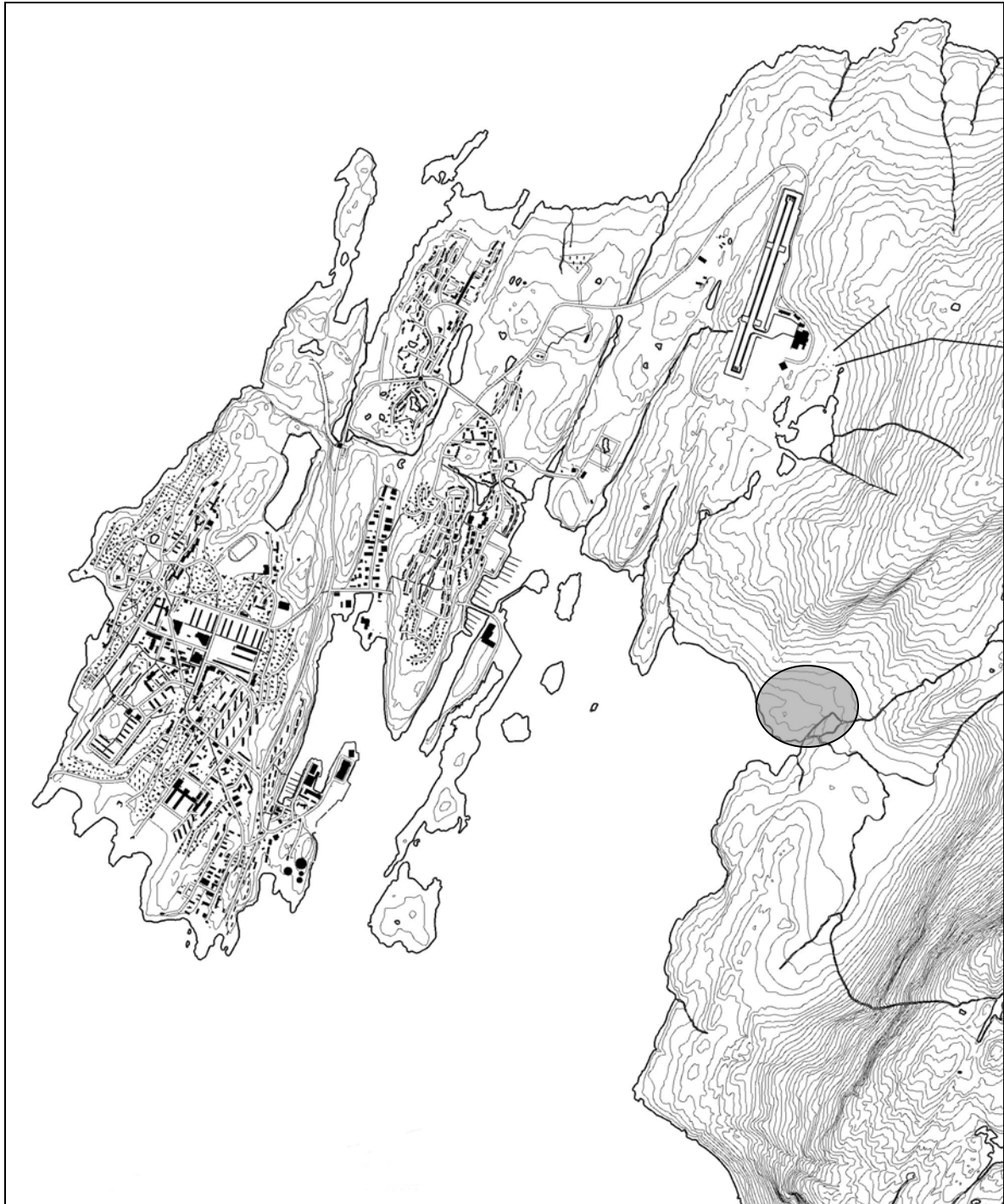




LOKALPLAN 4A2-2

Taqissorfik



NUUP KOMMUNEA
FORVALTNINGEN FOR TEKNIK OG MILJØ
August 2004

INDHOLDSFORTEGNELSE

Vejledning	3
Redegørelse	4
Lokalplanens baggrund.....	4
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens formål og indhold	5
Forhold til anden planlægning	5
Lokalplanens retsvirkninger.....	6
Debatperiode og godkendelse	7
Bestemmelser	8
§1 Lokalplanens formål	7
§2 Lokalplanens område og opdeling	7
§3 Områdets anvendelse	7
§4 Vej og stiforhold	7
§5 Bebyggelsens omfang og placering	8
§6 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	9
§7 Tekniske anlæg	10
§8 Ubebyggede arealer.....	9
§9 Miljøkrav og klauserende zoner.....	10
Vedtagelsespåtegning	12
Vedtagelse.....	12

BILAG

Kortbilag 1: Byggefelter og rammeområder

Kortbilag 2: Byggefelt-numre

Kortbilag 3: Illustrationsplan

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

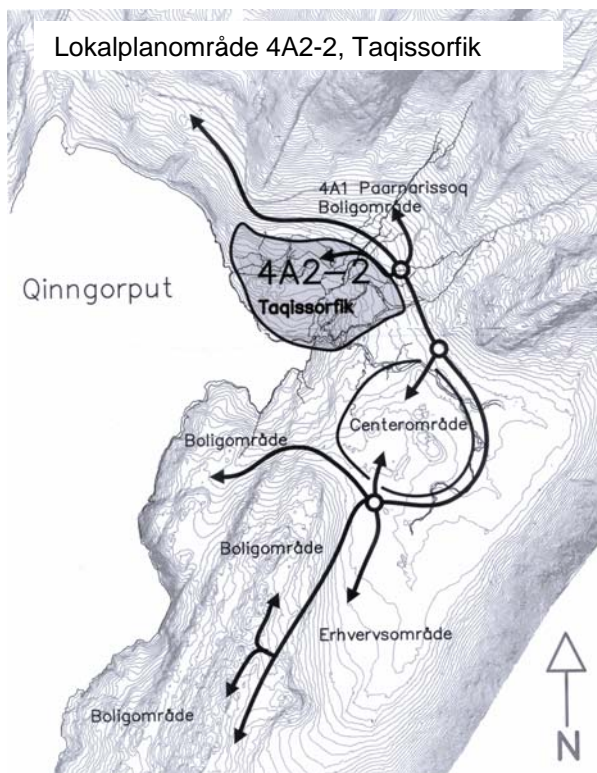
Lokalplanens baggrund

Lokalplan 4A2-2, Taqissorfik afløser Lokalplan 4A2-1, Taqissorfik, der blev vedtaget af Nuup Kommuneas Kommunalbestyrelse den 25. november 2002.

Kommunalbestyrelsen ønsker med den ændrede plan, at nedsætte byggemodningsandelen for de 5 andelsboligforeninger, der har fået tildelt arealer i Taqissorfik. Ændringerne medfører at rummeligheden øges med ca. 35 boliger, der udlægges fortrinsvis til andelsboliger.

