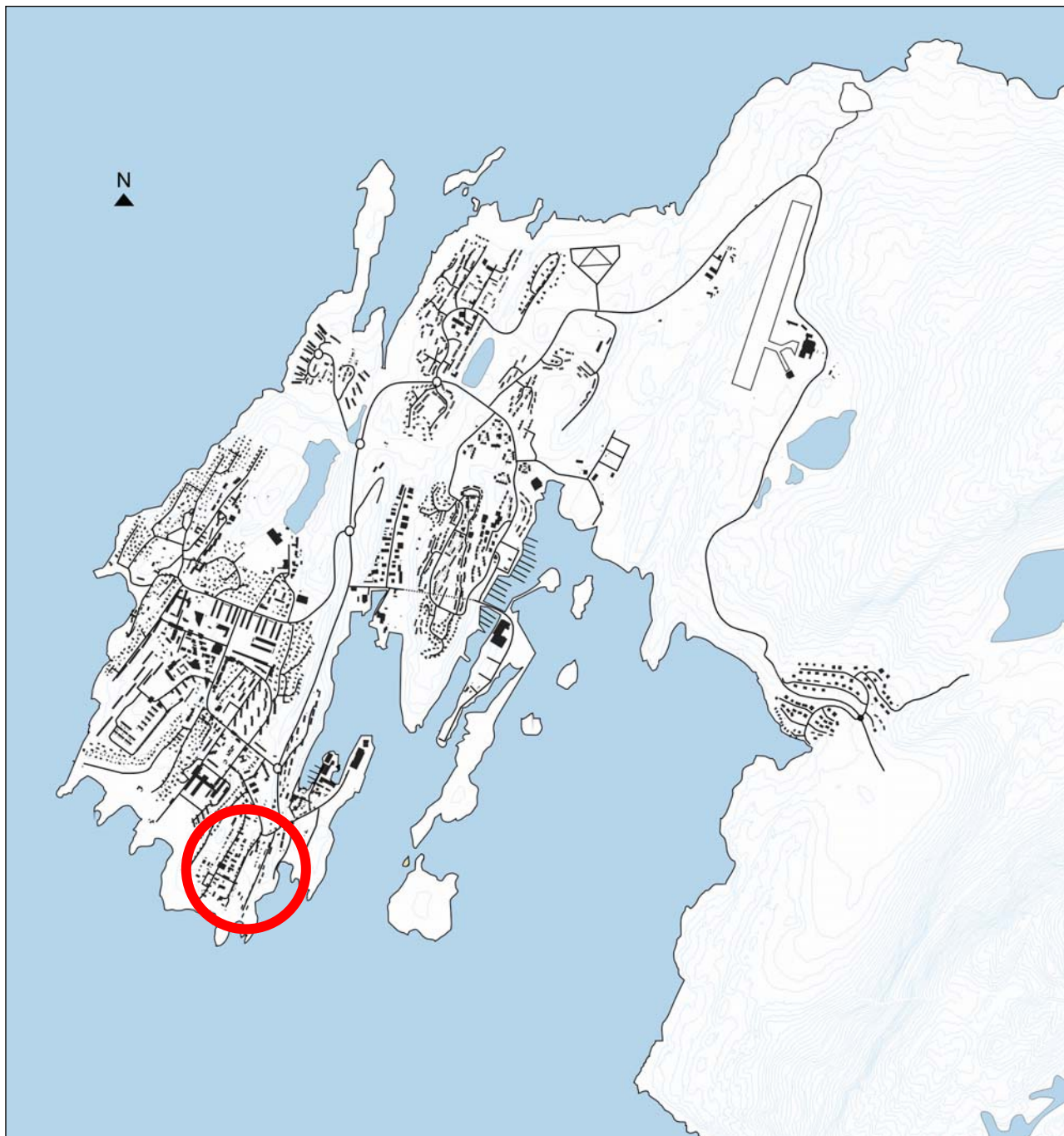


LOKALPLAN 1A1-1

KUJALLERPAAT



NUUP KOMMUNEA
FORVALTNING FOR TEKNIK OG MILJØ
MAJ 2007

Indhold

Indhold	2
Vejledning	3
<i>Figur 1. Lokalplanområdet.</i>	4
Redegørelse	4
Lokalplanens baggrund	4
Tidligere lokalplan	4
Lokalplanområdet	4
Afgrænsning og bebyggelse	4
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning	5
Lokalplanens konsekvenser	5
Debatperiode og godkendelse	6
Bestemmelser	8
§ 1 Lokalplanens formål	8
§ 2 Lokalplanens område og opdeling	8
§ 3 Anvendelse	8
§ 4 Vej- og parkeringsforhold	8
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 7 Ubebyggede arealer	9
§ 8 Tekniske anlæg	9
§ 9 Ejerforening	9
§ 10 Betingelse for ibrugtagning	10
Vedtagelsespåtegning	11
Vedtagelse	11

