



# LOKALPLAN 1C21-1

## *Boliger til Sana*



**NUUP KOMMUNEA**  
FORVALTNINGEN FOR TEKNIK OG MILJØ

FEBRUAR 2002

## Indhold

<b>INDLEDNING.....</b>	<b>3</b>
<i>Om lokalplanen.....</i>	3
<b>REDEGØRELSE.....</b>	<b>4</b>
<i>Lokalplanens baggrund .....</i>	4
<i>Lokalplanområdet .....</i>	4
<i>Lokalplanens indhold.....</i>	5
<i>Forhold til anden planlægning .....</i>	6
<i>Lokalplanens konsekvenser.....</i>	7
<i>Endelige retsvirkninger.....</i>	7
<i>Debatperiode og godkendelse.....</i>	7
<b>BESTEMMELSER.....</b>	<b>9</b>
§1 <i>Lokalplanens formål .....</i>	9
§2 <i>Lokalplanens område og opdeling.....</i>	9
§3 <i>Anvendelse .....</i>	9
§4 <i>Vej- og stiforhold .....</i>	9
§5 <i>Bebyggelsens omfang og placering .....</i>	10
§6 <i>Bebyggelsens ydre fremtræden .....</i>	10
§7 <i>Regulering af terræn.....</i>	11
§8 <i>Ubebyggede arealer.....</i>	11
§9 <i>Tekniske anlæg.....</i>	11
§10 <i>Miljøforhold .....</i>	11
§11 <i>Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse .....</i>	11
§12 <i>Ophævelse af lokalplan.....</i>	12
<b>VEDTAGELSPÅTEGNING.....</b>	<b>13</b>
<b>KORTBILAG</b>	
<i>Kortbilag 1 - Lokalplankort</i>	
<i>Kortbilag 2 - Illustrationsplan</i>	

## Indledning

### **Om lokalplanen**

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 redegørelsesdel og af en lokalplanbestemmellesdel.

I redegørelsen fortælles kort 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, 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 der er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.*
- *Inden 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 eventuel vedtages endeligt.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere omtalt i lokalplanen.

## Redegørelse

Kommunalbestyrelsen fremlægger hermed Lokalplan 1C21-1, Boliger til Sana som endelig vedtaget.

### **Lokalplanens baggrund**

Kommunalbestyrelsen har besluttet at udarbejde denne lokalplan, for at skabe mulighed for at opføre nye etageboliger i området nord for Sana. Boligerne skal opføres som personaleboliger til Sundhedsvæsenet.

Endvidere har en stor søgning til uddannelserne på Peqqissaanermik Illinniarfik medført et behov for at udvide den eksisterende bygning. Dette åbner lokalplanen også mulighed for.

### **Lokalplanområdet**

Området er en del af institutions- og centerområdet ved Sana, bestående af funktionærboliger og institutioner.

### **Afgrænsning**

Lokalplanområdet afgrænses mod syd og vest af Sanavej og Tjalfesvej, mod nord af grøften langs STI-skolen og Stephansons Sti samt mod øst af Dronning Ingridsvvej, Jagtvej og boligbebyggelsen ved Niels Hammekens Vej.

### **Landskab og terræn**

Terrænet i området skråner svagt fra Stephansons Sti og Jagtvej mod hospitalet og Sanavej.

### **Bebyggelse**

Bebyggelsen i området består overvejende af boliger og institutioner i tilknytning til sundhedsvæsenet. Derudover er der et privatejet enfamiliehus uden tilknytning til sundhedsvæsenet.



På karakteristisk vis har bebyggelsen i området tilpasset sig vej mønstret og ligger hovedsagelig i samme retning som vejene eller vinkelret på disse.

### **Trafik**

Vejene i lokalplanområdet omfatter Dronning Ingridvej, Jagtvej og Sanavej.

Den kørende trafik igennem lokalplanområdet sker ad Dronning Ingridvej fortrinsvis med ærinde til Sana. En del af denne trafik kan afvikles på andre veje som f.eks. Tjalfesvej.

Der findes enkelte stier i området bl.a. Stephansons Sti, samt mellem STI-skolen og Dronning Ingridvej.