For at sikre udsigtsmulighed for bagvedliggende byggeri ændres bygningshøjde for byggefelt 20 og 37 til 1-2 etager svarende til de omgivende byggefelter af typen D, der er udlagt til enfamilie- og dobbelthuse.

For at muliggøre opførelse af enfamilie- og dobbelthuse i 1 plan med udnyttet tagetage, tillades der for D-byggefelter og for E-byggefelterne med nr. 20 og nr. 37 en taghældning på 7-45 grader når bygningen opføres i 1 etage.



Lokalplanområdet

Afgrænsning

Boligbebyggelsen afgrænses mod nord af den primære trafikvej mellem Qinngorput og Nuussuaq. Nord for vejen ligger boligområdet Paarnarissuq (4A1-2). Mod øst løber et forgrenet elv system og mod syd afgrænses området af havet

Landskab og terræn

Lokalplanområdet er beliggende i den skålformede dal der dannes mellem fjeldet Quassussuaq/ Lille Malene mod nord og Ukkusissat/Store Malene mod syd-øst.

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

I Lokalplanområdet er der flere mindre vandløb. Vegetationen består mest af mos, lav og græs.

Ved byggemodningen vil de små vandløb afrettes og ledes til grøfter og området vil som følge heraf blive drænet for en del vand.