Bilag 1: Lokalplanens område

Bilag 2: Områdeinddeling, byggefeltter

Bilag 3: Illustrationsplan

Vejledning

En lokalplan fastlægger bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, stier, veje osv. skal anvendes, placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af 2 dele henholdsvis redegørelsesdelen og lokalplanbestemmelserne.

I redegørelsen fortælles kort om lokalplanens formål og intentioner, om de eksisterende forhold inden for og omkring lokalplanområdet samt om, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

Lokalplanbestemmelserne er bindende. Illustrationer samt tekst skrevet i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne.

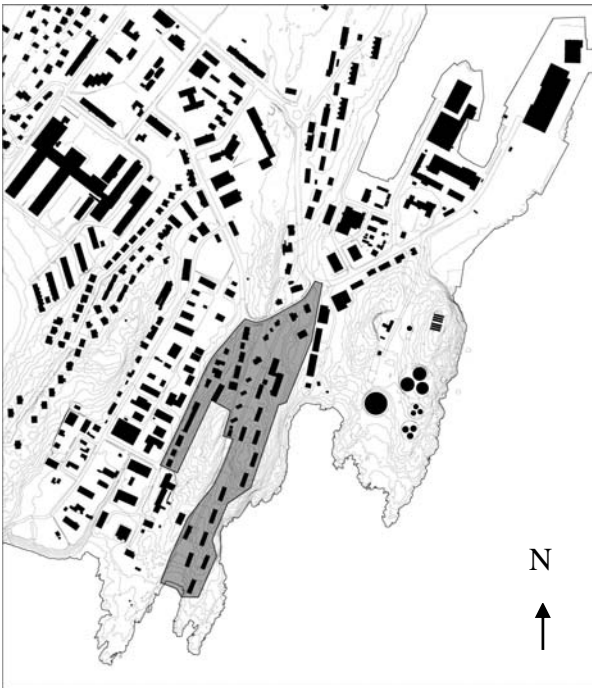
Efter Landstingsforordning nr. 6 af 19. december 1986, med senere ændringer og Bekendtgørelse nr. 23 af 18. november 1992 om arealanvendelse og planlægning med senere ændringer, har Kommunalbestyrelsen pligt til at udarbejde en lokalplan:

- *Når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.*
- *Inden et større byggeri, anlægsarbejde eller arealtildelinger kan sættes i gang.*

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri.

Et lokalplanforslag skal således offentliggøres i mindst 6 uger. Herefter vurderer Kommunalbestyrelsen eventuelle indsigelser og ændringsforslag, førend planen eventuelt vedtages endeligt.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere omtalt i lokalplanen.



Figur 1. Lokalplanområdet.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Formålet med Lokalplan 1A1-1, Kujallerpaat er at udforme en helhedsplan for området og gøre det muligt at opføre kollegie- og boligbyggeri.

Lokalplan 1A1-1, Kujallerpaat skal skabe plangrundlag for, at der i området kan ske en fortætning i forbindelse med en byfornyelse på Kujallerpaat. Der ud over skal der åbnes mulighed for at der kan ske en byfornyelse af området vest for vejen Kujallerpaat, hvor den eksisterende bebyggelse kan erstattes af etageboligbebyggelse, og nye byggefelter kan indpasses.

I kraft af det nye kollegiebyggeris størrelse og det særlige kystnære by- og byningsmiljø, som byggeriet skal indgå i, vil kollegiebygningen sammen med GTO-lejrbebyggelsen få væsentlig betydning for den arkitektoniske oplevelse af Nuuks byprofil set fra indsejlingen til havnen. Lokalplanen skal derfor endvidere sikre, at

det nye kollegiebyggeri tilpasses det eksisterende byggeri i området i forhold til farver og arkitektur.

