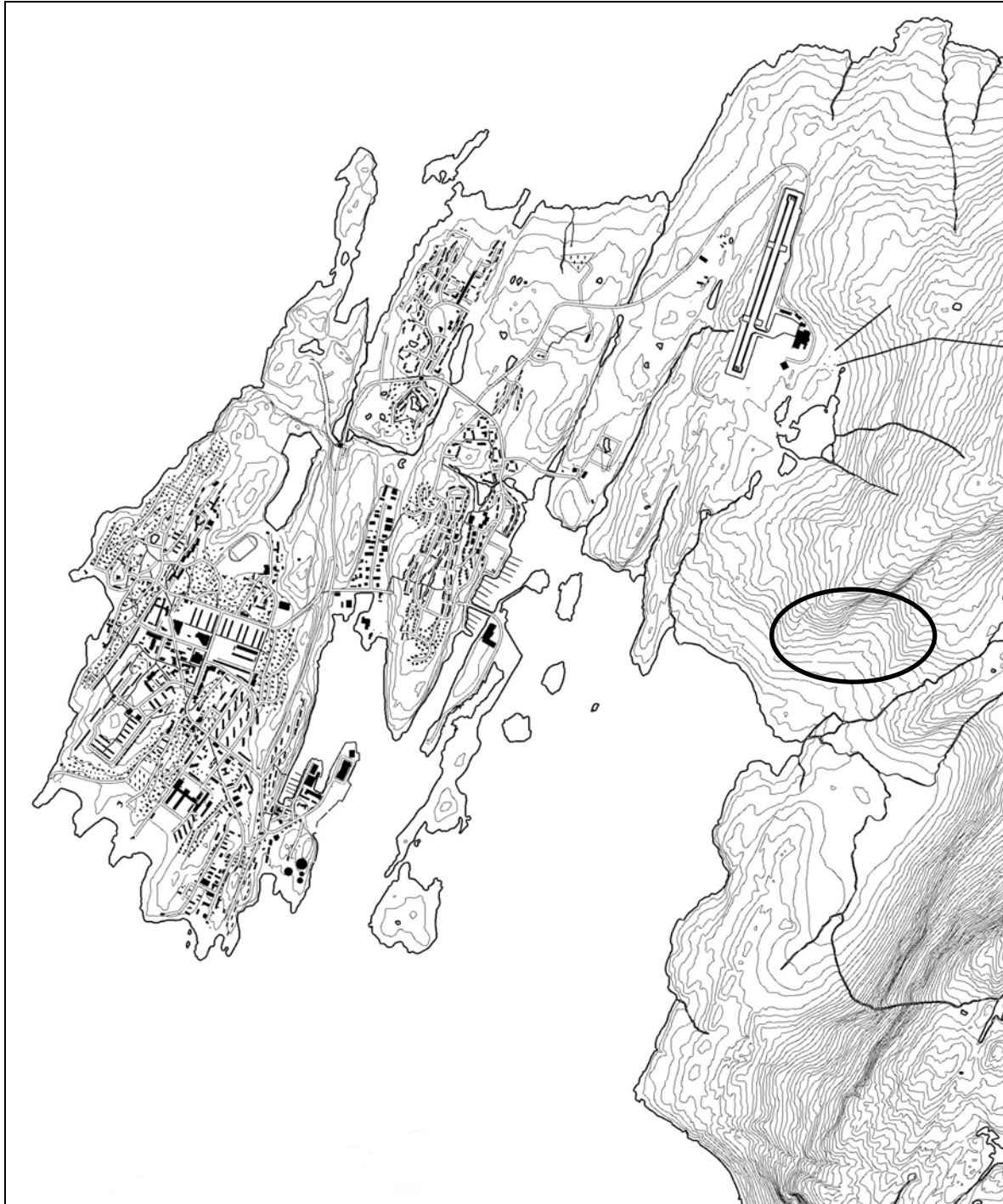




LOKALPLAN 4A1-2

Paarnarissoq, revideret udgave.



NUUP KOMMUNEA
FORVALTNINGEN FOR TEKNIK OG MILJØ
Juni 2002

Indhold

Vejledning	3
Redegørelse	4
Lokalplanens baggrund.....	4
Lokalplanområdet	4
Afgrænsning.....	4
Landskab og terræn.....	4
Vegetation	4
Grundforhold.....	4
Bebyggelse og anlæg	4
Lokalplanens formål og hensigt.....	4
Ny bebyggelse.....	5
Veje	5
Teknisk forsyning	5
Forhold til anden planlægning	6
Kommuneplan.....	6
Lokalplanens konsekvenser	7
Endelige retsvirkninger	7
Debatperiode og godkendelse	7
Bestemmelser	8
§1 Lokalplanens formål	8
§2 Lokalplanens område og opdeling	8
§3 Anvendelse.....	8
§4 Vej og stiforhold	8
§5 Bebyggelsens omfang og placering	9
§6 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	9
§7 Tekniske anlæg	9
§8 Ubebyggede arealer.....	10
§9 Miljøkrav og klauserende zoner.....	10
§10 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse	10
§11 Ophævelse af tidligere lokalplan.....	10
Vedtagelsespåtegning	11
Endelig vedtagelse	11

BILAG

Bilag 1: Områdeafgrænsning og byggefelter

Bilag 2: Illustrationsplan

Bilag 3: Nummererede byggefelter

Bilag 4: Illustrationer

Vejledning

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

Lokalplanen består af en redegørelse og af lokalplanbestemmelser.