Grundforhold

Indenfor lokalplanområdet består grunden af stenet løs jord samt af fjeld. I den sydlige del findes en bakke bestående af fast fjeld.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdet er under byggemodning.

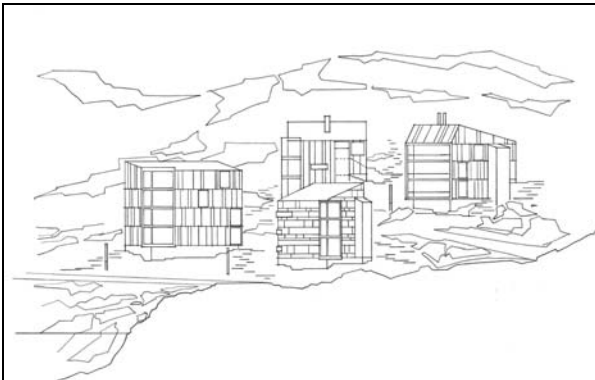
Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen har til formål at fastlægge de nærmere bestemmelser for, hvordan det nye boligområde Taqissorfik (4A2-2) skal udformes. Formålet med lokalplanen er også at muliggøre etablering af et nyt boligområde med ca. 185 boliger som andelsboliger og private eller offentligt ejede boliger.

Ny bebyggelse

Lokalplanområdets bebyggelse skal placeres indenfor fritliggende byggefelter på sådan en måde, at de med skiftende orienteringer og terrænniveauer, individuelt tilpasser sig landskabet, udsigtsforhold og solindfaldet.

Lokalplanen giver mulighed for en varieret boligbebyggelse, med henholdsvis enfamiliehuse/dobbelthuse, rækkehuse med 4 andelsboliger i hver enhed og punkthuse med op til 12 boliger.



Eksempel på den fremtidige bebyggelse.

Veje

Primær trafikvej

Vejadgang til Qinngorput skal ske fra den primære trafikvej, der planlægges anlagt langs kysten mellem Nuussuaq bydelen og den nye bydel Qinngorput.

Indtil kystvejen anlægges sker adgang til Qinngorput fra et vejforløb fra lufthavnsområdet. Denne vej vil fremover fungere som alternativ adgangsvej til bydelen i tilfælde af lukning af den primære trafikvej. Fra den primære trafikvej ledes trafikken ad lokalveje ind i boligområderne og til et fremtidigt centerområde syd for elven.

Lokalvej.

Lokalvejen i Taqissorfik fører trafikken fra den primære trafikvej frem til boligvejene.

Boligveje.

Alle boliger har adgang fra boligvejene.

Der anlægges parkeringspladser som vinke-
retparkering langs boligvejene.

Stier

Der etableres stier fra de 2 boligveje i den østlige del af området, der forbindes ved en bro over elven til det friholdte område Delområde 2. Herfra etableres stiforbindelse til centerområdet.

Generelt.

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

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Kommuneplantillæg nr. 28, for Rammeområde 4A2, Boligbebyggelse Taqissorfik indeholder nye rammebestemmelser for lokalplanområdet. Det fremgår således, at anvendelsen indenfor området fastlægges til boligformål, og anlæg til områdets tekniske forsyning. Endvidere skal bebyggelsens karakter 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.

Teknisk forsyning

Kloak-, vand- og elforsyning skal føres under terræn.

Stikledninger (El, vand og kloak) fra byggefelterne D og E kan dog føres over terræn på den strækning der er fast klippe

Varme:

Området varmforsynes med fast-elvarme. Alternative miljørigtige energikilder som solvarme, jordvarme m.m. kan anvendes.

Vand:

Området vandforsynes af et lokalt, offentligt vandværk, der placeres i lokalplanområde 4A1-2, Paarnarissoq.

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.

Miljøforhold

Et mindre område i den nordvestlige del af rammeområdet ligger inden for støjzonen for en kommende lufthavnsudvidelse. Det betyder at ejere af bygninger der ligger inden for støjzonen skal etablere støjdæmpende foranstaltninger, så der sikres, at det indendørs støjniveau forårsaget af flytrafik ikke overstiger 30 db.