Den nye bebyggelse vil ligge tæt ind til fjeldet som adskiller Kujallerpaat med Jagtvej.

Der udlægges herudover et byggefelt på Jagtvej mellem B-1394 og B-2087.

Lokalplanen indeholder desuden retningslinier for udvidelse af eksisterende bygninger.

Lokalplanen skal sikre fælles friarealer og parkeringsforhold.

Tidligere lokalplan

Der findes ingen tidligere lokalplan for området.

Lokalplanområdet

Afgrænsning og bebyggelse

Lokalplanen omfatter arealerne omkring Kujallerpaat. Mod øst med bebyggelse der består af det tidligere GTO's indkvarteringslejr fra 1961-68. De toetagers bygninger er orienteret parallelt med fjeldryggen. Bebyggelsen er bemærkelsesværdig ved, at forsyningsledningerne er lagt i ledningskasser mellem husene eller under gangbroer og trapper.

Mod vest et antal privatejede og offentlig ejede huse. Enkelte som rækkehuse og resten som fritliggende huse.

Områdets bebyggelser rummer i dag bl.a. indkvarteringsboliger, kollegier og enfamilieboliger.

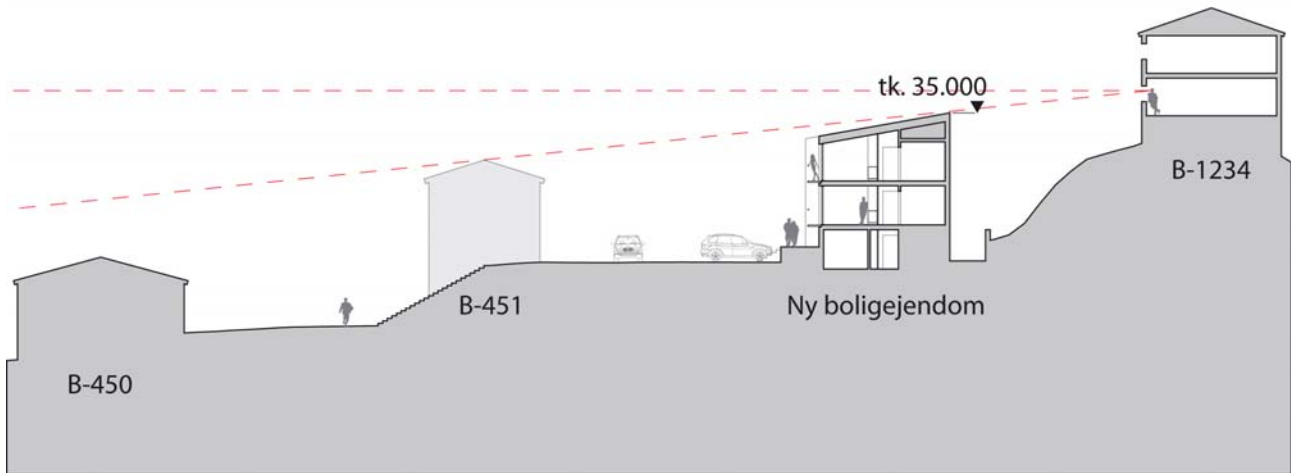
Området er præget af de store terrænforskellev som Kujallerpaat giver og for den syd- og østlige dels vedkommende det åbne kig til havet.

Der er i kommuneplanen ikke stillet særlige krav til bevaring af specielle træk i området.

Områdets størrelse er ca. 4.9 ha.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeles i 5 områder der tager hensyn til de eksisterende og fremtidige bebyggelses forskellige udformninger.



Figur 2. Udsyn fra eksisterende bebyggelse bibeholdes (ny bebyggelse i byggefelt B1). Snit igennem bygningerne set fra nord mod syd

Lokalplanenes områder udlægges til boligformål, herunder kollegier, tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse.

Bygningshøjderne fastsættes så der kan bygges etageboliger med op til 6 etager.

Hvor det er muligt er der indlagt nye byggefelter så der kan ske den ønskede byfornyelse og fortætning.

Ved fremtidig udbygning skal tilstræbes åbenhed i bebyggelsen. Der skal tages hensyn til udsigten fra de omkringliggende boliger.

Området har vejadgang fra de to veje, Jagtvej og Kujallerpaat til den nordlige del af området. og en vejadgang i bunden af sydvestlige del ad Kujammukaanut (Ottervej). Vejadgangene bevares.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Lokalplan 1A1-1, Kujallerpaat er udarbejdet i overensstemmelse med Kommuneplan 2005-2014.