I redegørelsen fortælles kort lokalplanens formål og intentioner, om de eksisterende forhold inden for og omkring lokalplanområdet samt om, hvordan lokalplanen forholder sig til den øvrige 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, som er ændret med Landstingsforordning nr. 1 af 18. juni 1987 om arealanvendelse og Bekendtgørelse nr. 23 af 18. november 1992 om arealanvendelse og arealplanlægning 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 derfor offentliggøres i mindst 6 uger. Herefter vurderer Kommunalbestyrelsen eventuelle indsigelser og ændringsforslag, førend planen eventuelt endeligt vedtages.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere omtalt i lokalplanen.

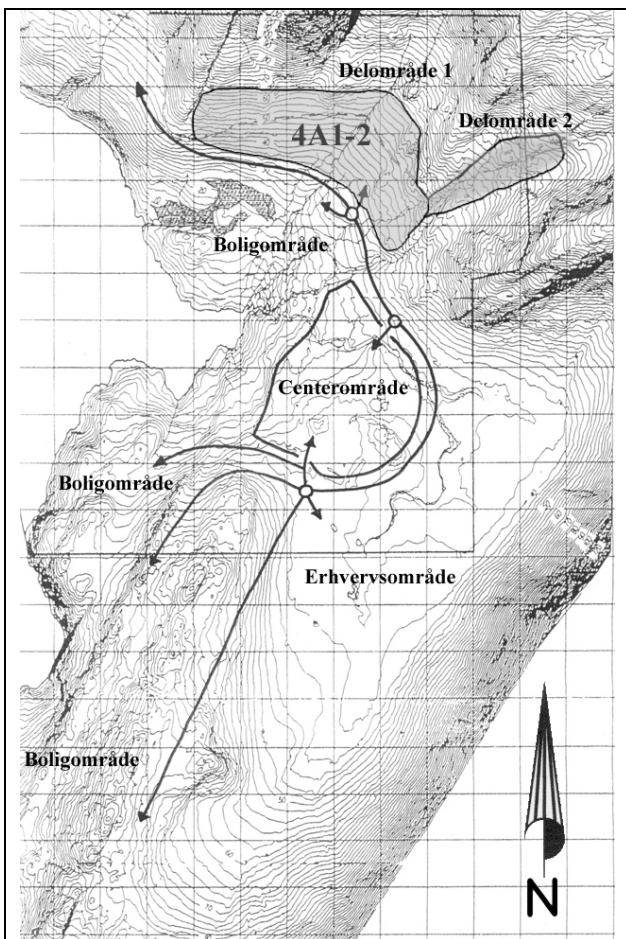
Redegørelse

Kommunalbestyrelsen fremlægger hermed Lokalplan 4A1-2, Paarnarissøq som endeligt vedtaget.

Lokalplanens baggrund

Arealer til byudvikling er af et begrænset omfang i Nuuk. Området øst for Qinngorput-bugten er det nærmeste tilgængelige areal.

Kommunalbestyrelsen ønsker med lokalplanen at muliggøre etablering af ca. 290 boliger i den nordlige bydel Qinngorput. I alt planlægges etableret 1200-1600 boliger, et erhvervsområde og et lokalcenter i bydelen Qinngorput.



Lokalplanområde 4A1-2, Paarnarissøq.

Lokalplanområdet

Afgrænsning

Lokalplanen omfatter et boligområde nord for den udlagte forbindelsesvej mellem Qinngorput og Nuussuaq.

Landskab og terræn

Lokalplanområdets landskab domineres af fjeldet Quassussuaq/ Lille Malene.

Fra vandreservoiret, Qallussuaq, falder flere vandløb øst for lokalplanområdet ned mod Qinngorput-bugten, hvor de udmunder i en lille naturhavn i det nordøstlige hjørne af bugten.

Vegetation

Omkring vandløbene er lokalplanområdet sumpet og her findes vegetation af mos, lav og græs.

Grundforhold

Indenfor lokalplanområdet består grunden af stenet løs jord samt af fjeld.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdet fremstår i dag primært som et naturområde.

Nord for lokalplanområdet føres højspændingsledninger, der bringer el-kraft fra vandkraftværket ved Buksefjorden.

Lokalplanens formål og hensigt

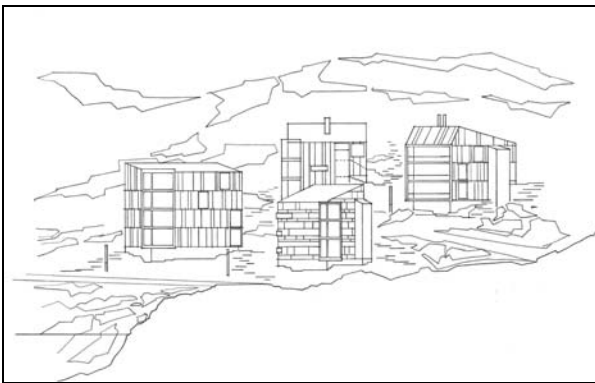
Denne lokalplan har til formål at fastlægge de nærmere bestemmelser for, hvordan lokalplanområde 4A1-2 skal udformes. Formålet med lokalplanen er også at muliggøre etablering af et nyt boligområde med ca. 265 boliger som andelsboliger og private boliger.

Det er også lokalplanens formål at sikre areal for et vandværk i den nordøstlige del af lokalplanområdet.