Kommunalbestyrelsen kan dog tillade at de pågældende ejere først etablerer de støjdæmpende foranstaltninger når lufthavnsudvidelsen realiseres.

Lokalplanens konsekvenser

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

Lokalplanens 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.

Lokalplanen medfører 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.

Forslag til Lokalplan 4A2-2, Taqissorfik blev fremlagt til offentlig debat i perioden fra den 2. juni til den 28. juli 2004.

Der indkom i høringsperioden ingen væsentlige bemærkninger eller indsigelser til forslaget.

Kommunalbestyrelsen behandlede lokalplanen den 27. september 2004 og godkendte lokalplanen uden ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag.

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. 185 boliger.
- At muliggøre opførelse af en attraktiv bebyggelse, der varierer i størrelse, farver, form og individuelle orienteringer.
- At sikre at bebyggelsen opføres i enkeltstående bygninger i 1-4 etager, der giver udsigtsmuligheder mellem de enkelte bygninger.
- At sikre byggefelter for ca. 85 andelsboliger.
- At sikre friholdelse af elvområdet.

§2 Lokalplanens område og opdeling

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1.

2.2 Området optager et areal på ca. 11 ha.

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål.

3.2 Byggefelterne 03, 04, 08, 10, 11, 12, 13, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 og 36 udlægges fortrinsvis til andelsboliger.

3.3 Byggefelter benævnt med A udlægges til 4 boliger.

Byggefelter benævnt med B udlægges til 6-9 boliger.

Byggefelter benævnt med C udlægges til 9-12 boliger.

Byggefelter benævnt med D udlægges til 1-2 boliger.

Byggefelter benævnt med E udlægges til 2-4 boliger.

3.4 Arealer, som ikke anvendes til boliger, veje og anlæg til teknisk forsyning skal anvendes til friarealer.

3.5 Inden for de viste byggefelter kan der etableres fælleslokaler og viceværtskontor.

3.6 Der kan drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, når virksomheden drives på en sådan måde, at områdets karakter af beboelsesområde ikke brydes. Virksomheden må ikke medføre ulempe for de omkringboende eller medføre væsentlig øget behov for parkering.

§4 Vej og stiforhold

4.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på Kortbilag 1:

Lokalvej

Vejen asfalteres med en vejbredde på 5,5 m. Der anlægges cykelsti/fortov i vejens vestlige side i en bredde på 2 m.

Boligveje

Vejene asfalteres i en bredde på 5,5 m.

Stier:

Stierne asfalteres i en bredde på 2 meter. Der etableres stibelysning.

Skiløjpe:

Der friholdes et tracé til skiløjpe.

- 4.2 Der udlægges parkeringsareal langs boligvejene til:
4 parkeringspladser pr. A byggefelt,
6 parkeringspladser pr. B byggefelt,
9 parkeringspladser pr. C byggefelt,
2 parkeringspladser pr. D byggefelt og
3 parkeringspladser pr. E byggefelt.
- 4.3 Byggefelterne skal afholde følgende afstande til vejmidte :
Primær trafikvej: 35 m.
Lokalvej: 15 m.
Boligveje: 8 m.
Stier: 4,5 m
Byggefelternes afstand til parkeringsplads 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 B: 21 x 21 meter
Byggefelterne C: 24 x 24 meter
Byggefelterne D: 10 x 15 meter
Byggefelterne E: 15 x 15 meter
- 5.2 Bebyggelse skal placeres som vist i princippet på kortbilag 3.
- 5.3 Bebyggelse i A, B, C og E (dog ikke byggefelt nr. 20 og 37) skal opføres i 2-4 etager.
- 5.4 Bebyggelse i D byggefelter samt byggefelt 20 og 37 skal opføres i 1 - 2 etager.
- 5.5 Fundamenter må ikke gives en større højde end nødvendigt for at holde hovedetagen fri af terræn.
- 5.6 Hvor terrænet tillader det, må der indrettes delvis beboelse i bygningens fundament/ kælder.
- 5.7 Det bebyggede areal inden for byggefelterne må maksimalt være:
Bebygget areal A: 225m²
Bebygget areal B: 270m²
Bebygget areal C: 360 m²
Bebygget areal D: 125 m²
Bebygget areal E: 180 m²
Det bebyggede areal er ekskl. udhus, terrasse og altaner.
- 5.8 Bygninger skal placeres og orienteres individuelt, i princippet som vist på bilag 3.
- 5.9 Udhuse må max. være 12,5 m² pr. bolig og skal placeres inden for byggefeltet.
- 5.10 Terrasser og altaner skal placeres indenfor byggefeltet
Ved D byggefelter kan der desuden opføres terrasse i en zone på 2 meter langs byggefelteternes sydvestlige siden som vist på kortbilag 1.
- §6 Bebyggelsens ydre fremtræden**
- 6.1 Taghældning for byggefelter af typen A, B, C og E skal være mellem 7-25 grader.
Taghældning for D byggefelter og E-byggefelterne med nr. 20 og 37 der opføres i 2 etager skal være mellem 7-25 grader.
Taghældning for D byggefelter og E-byggefelt nr. 20 og 37 der opføres i 1 etage skal være mellem 7-45 grader.
Tage skal beklædes med sort tagbeklædning.