Lokalplanens konsekvenser

Lokalplanen regulerer den fremtidige udvikling af området. Derfor er det kun, når der sker ændringer, at planens bestemmelser træder i kraft. Det, der hidtil har været lovlig

anvendelse, kan fortsætte som hidtil – også efter et evt. ejerskifte.

Midlertidige retsvirkninger

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må arealer, bygninger og anlæg, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes eller bebygges på en måde, som er i strid med den endelige lokalplans indhold.

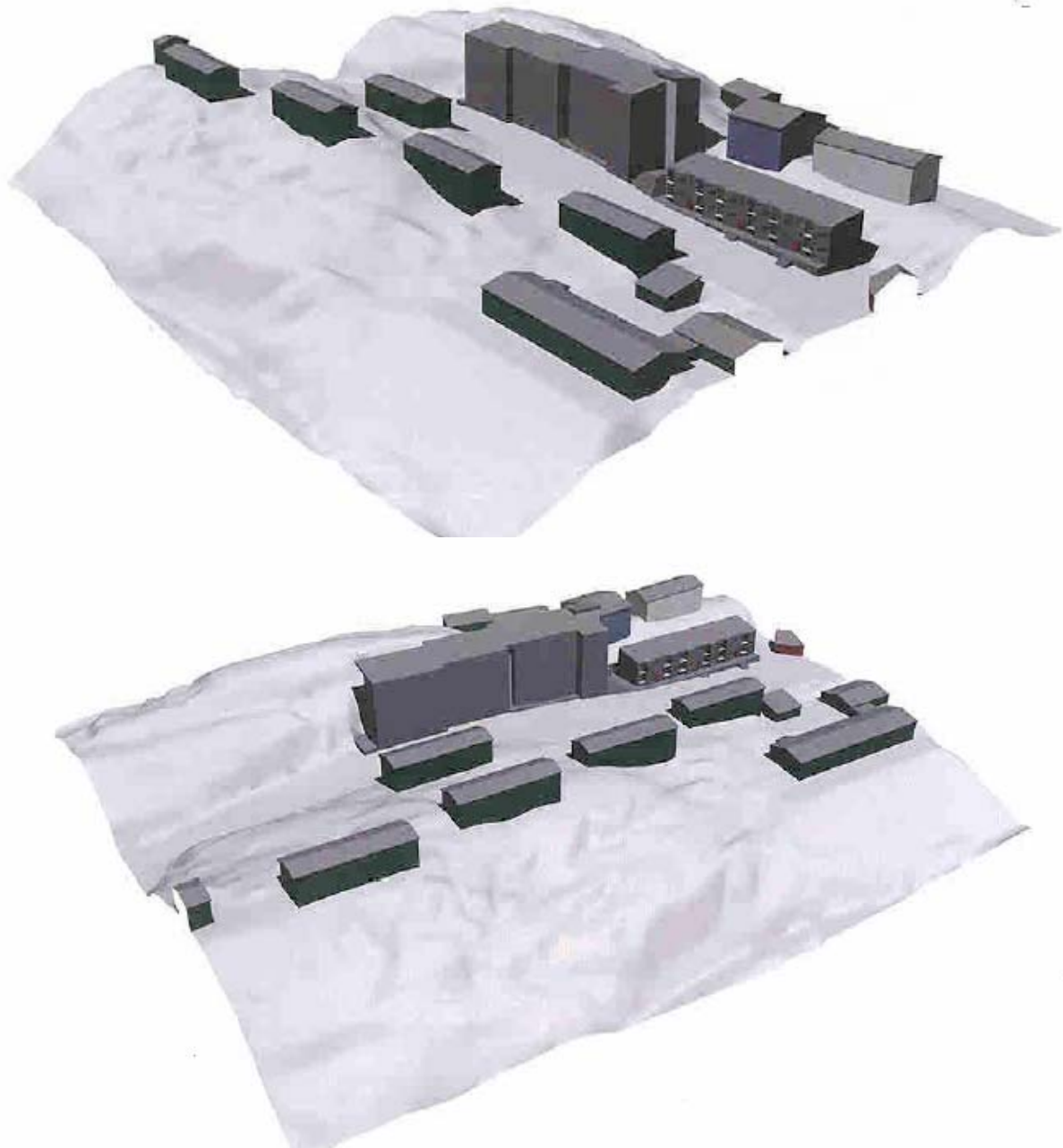
De midlertidige retsvirkninger er gældende frem til lokalplanens endelige vedtagelse – dog højst 1 år efter forslaget offentliggørelse.