### **Lokalplanens indhold**

Som et grundlag for lokalplanen er der indledningsvis udarbejdet et dispositionsforslag for bebyggelsens placering, omfang og udseende.

Med udgangspunkt i dispositionsforslaget opdeles lokalplanområdet i 4 områder, hvor de tre udlægges til boligformål og et til uddannelsesformål.

For at skabe en bebyggelsesmæssig harmonisk helhed i det samlede område skal de nye bebyggelser overvejende beklædes med træ.

### **Bebyggelse til boligformål**

Boligbebyggelsen i lokalplanområdet omfatter henholdsvis den nye bebyggelse på arealet ved Sanavej (område I), den eksisterende bebyggelse Oasen (område II) og enfamiliehuset øst for Peqqissaanermik Illinniarfik (område IV).

Den nye boligbebyggelse skal opføres med længderetningen mod sydvest. Herved understreges retningen af den omkringliggende bebyggelse.

De nye bygninger kan opføres i 3-4 etager med en enkelt centralt placeret bygning i 4-5 etager. De eksisterende bygninger fastholdes i 2 etager. I den samlede nye boligbebyggelse vil der kunne indrettes ca. 70 nye boliger.

### **Bebyggelse til uddannelsesformål**

Lokalplanen åbner mulighed for at Peqqissaanermik Illinniarfik (område III) kan udbygges med 2 længer i 3 etager mod henholdsvis Dronning Ingridvej og Sanavej. Den samlede skole vil herefter fremstå som en trelænget bygning.

### **Nedrivning af bebyggelse**

For at give plads til den nye bebyggelse er det nødvendigt at foretage nedrivninger inden for lokalplanområdet. Personaleboligerne Oasen, Peqqissaanermik Illinniarfik og enfamilieboligen ved Jagtvej bevares. Områdets øvrige bygninger nedrives. Lokalplanen giver mulighed for at haven til enfamiliehuset B-288 kan indskrænkes for at give plads til et nødvendigt friareal til boligbebyggelsen.

### **Trafikale forhold**

Foruden de eksisterende parkeringspladser etableres der yderligere parkeringspladser langs Sanavej og ved Peqqissaanermik Illinniarfik samt via interne stikveje i selve boligbebyggelsen.

Fra Sanavej og Dronning Ingridvej vil der være adgang til boligerne for gående via gangbroer og den eksisterende sti som går fra Dronning Ingridvej til STI-skolen.

Som en forbedring af de trafikale forhold etableres der bump på Sanavej og sti langs Dronning Ingridvej.

For at skabe helhed og sammenhæng mellem det nye boligområde og Peqqissaanermik Illinniarfik er der i lokalplanen skabt mulighed for at nedgradere Dronning Ingridvej til en 'stillevej'.



*Renovation:*

Området skal omfattes af Nuup Kommuneas renovationsordning efter det til enhver tid gældende regulativ.

*Tekniske forsyningsanlæg:*

Teknisk forsyningsanlæg som vand, el og kloak, samt andre ledninger skal fremføres under terræn.

**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 lovlige 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 bygges 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 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 1C21-1, Boliger til Sana har været fremlagt til offentlig høring i perioden fra den 14. november 2001 til den 27. december 2001. I samme periode har Kommuneplantillæg nr. 27, Boliger til Sana været fremlagt.

Der indkom i høringsperioden 12 indlæg med kommentarer og indsigelser til Lokalplanen med følgende indhold:

At et fremtidig byggeri på 3-5 etager vil virke voldsomt i et område hvor bebyggelsen kun er i 2 etager, samt at området vil blive tæt bebygget.

At foreningerne Dyrenes Venner og Nuuk Shotokan Karate-Do, Personaleforeningen Mattut i forbindelse med nedrivning af de eksisterende bygninger bør anvises andet areal eller andre lokaler.

At nedgradering af Dronning Ingridvej og Sanavej er uhensigtsmæssig, idet Tjalfesvej i forvejen er meget trafikeret.

At lokalplanen vil medføre at den lokale erhvervsskole ikke er sikret et tilstrækkeligt stort areal til en fremtidig udvidelse af skolen.

At forslaget indebærer en reduktion af B-288's havestykke, samt flytning af eksisterende redskabsskur og hegn og der på denne baggrund bør ydes en økonomisk dispensation.