- 6.2 Bebyggelsen skal præges af enkelthuse med hver deres farve. Valg af farver til husene må ikke medføre kvartersdannelser/markering af grupper af huse. Udvendige kulører må ikke have karakter af neonfarver eller kraftige kulører der skæmmer området.
- §7 Tekniske anlæg**
- 7.1 Der kan i lokalplanområdet etableres anlæg til områdets tekniske forsyning, når det i omfang og fremtræden indpasses i bebyggelsen.
- 7.2 Teknisk forsyning så som kloak, elektricitet og vandforsyning skal føres under terræn.
- For boliger der er placeret på fast klippe gælder, at el-, vand- og kloaktik fra boligen mod områdets hovedledninger kan føres over terræn på den strækning der er fast klippe.
- Af hensyn til snerydning skal ledningsføring over terræn placeres mindst 5 meter fra vejkant af boligveje og mindst 10 meter fra vejkant af fordelingsveje og den priære trafikvej.
- Rørføring over terræn skal følge terrænet og placeres hvor det skæmmer området mindst.
- Rørføring over terræn skal overholde Nukissiorfiits krav.
- 7.3 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.
- 7.4 Spildevand skal bortledes til offentlig kloak.
- 7.5 Bebyggelse skal tilsluttes fastelvarme. Alternative miljørigtige energikilder kan benyttes efter særlig godkendelse.
- 7.6 Bebyggelsen skal tilsluttes den offentlige vandforsyning.
- 7.7 For at begrænse antallet af parabolantennener i området, kan Kommunalbestyrelsen kræve etablering af antenneforeninger for området. Parabolantennene må ikke opsættes på bygningernes facader.
- 7.8 Transformerstation og pumpestationer skal placeres som vist på Kortbilag 1. Placering skal ske i samråd med Nukissiorfiit.
- §8 Ubebyggede arealer**
- 8.1 Området langs elven Delområde 2 friholdes som rekreativt område.
- 8.2 Friarealer jf. § 3.4 må ikke anvendes til anlæg eller bebyggelse. Der kan dog placeres legeredskaber, bænke, grillplads eller lignende, der er foreneligt med områdernes funktion som opholds- og friarealer.
- 8.3 Der udlægges areal til legeplads i princippet som vist på Kortbilag 1.
- 8.4 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til længerevarende oplag af nogen slags med mindre arealet er særligt indrettet og afskærmet til formålet.
- 8.5 Terrænet skal skånes mest muligt under byggemodning og byggeriet. Beskadiget terræn skal retableres og området skal renses for alle sprængstykker, der måtte være spredt ved sprængning eller transport.
- 8.6 Det friholdte areal Delområde 2 skal skånes under byggeriet, og skal om nødvendigt indhegnes før byggeri i nærheden igangsættes.

§9 Miljøkrav og klauserende zoner

- 9.1 Byggeri i området skal holdes under den af Statens Lufthavnsvæsen fastsatte indflyvningsflade svarende til at byggeri holdes under kote 115.
- 9.2 Byggefelterne med nr. 1,2 og 7 ligger inden for den vejledende støjzone 55db. som er udlagt i forbindelse med en kommende lufthavnsudvidelse.
- 9.3 Det skal sikres at det indendørs støjniveau i beboelsesrum forårsaget af lufthavnen ikke overstiger 30 db for de bebyggelser, der ligger inden for støjzonen.