Kommunalbestyrelsen kan, når indsigelsesfristen er udløbet, og der ikke er indkommet indsigelser, tillade, at et areal, der er omfattet af lokalplanforslaget, udnyttes eller bebygges, såfremt udnyttelsen eller byggeriet er i overensstemmelse med lokalplanforslaget.

Endelige retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen og offentliggjort, må arealer, bygninger og anlæg, der er omfattet af lokalplanforslaget, kun udnyttes eller bebygges på en måde, som er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Under visse omstændigheder kan der dog dispenseres fra mindre væsentlige afvigelser. Mere betydende afvigelser kræver, at der tilvejebringes en ny lokalplan.



Figur 3. Illustrationer viser forslag til ny kollegiebebyggelse på byggefelt B1 og C1 i en rummelig model. Øverst ses området fra nordøst og nederst ses området fra sydvest.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv, at arealer, bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen, skal etableres.

Den nuværende lovlige anvendelse af arealer, bygninger og anlæg kan fortsættes som hidtil.

Det betyder bl.a., at den hidtidige lovlige brug af arealer, bygninger og anlæg kan fortsættes, hvorimod f.eks. ændret brug eller opførelse af

ny bebyggelse ikke må være i strid med lokalplanen.

Debatperiode og godkendelse

Lokalplan 1A1-1, Kujallerpaat blev fremlagt til offentlig debat i perioden fra den 6.dec. 2006 til den 18. jan. 2007.

Der indkom i høringsperioden enkelte bemærkninger og indsigelser til forslaget.

Kommunalbestyrelsen behandlede Lokalplan 1A1-1, Kujallerpaat den 26. marts 2007 og godkendte lokalplanen med enkelte redaktionelle ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag.

Lokalplan 1A1-1, Kujallerpaat er offentligt bekendtgjort som endeligt gældende den 12.4.2007.

Bestemmelser

Kommunalbestyrelsen fastlægger hermed følgende bestemmelser i henhold til Lands-tingsforordning nr. 6 af 19. december 1986, med senere ændringer og Bekendtgørelse nr. 23 af 18. november 1992 om arealanvendelse og planlægning med senere ændringer.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen skal sikre:

- at området anvendes til boligbebyggelse; henholdsvis kollegier, tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse.
- at der kan ske en fortætning af boliger i området gennem udlægning af byggefeltet til ny bebyggelse.

§ 2 Lokalplanens område og opdeling

- 2.1 Lokalplanområdet er ca. 4,9 ha og afgrænses som vist på Bilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, D, E som vist på Bilag 2.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Området skal generelt anvendes til boligformål.
- 3.2 Delområde A udlægges til rækkehuse / tæt-lav bebyggelse. Der kan i tilknytning til boligen etableres erhverv, hvis det ikke er til gene. Der kan desuden etableres offentlige institutioner.
- 3.3 Delområde B udlægges til åben/ lav boligbebyggelse samt etagebebyggelse. der kan i tilknytning til enfamilieboligerne etableres erhverv, hvis det ikke er til gene.
- 3.4 Delområde C udlægges til etagebebyggelse med kollegium/ ungdomsboliger samt en transformerstation med mulighed for videreføring af højspændingskabler til

kommende transformerstationer i område A og E.

- 3.5 I delområde C kan der i kollegiebebyggelsen etableres en mindre dagligvarehandel til områdets forsyning.
- 3.6 Delområde D udlægges til tæt-lav bebyggelse samt liberalt erhverv.
- 3.7 Delområde E udlægges til etageboligbebyggelse.