Ny bebyggelse

Lokalplanområdets bebyggelse skal placeres indenfor fritliggende byggefelter på sådan en måde, at de med skiftende, individuelle orientering og terrænniveauer tilpasser sig landskabet og udsigtsforholdene, og samtidigt udnytter solindfaldet optimalt.

Indenfor lokalplanens område åbnes mulighed for en boligbebyggelse, der primært skal bestå af punkthuse og rækkehuse. Det vil være muligt at etablere 3-12 boliger i et punktbus og maksimalt 3 boliger i et rækkehus (enkelte med 4 boliger).



Eksempel på den fremtidige bebyggelse.

Veje

Primærvej

Vejforsyningen til lokalplanområdet skal ske fra primærvejen, der forbinder Nuussuaq bydelen med den nye bydel ved Qinngorput.

Linieføringen er fastlagt gennem lokalplanområde 4A1-1 og strækker sig fra Nuuk og frem til syd for naturhavnen. Fra denne vej (primærvejen) fordeles trafikken til boligområderne i bydelens nordlige del og til et fremtidigt centerområde ved naturhavnen. Vejen vil i fremtiden udgøre forbindelsen til yderligere byudvikling mod syd i Qinngorput.

Dette vejforløb skal betjene bydelen Qinngorput med person-, lastvogns- og bustrafik. Vejen udlægges, så den på længere sigt kan ud-

bygges for at betjene eventuelle byudviklingsområder på halvøen syd for Qinngorput og øerne vest herfor.

Vejforløbet er såkaldt facadeløst, uden direkte ind- og udkørselsmuligheder for boligområderne.

Adgang til Qinngorput fra Lufthavnen sker via et vejforløb, der også fastlægges i Kommuneplantillæg nr. 20, Qinngorput. Denne vej skal kunne fungere som alternativ adgangsvej til bydelen i tilfælde af lukning af primærvejen.

Boligveje

Tilkørsel til boligerne sker ad adgangsveje, der får tilslutning til den primære vej.

Boligvejene skal udformes, så de giver en imødekommende og trafiksikker adgang til boligerne, hvor stærke og svage trafikanter giver plads for hinanden således, at boligvejene også giver mulighed for legende børn og gående.

Boligveje må kun undtagelsesvis anlægges med en større stigning end 80% for at sikre en funktionel trafikbetjening.

Langs alle veje og stier skal der friholdes arealer af hensyn til snerydning.

Ved udformning af veje, stier og pladser skal der tages hensyn til dannelse af snedriver.

Teknisk forsyning

Forsyning mht. kloak, vand og el foregår via underjordiske ledningsanlæg.

Varme:

Området varmforsynes med fast-elvarme.

Vand:

Området vandforsynes af et lokalt, offentligt vandværk, der placeres i områdets nordøstlige del. Vandværket forventes etableret samtidig med byggemodningen af lokalplanområde 4A1-2.

Spildevand:

Området skal tilsluttes det kommunale kloaknet.

Renovation:

Området skal omfattes af Nuup Kommunea renovationsordning efter det til enhver tid gældende regulativ. Ved alle boliger skal der anvendes affaldsstativer eller udlægges plads til affaldscontainere.

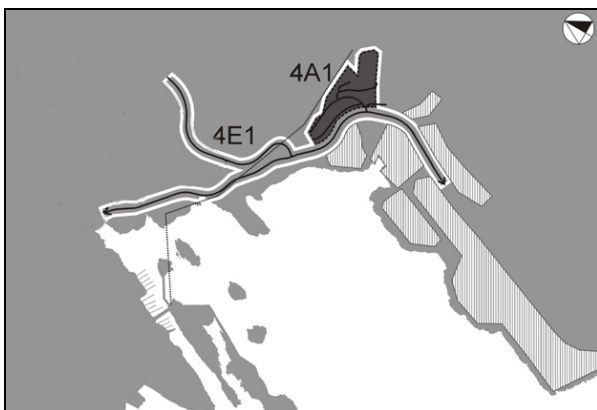
Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Kommuneplantillæg nr. 20, Qinngorput for rammeområderne 4E1 og 4A1 indeholder rammebestemmelser for lokalplanområdet. Af rammeområde 4A1 fremgår at anvendelsen indenfor området er boligformål, offentlige institutioner og anlæg til områdets tekniske forsyning. Bebyggelsens karakter skal være boliger i åben/lav, tæt/lav eller etagehusbebyggelse.

Arealer, der ikke anvendes til byggeri og anlæg skal indrettes til fri- og opholdsarealer eller fremstå som naturgrund.

Desuden skal den udlagte sikkerhedszone på 50 m fra højspændingsledningen overholdes.



Rammeområderne i kommuneplantillæg nr. 20.

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.

Endelige retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen og offentliggjort, må arealer, bygninger og anlæg, der er omfattet af lokalplanen, 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.

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 4A1-2, Paarnarissøq har været fremlagt til offentlig debat i perioden fra den 27. juni 2001 til den 8. august 2001.

Kommunalbestyrelsen behandlede lokalplanen den 24. september 2001. Kommunalbestyrelsen ønskede en større rummelighed inden for de enkelte byggefeltet og en større rummelighed inden for det samlede boligområde, og vedtog derfor en ændring af det mak-

simale bebyggede areal i de enkelte byggefeltet og en fastsættelse af antallet af boliger i punkthusene fra 6-8 boliger til 8-9 boliger og 8-12 boliger til 12 boliger. Derved sikres en rummelighed på ca. 290 boliger i området. Lokalplan 4A1-2, Paarnarissøq blev offentliggjort som endeligt gældende den 17. april – 2002. Der indkom efterfølgende en indsigelse mod ændringerne af boligantallet i punkthusene. Kommunalbestyrelsen behandlede sagen ved mødet den 27. maj 2002 og besluttede at ændre boligantallet, således at antallet af boliger i byggefeltet af typen B fastsættes til 6-9 boliger og antallet af boliger i byggefeltet af typen C fastsættes til 9-12 boliger.