Vedtagelse

Lokalplan 4A2-2, Taqissorfik vedtages hermed af Nuup Kommuneas Kommunalbestyrelse den 27. september 2004

Nuup Kommunea d.

Agnethe Davidsen

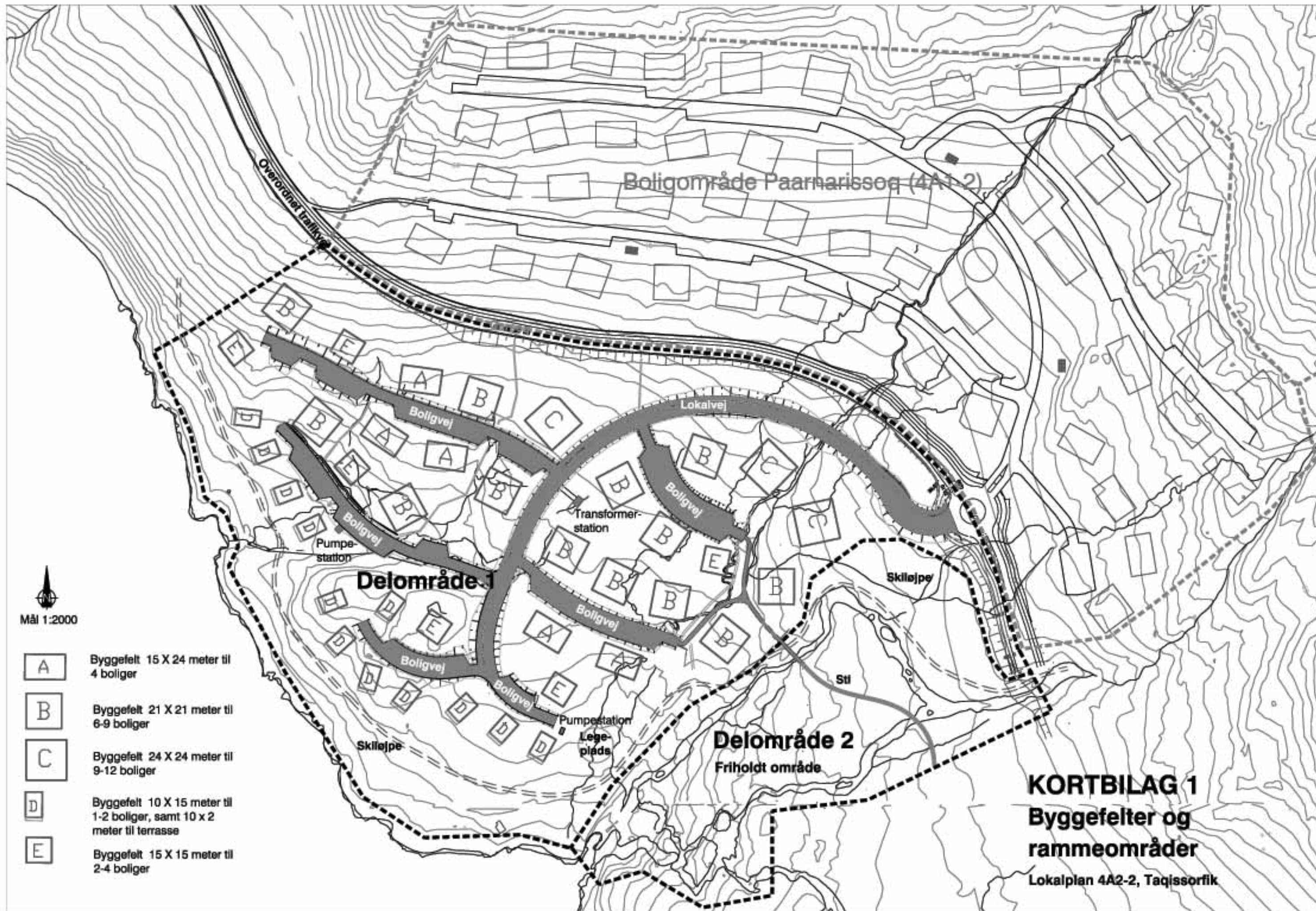