§ 4 Vej- og parkeringsforhold

- 4.1 Vejadgangen til lokalplanområdet sker som vist på Bilag 2.
- 4.2 Parkering skal ske i udlagte parkeringsfelter eller ved private parkeringspladser i tilknytning til den enkelte bolig.
- 4.3 Der skal til boliger med private parkeringspladser tilknyttet den enkelte bolig anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.
- 4.4 Der skal anlægges mindst 0,5 parkeringsplads pr. bolig der er > 50 m² og 0,25 parkeringsplads pr. bolig der er < 50 m².
- 4.5 Der skal anlægges mindst 0,2 parkeringsplads pr. kollegie- eller ungdomsbolig.
- 4.6 Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² dagligvarebutik.
- 4.7 Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² kontor og liberal erhverv.
- 4.8 Der skal sikres en stiforbindelse fra områdets sydlige del til området ved skydeklubben. Stiforbindelsen skal etableres af bygherren til Byggefelt E1 i forbindelse med opførelse af byggeri i byggefelt E1.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på Bilag 2 viste byggefeltet.

- 5.2 Eksisterende bygninger kan udvides i begrænset omfang og principielt inden for de angivne byggefelter
- 5.3 Boligerne B-455, B-457, B-458, B-459 og B-1416, beliggende hhv. i byggefelterne B og C, kan saneres og erstattes af ny bebyggelse.
- 5.4 Byggefelt A1: Der kan indenfor det angivne byggefelt opføres ny bebyggelse med maksimal kipkote på 33,50 (op til 3-4 etager) og et maksimalt etageareal på 340 m².
- 5.5 Byggefelt B1: Der kan indenfor det angivne byggefelt opføres ny bebyggelse med maksimal kipkote på 35,00 (op til 2-3 etager) og et maksimalt etageareal på 900 m².
- 5.6 Byggefelt C1: Der kan indenfor det angivne byggefelt opføres ny bebyggelse med maksimal kipkote på 49,00 (op til 6 etager) og et maksimalt etageareal på 4.500 m².
- 5.7 Byggedelt E1: Der kan indenfor det angivende byggefelt opføres ny bebyggelse med maksimal kipkote på 29,50 (op til 5 etager) og et maksimalt etageareal på 1.200 m².
- 5.8 Hvor terrænet tillader det, kan der indrettes kælderetage. I så fald skal terrænet reetableres ind til bebyggelsens fundament.
- § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden**
- 6.1 Tage skal beklædes med sort tagpap eller andet mørkt materiale.
- 6.2 Skiltning i forbindelse med virksomheder i området skal placeres på husets facade og må maksimalt dække et areal på ½ m².
- 6.3 Forinden der kan udstedes byggetilladelse i byggefelt C1, skal forslag til facadeudformningen godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- § 7 Ubebyggede arealer**
- 7.1 Der skal udlægges areal til ophold og små børns leg svarende til mindst 10 m² pr. bolig.
- 7.2 Der skal udlægges areal til kvarterslegeplads svarende til minimum 15 m² pr. bolig.
- 7.3 Minimum 50 % af udlægget i § 7.1 og §7.2 skal anlægges
- 7.4 Ubebyggede arealer skal under bygge og anlægsarbejder og ved sprængning af fjeld skånes mest muligt.
- 7.5 Ubebyggede arealer hvis vegetation eller overflader ødelægges på grund af byggeri, sprængning eller anden aktivitet skal reetableres.
- 7.6 Ejeren af en ejendom har pligt til at holde arealet rundt om sin ejendom pænt og ryddeligt.
- § 8 Tekniske anlæg**
- 8.1 Alt spildevand skal afledes til kloak.
- 8.2 Overfladevand, drænvand og tagvand må ikke ledes til kloak, men skal bortledes, således at der ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelse, veje, stier, ubebyggede arealer eller lignende - f.eks. ved afledning til grøfter.
- 8.3 Ny bebyggelse skal anvende fast el-varme eller anden miljørigtig energi.
- 8.4 Alt byggeri skal tilsluttes offentlig kloak og offentlig vandforsyning.
- 8.5 Tekniske anlæg, transformatorstationer o.l. skal i udformning tilpasses områdets øvrige bebyggelse, så de ikke virker skæmmende for området.
- § 9 Ejerforening**
- 9.1 Der skal stiftes en forening til varetagelse af de fælles interesser i lokalplanområdet.
- 9.2 Foreningen skal vedligeholde (herunder vintervedligeholde) fælles

parkeringsanlæg, stier og friarealer indenfor lokalplanområdet.

- 9.3 Foreningen skal løbende holde Nuup Kommunea underrettet om sin adresse.

§ 10 Betingelse for ibrugtagning

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden Nuup Kommunea's tilladelse tages i brug før ubebyggede arealer er retableret.