Ændringen medfører at områdets rummelighed ændres til ca. 265 boliger.

Bestemmelser

Kommunalbestyrelsen fastlægger hermed følgende bestemmelser i henhold til Landstingsforordning nr. 6 af 19. december 1986, som er ændret med Landstingsforordning nr. 1 af 18. juni 1987 om arealanvendelse og planlægning og Bekendtgørelse nr. 23 af 18. november 1992 om arealanvendelse og planlægning med senere ændringer.

§1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- At sikre mulighed for at etablere et boligområde med ca. 265 boliger i fritliggende punkt- og rækkehuse.
- At sikre opførelse af en bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet med individuelle punkthuse.
- At sikre funktionelle og trafiksikre færdselsarealer.
- At sikre fri- og opholdsarealer for områdets beboere.
- At sikre variation i ejerformen på boligerne.
- At sikre byggefelter for ca. 75 andelsboliger.
- At sikre areal for et vandværk.

§2 Lokalplanens område og opdeling

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1.
- 2.2 Området optager et areal på omkring 13 ha.

§3 Anvendelse

- 3.1 Delområde I er udlagt til ca. 80 andelsboliger og ca. 185 private boliger.
- 3.2 Byggefelter benævnt med A udlægges til 3 boliger som benyttes fortrinsvis som andelsboliger.

Byggefelter benævnt A+ udlægges til 4 boliger, som benyttes fortrinsvis som andelsboliger.

Byggefelter benævnt med B udlægges til 6-9 boliger.

Byggefelter benævnt med C udlægges til 9-12 boliger i hver, se bilag 1.

- 3.3 Delområde II er udlagt til vandværket, se bilag 1.
- 3.4 Arealer, som ikke anvendes til boliger, veje og anlæg til teknisk forsyning skal anvendes til friarealer.
- 3.5 Friarealer jf. §3.4 må ikke anvendes til anlæg eller bebyggelse. Der kan dog placeres legeredskaber, bænke, bålplads, mindre åbne pavillionbygninger eller lignende, der er foreneligt med områdernes funktion som opholds- og friarealer.
- 3.6 Inden for de viste byggefelter kan der etableres fælleskontor og viceværtskontor.
- 3.7 Indenfor området skal der kunne placeres affaldscontainere.
- 3.8 Der kan i lokalplanområdet etableres anlæg til områdets tekniske forsyning, når det i omfang og fremtræden indpasses i bebyggelsen.

§4 Vej og stiforhold

- 4.1 Byggelinierne afstand til vejmidte skal være mindst 8 meter.
- 4.2 Stier skal udlægges i en bredde på 9 meter. Byggelinierne afstand til stimidte skal mindst være 4,5 meter. Udlæg til sti omfatter det område stien vil råde over til belægning, rabatter, belysning m.v.
- 4.2 Der udlægges areal til ca. én parkeringsplads pr. én bolig. Byggelinierne afstand til parkering skal mindst være 3,5 meter.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsen skal placeres indenfor byggefelter som vist på kortbilag 1.

Der udlægges byggefelter på følgende størrelser:

Byggefelterne A: 15 x 24 meter

Byggefelterne A+: 15 x 32 meter

Byggefelterne B: 21 x 21 meter

Byggefelterne C: 24 x 24 meter

5.2 Bebyggelse skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2.

5.3 Bebyggelse skal opføres i 2-4 etager.

5.4 Det bebyggede areal inden for byggefelterne må maksimalt være:

Byggefelterne A: 225m²

Byggefelterne A+: 300 m²

Byggefelterne B: 270m²

Byggefelterne C: 360 m²

ekskl. udhus og terrasse.

5.5 Bygninger skal placeres og orienteres individuelt, i princippet som vist på bilag 2.

5.6 Hvor terrænet tilsiger det, må der indrettes delvis beboelse i bygningens fundament/ kælder.

5.7 Udhuse skal opføres i tilknytning til beboelsesbygninger. Udhuse må max. være 12,5 m² pr. bolig og skal placeres inden for det viste byggefelt.

5.8 Terrasser skal placeres indenfor byggefelter.

§6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Bebyggelsen skal opføres som punkthuse og rækkehuse, se bilag 2, 4 og 5.

6.2 Taghældning skal være 7-25 grader. Tage skal beklædes med sort tagebeklædning.

6.3 Bebyggelsen skal præges af enkelthuse med hver deres farve, også inden for den enkelte andelsboligforeningen skal der differentieres farvemæssigt mellem husene. Valg af farver til husene må ikke medføre kvartersdannelser/markering af grupper af huse. Udvendige kulører skal ske efter en af kommunalbestyrelsen samlet farveplan for området.

6.4 Facademateriale skal være robuste materialer, f.eks. træ, - plade eller brædder – i naturfarve eller overfladebehandlet/malet. Hvor fundamentets højde overstiger 2,0 meter, skal denne beklædes med facadebeklædning.