borgmester

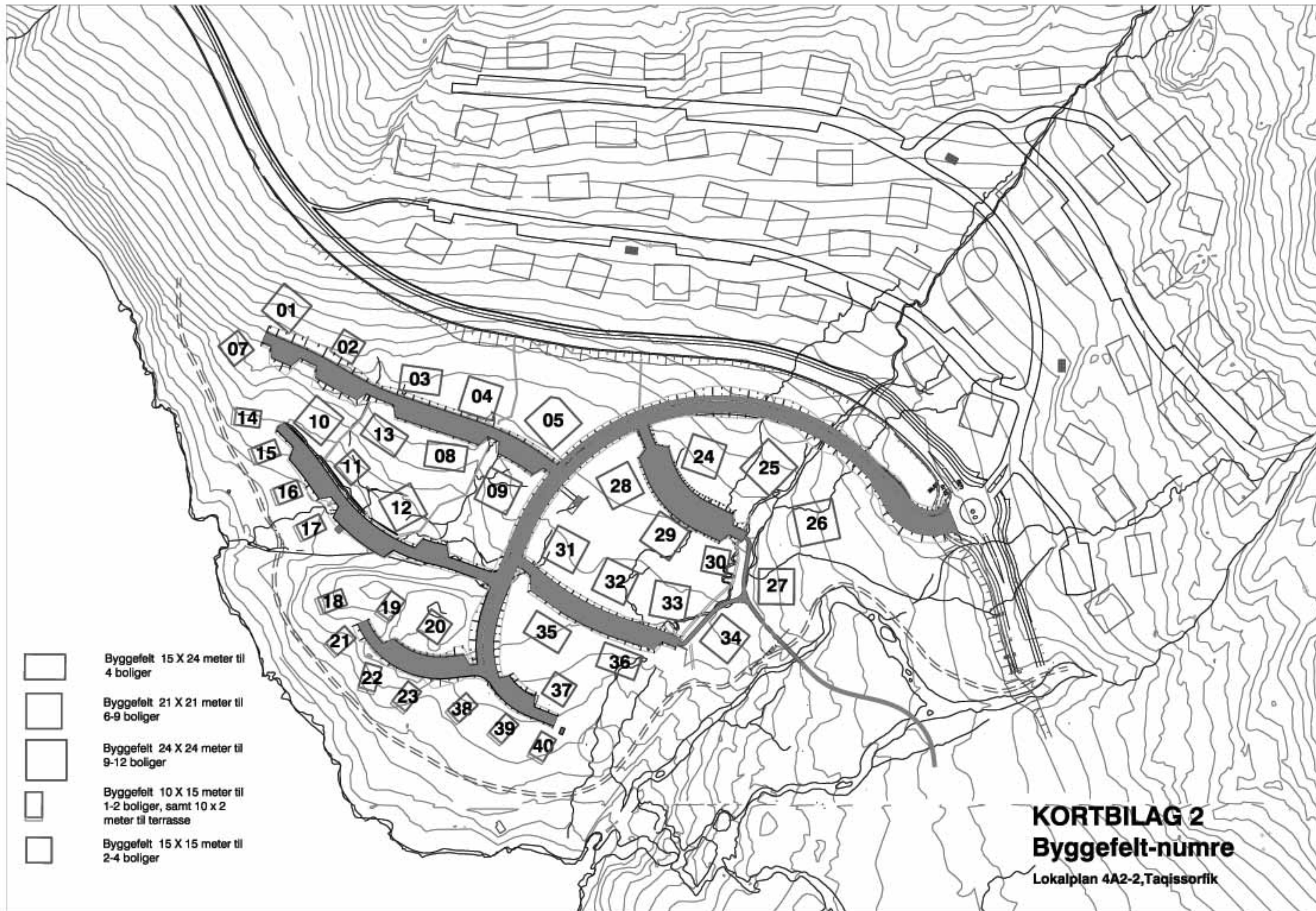
/

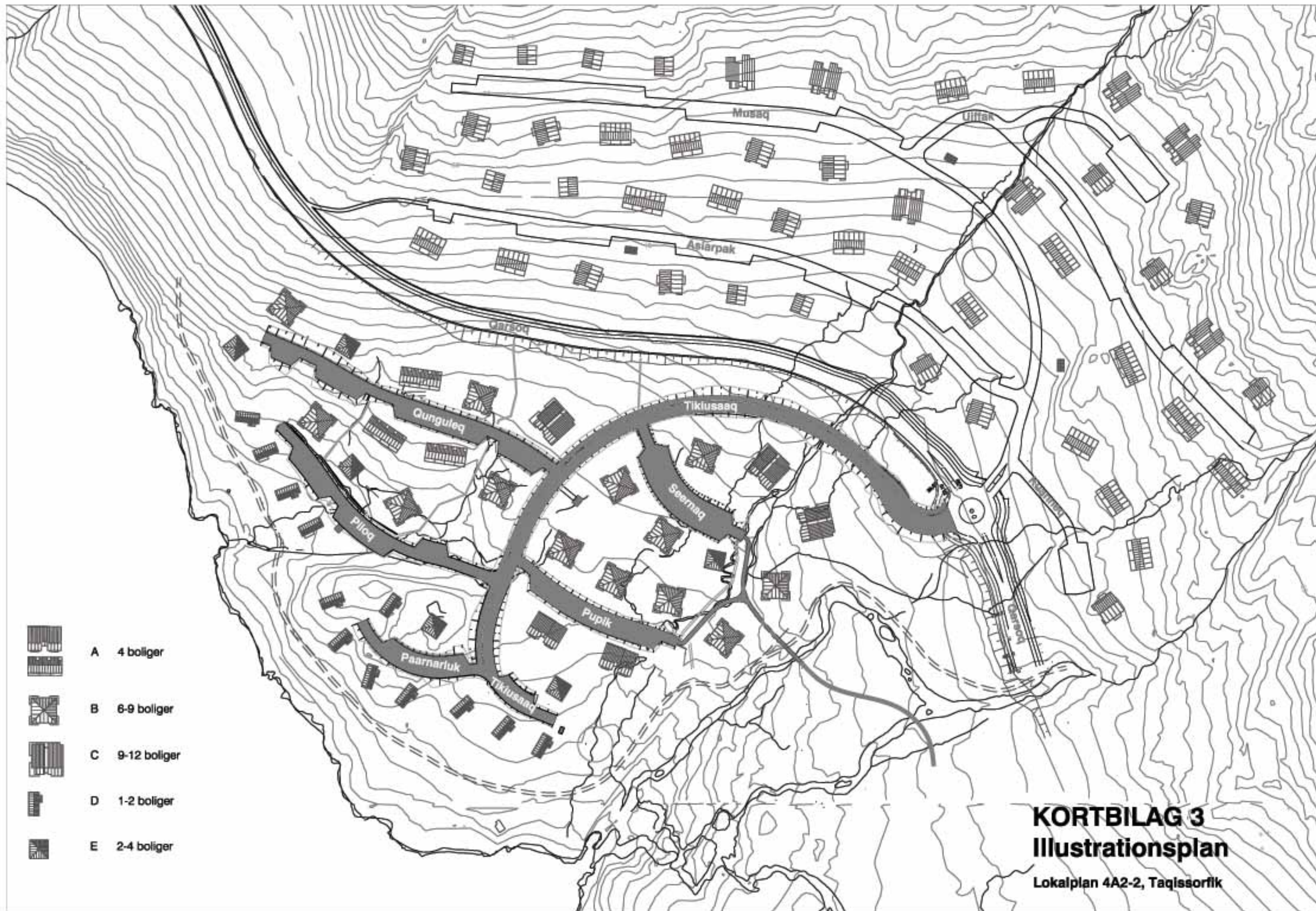
Kim Hvistendahl

adm. direktør

Offentligt bekendtgjort som endeligt gældende den 3. november 2004







- A 4 boliger
- B 6-9 boliger
- C 9-12 boliger
- D 1-2 boliger
- E 2-4 boliger

KORTBILAG 3
Illustrationsplan
 Lokalplan 4A2-2, Taqissorfik