støjvold eller støjskærm.  
Støjskærme kan etableres af træ, transparent materiale, metal eller pil.  
Støjafskærmning af træ skal fremstå som ubehandlet træ, eller med klar lak eller malet i grå eller brune nuancer inden for jordfarveskalaen.  
Støjafskærmning af metal, kan fremstå som ubehandlet eller i grå eller brune nuancer, dog ikke som følge af rust.

## § 9 Miljøforhold

- 9.1** Støjbelastningen fra lokalplanområdet til de omkringliggende boligområder må ikke overstige følgende grænseværdier, jf. Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder, vejledning nr. 5/ 1984:

Mandag-fredag	kl. 07.00-18.00	45 dB(A)
Lørdag	kl. 07.00-14.00	45 dB(A)
Lørdag	kl. 14.00-18.00	40 dB(A)
Søndag	kl. 07.00-18.00	40 dB(A)
Alle dage	kl.18.00-22.00	40 dB(A)
Alle dage	kl.22.00-07.00	35 dB(A)

Dette støjniveau skal for fritidscentrets vedkommende sikres ved

bygningens indretning, konstruktion og benyttelse. Støjbelastningen vurderes ved boligejendommenes skel mod lokalplanafgrænsningen.

- 9.2** Ved udbygning af hallen skal støjbelastningen vurderes ved boligejendommenes skel mod lokalplanafgrænsningen, og i forhold til belastning af udendørs opholdsarealer til institution, lege-stue og lign. støjfølsomme anvendelser.
- 9.3** Ved udbygning af børnehaven eller etablering af anden støjfølsom anvendelse inden for lokalplanområdet skal det i åbnings-tiden sikres at ovenstående støjgrænser, jf. § 9.1, sikres overholdt på de udendørs opholdsarealer.
- 9.4** Ved etablering af primære opholdsarealer til støjfølsom anvendelse (institution og lign.) skal det sikres at støjniveauet på disse opholdsarealer er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens Vejledning 3/1984 om Trafikstøj i Boligområder. Jf. § 8.8.
- 9.5** Slangerup Byråd besluttede den 23. juni 1999 at forbyde brugen af pesticider på alle kommunens arealer fra 1. januar 2001. Dette forbud gælder for såvel kommunens veje, stier og grønne arealer samt for skoler, institutioner, idrætsarealer og for bortforpagtede arealer.

*Note jf. § 9.5  
Afviklingen 1999 - 2001 er beskrevet i  
Slangerup Kommunes Handlingsplan  
for afvikling af brug af pesticider på  
offentlige arealer fra juli 1999.*

## **§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af bebyggelse**

- 10.1** Boldbanerne må ikke tages i brug før beplantning samt sti er etableret i beplantningsbæltets strækning x-y.
- 10.2** Ved udvidelse af bygningsarealet i delområderne III, V eller VI, må bygningerne ikke tages ibrug før der er etableret tilstrækkelig parkeringskapacitet.
- 10.3** Ved udbygning af børnehaven eller etablering af anden støjfølsom anvendelse indenfor lokalplanens område, må den ændrede anvendelse ikke finde sted, før der er skabt sikkerhed for, at udendørs opholdsarealer ikke belastes af støj fra hallen, der overstiger grænseværdierne fastsat i Miljøstyrelsens Vejledning vedrørende ekstern støj fra virksomheder, vejledning nr. 5/ 1984. Jf § 9.1 og 9.3.
- 10.4** Ny bebyggelse og ændret anvendelse til støjfølsom anvendelse

## Bestemmelser

må ikke tages i brug, før det er sikret at støjniveauet vedrørende trafikstøj fra Gørløsevej er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984. Jf § 9.4 og 8.8

### § 11 Ophævelse af gældende lokalplaner og servitutter.

#### Ophævelse af lokalplaner:

Lokalplan nr. 51, tinglyst d. 5.5.2000 vedrørende et idrætsområde i Uvelse ophæves i sin helhed ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, og lokalplan nr. 51 begæres afløst af tingbogen i forbindelse med tinglysningen af nærværende lokalplan nr. 58, for så vidt angår matr.nr. 8c, del af 8d og del af 8e Uvelse by, Uvelse.

Matr.nr. 8k, 8az, del af 8e og del af 8c Uvelse by, Uvelse er omfattet af lokalplan nr. 14, for område ved idrætsplads i Uvelse by, tinglyst d. 11.10.1978. Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 58 ophæves lokalplan nr. 14 og begæres afløst af tingbogen for så vidt angår matr.nr. 8c, 8d, 8e og 8az Uvelse by, Uvelse.

#### Ophævelse af servitutter:

Servitut tinglyst d. 19.04.1943:

Dokument om vej m.v. begæres afløst af tingbogen i forbindelse med tinglysningen af nærværende lokalplan 58, for så vidt angår matriklerne 8c, 8d, 8k og 8r Uvelse by, Uvelse.

Servitut tinglyst d. 11.12.1946:

Dokument om færdselsret begæres afløst af tingbogen i forbindelse med tinglysningen af nærværende lokalplan 58, for så vidt angår matrikel 8d Uvelse by, Uvelse.

Servitut tinglyst d. 11.10.1968:

Dokument om bebyggelse, benyttelse, udstykning m.v. lyst på matr.nr. 8c og 8k Uvelse by, Uvelse begæres afløst af tingbogen i forbindelse med tinglysningen af nærværende lokalplan 58, for så vidt angår matriklerne 8c og 8k Uvelse by, Uvelse.

### § 12 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens hovedprincipper. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

### **Vedtagelsespåtegning**

Således endeligt vedtaget af Slangerup Byråd.

Slangerup Byråd, den 28. august 2002.

Bent Lund  
Borgmester

### **Kortbilag:**

[Kortbilag1 - Afgrænsning og område inddeling.](#)

[Kortbilag 2 - Projekt for UFC, hal og parkeringsforhold.](#)