§7 Tekniske anlæg

7.1 Teknisk forsyning så som kloak, elektricitet og vandforsyning skal ske via underjordiske anlæg. El-, vand- og kloakledninger skal så vidt muligt fremføres i de til formålet udlagte kommunikationsbælter langs de anlagte primærveje og boligveje.

7.2 Overfladevand, herunder tagvand, må ikke ledes til det offentlige kloaknet, men skal bortledes således, at der ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelse, veje, stier og ubebyggede arealer.

7.3 Spildevand skal bortledes til offentlig kloak.

7.4 Bebyggelse skal tilsluttes fast-elvarme. Alternative miljørigtige energikilder kan benyttes efter særlig godkendelse.

7.5 For at begrænse antallet af parabolantennener i området, kan Kommunalbestyrelsen kræve etablering af antenneforeninger for området. Parabolantennene må ikke opsættes på bygningernes facader.

7.6 Transformerstation og brandventilhuse skal placeres som vist på bilag 1. Placering af transformerstationer, brandventilhuse og tilhørende ledningsan-

læg skal ske i samråd med Nukissiorfiit.

§8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal med belægning gives et ordentligt udseende eller fremstå som naturgrund. I forbindelse med arealtildeling til den enkelte bebyggelse skal der gøres detaljeret rede for terrænbehandlingen rundt om bebyggelsen. Derudover skal affaldcontainers placering redegøres.
- 8.2 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til længerevarende oplag af nogen slags med mindre arealet er særligt indrettet og afskærmet til formålet.
- 8.3 Efter reguleringer af terræn skal omgivelser, der ikke indgår i byggeri eller anlæg, retableres og området skal renses for alle sprængstykker, der måtte være spredt ved sprængning eller transport.
- 8.4 Områder af særlig interesse/ betydning for den landskabelig karakter skal defineres i udbudsmaterialet og indhegnes før byggeriet igangsættes.
- 8.5 Tørvlag/græspuder skal løftes løs før bebygningsarbejdet og deponeres til genbrug.
- 8.6 Tørvlag/græspuder genudlægges i sluttende felter, fri af bygningen efter bebygningsarbejdet.

§9 Miljøkrav og klauserende zoner

- 9.1 Sikkerhedsafstanden mellem nærmeste højspændingsluftledninger og bygningsdele (udhuse medregnet) skal være mindst 50 m målt i vandret afstand.
- 9.2 Byggeri i området skal holdes under den af Statens Lufthavnsvesen fastsatte indflyvningsflade svarende til at byggeri holdes under kote 115.

§10 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før terrænet er retableret jf. §8.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet fast-elvarme.

§11 Ophævelse af lokalplan

- 11.1 Med offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan ophæves Lokalplan 4A1-1, Qinngorput.

Endelig vedtagelse

Lokalplan 4A1-2, Paarnarissøq revideret udgave af juni 2002 vedtages hermed endeligt af Nuup Kommuneas Kommunalbestyrelse den 27. maj 2002.

Nuup Kommunea d.

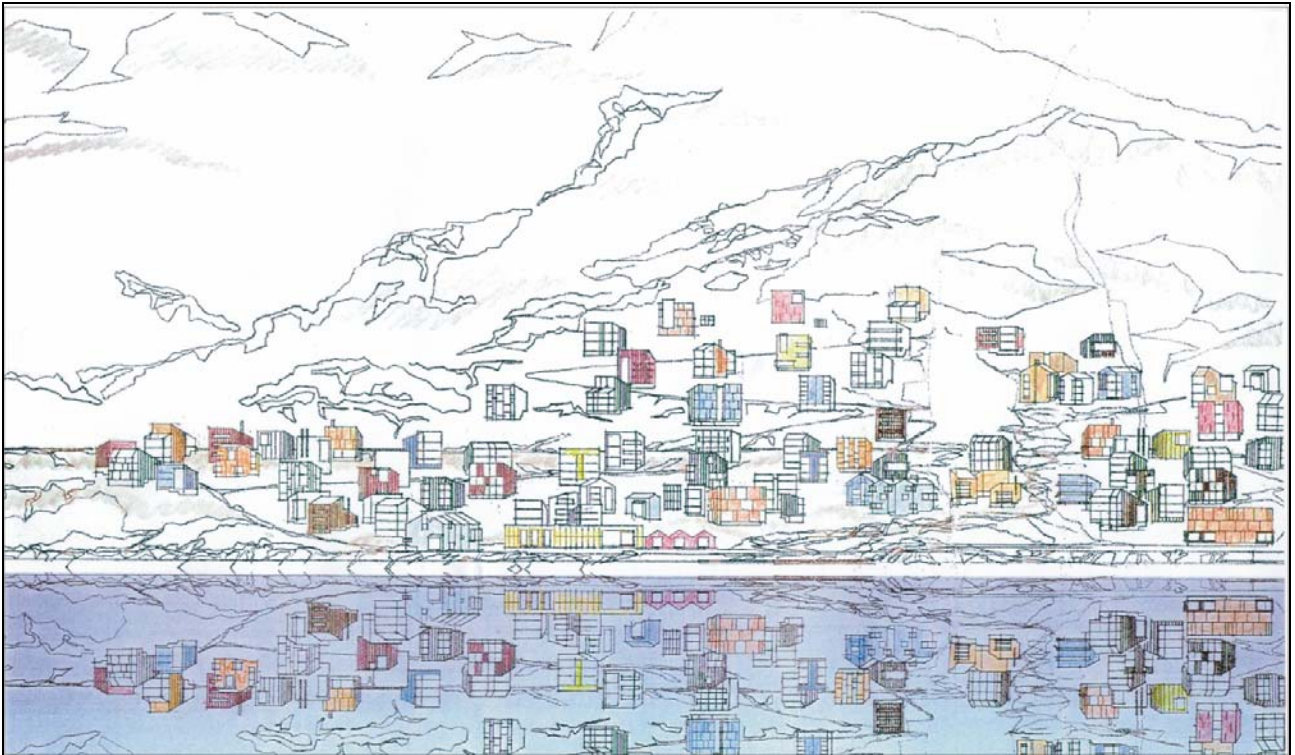
Agnethe Davidsen	/	Kim Hvistendahl
fg. borgmester		fg. adm. direktør