Vedtagelsespåtegning

Vedtagelse

Nuup Kommuneas Kommunalbestyrelse vedtager hermed Lokalplan 1A1-1, Kujallerpaat.

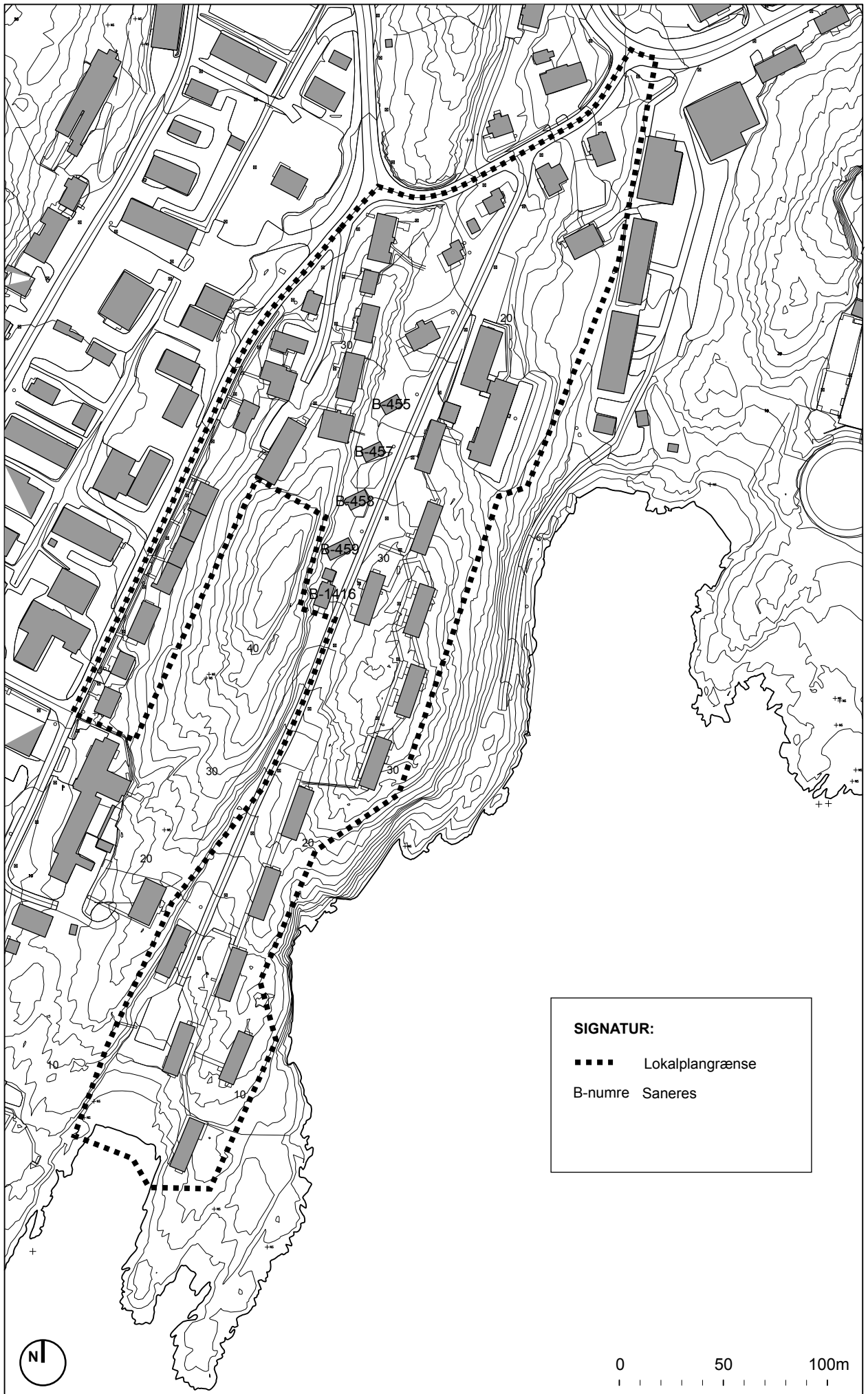
Nuup Kommunea, den

Agnethe Davidsen
Borgmester

/

Kim Hvistendahl
Adm. direktør

Lokalplan 1A1-1, Kujallerpaat er offentligt bekendtgjort som endeligt gældende den 12.4.2007.



SIGNATUR:

■■■■ Lokalplangrænse

B-numre Saneres