Offentliggjort den 19. juni 2002

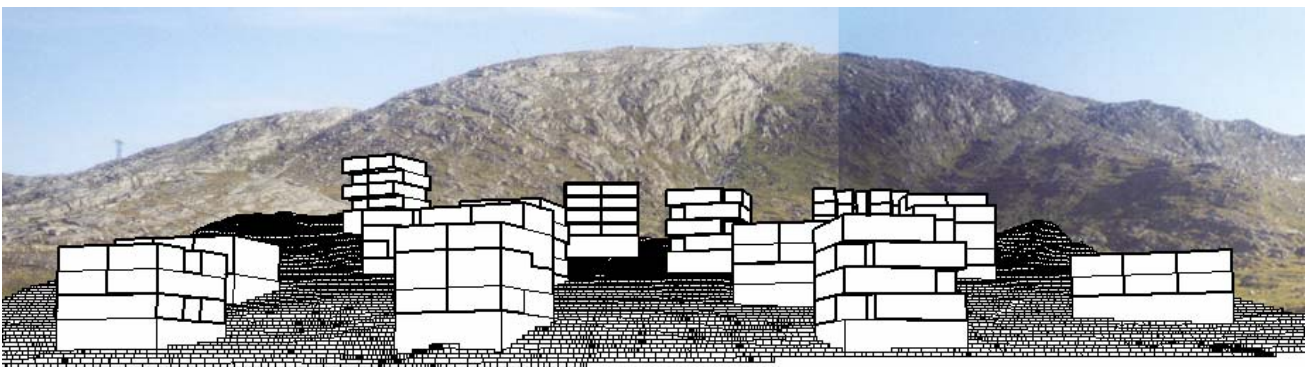
Her vises kortbilag 1 autocad

Her vises kortbilag 2 autocad

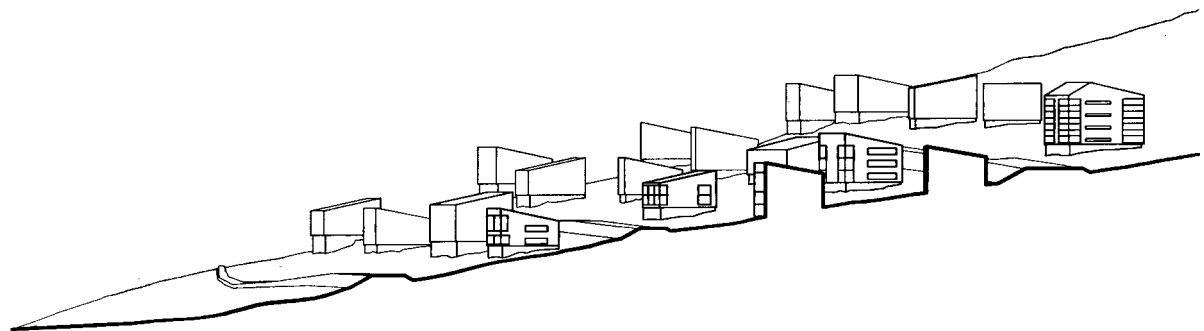
Her vises kortbilag 3 autocad



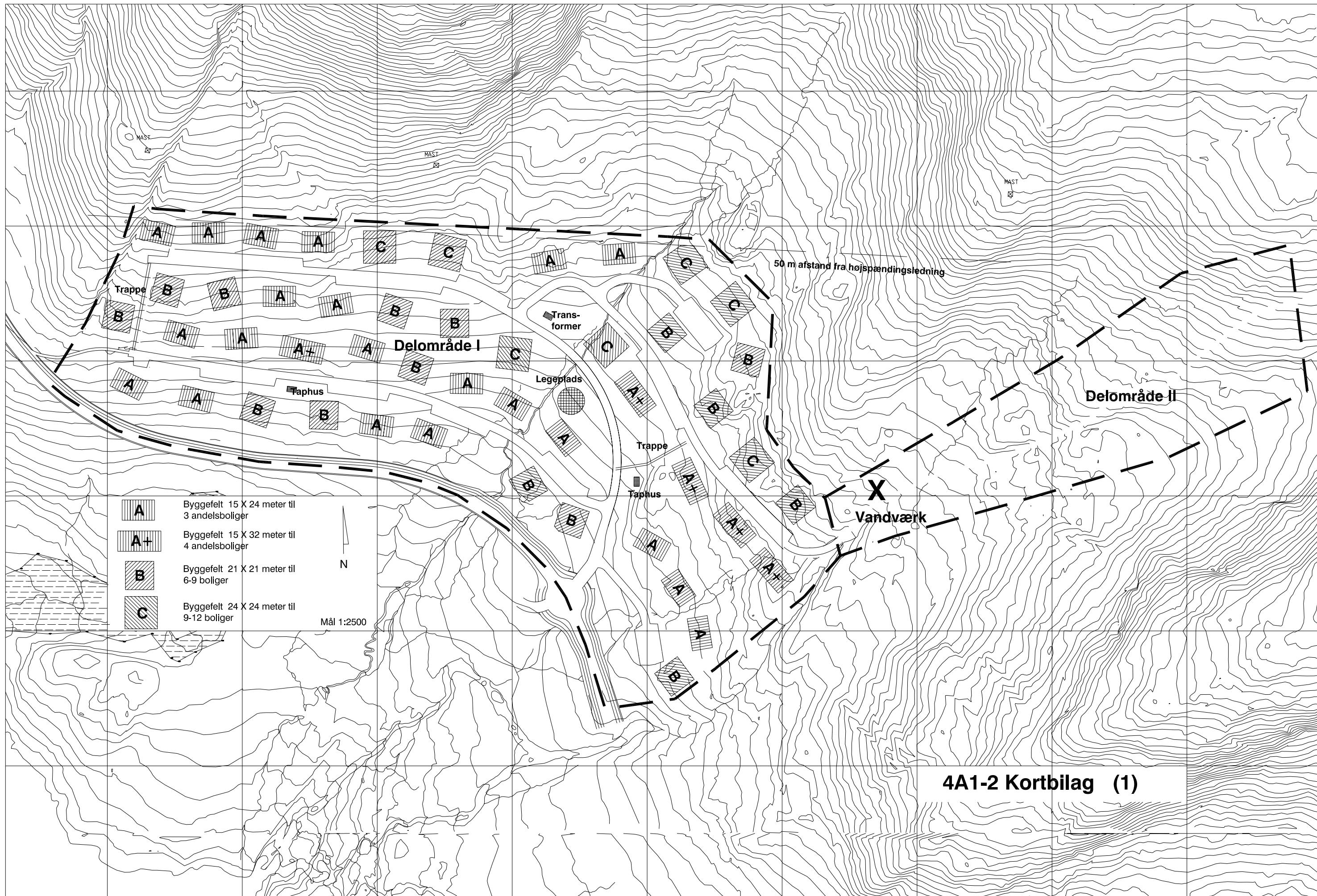
Eksempel på den fremtidige bybillede i Qinngorput.



Bebyggelsen set mod Ukkusissat



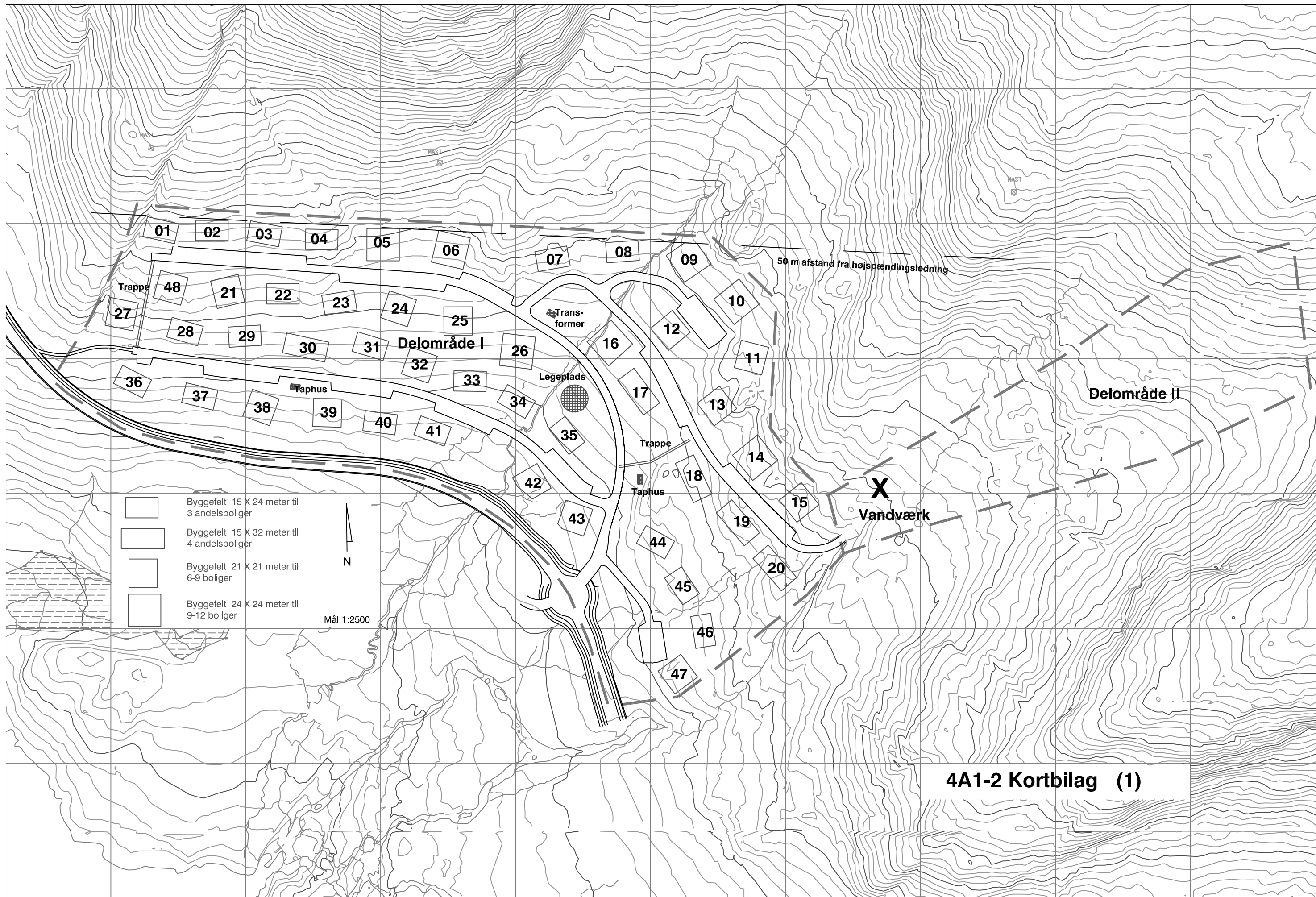
Tværsnit i bebyggelse







- A** Byggefelt 15 X 24 meter til 3 andelsboliger
- A+** Byggefelt 15 X 32 meter til 4 andelsboliger
- B** Byggefelt 21 X 21 meter til 6-9 boliger
- C** Byggefelt 24 X 24 meter til 9-12 boliger

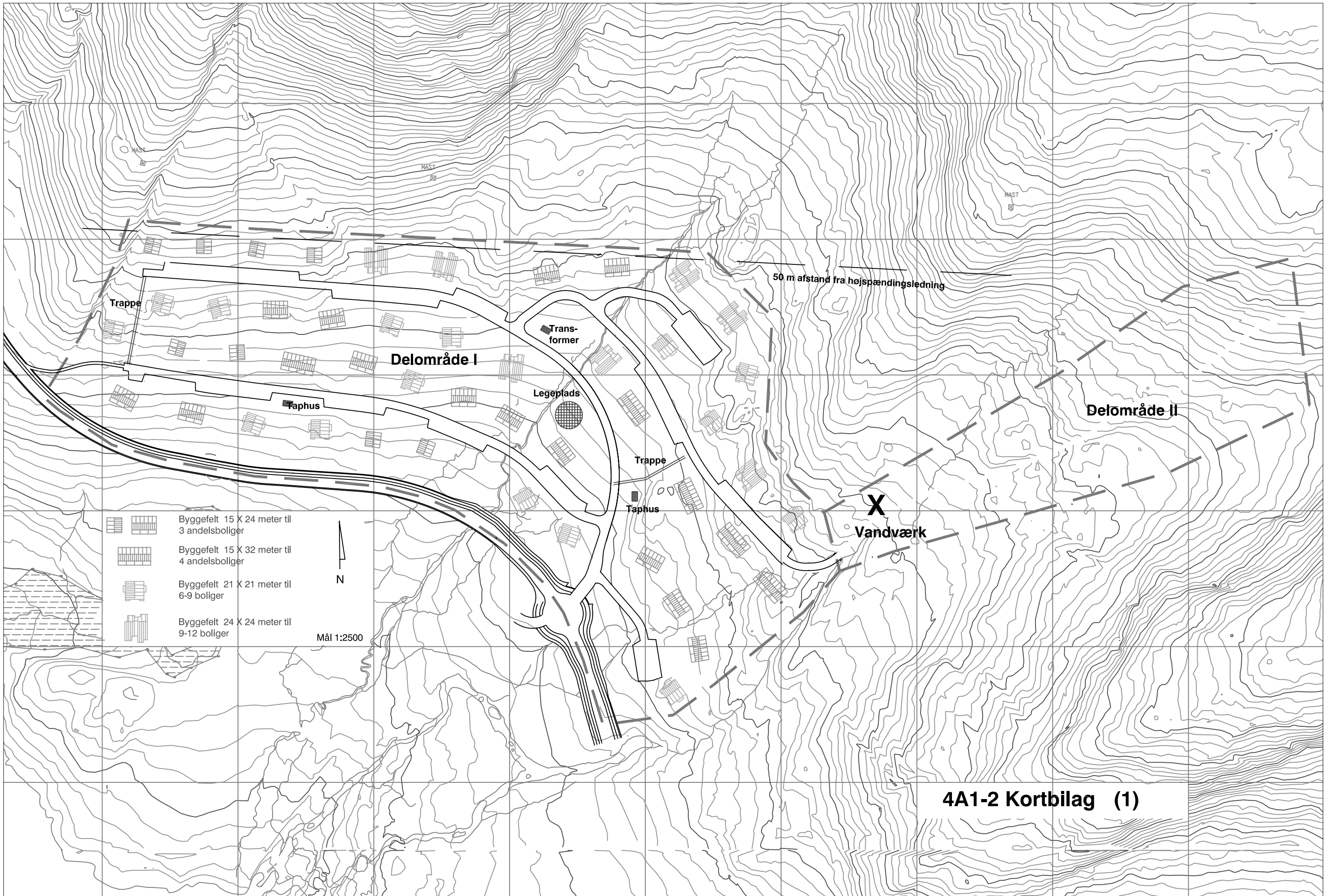
Mål 1:2500









-  Byggefelt 15 X 24 meter til 3 andelsboliger
-  Byggefelt 15 X 32 meter til 4 andelsboliger
-  Byggefelt 21 X 21 meter til 6-9 boliger
-  Byggefelt 24 X 24 meter til 9-12 boliger

N
Mål 1:2500



- 
 Byggefelt 15 X 24 meter til
3 andelsboliger
- 
 Byggefelt 15 X 32 meter til
4 andelsboliger
- 
 Byggefelt 21 X 21 meter til
6-9 boliger
- 
 Byggefelt 24 X 24 meter til
9-12 boliger

N

Mål 1:2500