Kommunalbestyrelsen behandlede Lokalplan 1C21-1, Boliger til Sana på Kommunalbestyrelsesmøde den 25. februar 2002 og havde følgende bemærkninger:

At højden på bygningerne i området er varieret, så de tilgodeser omgivelserne, idet de højeste bygninger placeres i midten af bebyggelsen.

At bebyggelsestætheden for lokalplanområdet svarer til 60 boliger pr. ha i overensstemmelse med de generelle retningslinier for etagebyggeri i Kommuneplan Nuuk 1993-2005.

At bygherren henstilles til at der tages højde for at der kan være plads i byggeriet til foreningsaktiviteter.

At der arbejdes med at finde en alternativ placering til hundeinternatet.

At vejforholdene skal vurderes, især om det er hensigtsmæssigt at nedgradere Dr. Ingridsvvej.

At det skal undersøges om der kan etableres en erhvervsskole i det tidligere GTO's romneyhaller B-1246 og B-239.

At en kompensation for reduktion af haveareal er en sag mellem bygherre og ejeren af B-288.

Kommunalbestyrelsen godkendte endvidere Lokalplanen uden væsentlige ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag.



## Bestemmelser

I henhold til Hjemmestyrets Bekendtgørelse nr. 23 af 18. november 1992 om arealanvendelse og planlægning fastlægges følgende bestemmelser:

### §1 Lokalplanens formål

§1.1. Lokalplanen har til formål:

- at skabe mulighed for opførelse af funktionærboliger og institutioner i tilknytning til sundhedsvæsenet.
- at skabe en åben og attraktiv bebyggelse, som er en harmonisk helhed både internt i bebyggelsen og i forhold til omgivelserne.
- at fastlægge adgangsforholdene og skabe mulighed for et trafiksikkert vejnet.

### §2 Lokalplanens område og opdeling

§2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplankortet og opdeles i områderne:

*I: Boliger til sundhedsvæsenet*

*II: Oasen*

*III: Peqqissaanermik Illinniarfik*

*IV: Enfamiliehus*

Områdets størrelse er på ca. 2,1 ha.

### §3 Anvendelse

§3.1. Område I og II skal anvendes til personaleboliger til sundhedsvæsenet med tilhørende faciliteter.

§3.2. Område III skal anvendes til institutionsformål som skole i tilknytning til sundhedsvæsenet.

§3.3. Område IV skal anvendes til enfamiliehus og er ikke betinget af tilknytning til sundhedsvæsenet.

§3.4. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i lokalplanområdet drives en virksomhed i tilknytning til boligen, som almindeligvis kan udføres i beboelsejendomme under forudsætning af at det ikke medfører ulempe for de omboende.

### §4 Vej- og stiforhold

§4.1. Adgang til lokalplanområdet nye boliger og institutioner skal foregå fra Sanavej og Dronning Ingridsvvej, som vist på kortbilag 1.

§4.2. Til de nye bebyggelser skal der anlægges parkeringspladser, som vist på kortbilag 1.

§4.3. I delområde I skal der anlægges mindst 2 nye parkeringspladser for hver 3 bolig i princippet placeret på de med P mærkede arealer som vist på kortbilag 1.

§4.4. Ved etablering af parkeringspladser langs Peqqissaanermik Illinniarfik skal der etableres foranstaltninger som sikrer at parkering foregår i den nødvendige afstand fra facaden.

§4.5. Der skal etableres en sti a-b langs Dronning Ingridsvvej som vist på kortbilag 1 i en bredde af 2 meter.

§4.6. Der skal etableres bump på Sanavej som vist på kortbilag 1.

§4.7. På den del af Dronning Ingridvej, der ligger inden for lokalplanområdet kan der etableres foranstaltninger, der nedsætter trafikhastigheden for kørende.

§4.8. Ved etablering af foranstaltninger der nedsætter trafikken på Dronning Ingridvej, skal der foretages en udvidelse af Tjalfesvej, samt etablering af fortov langs Tjalfesvej.

§4.9. Der udlægges areal til stierne c-d og e-f som vist på kortbilag 1, i en bredde af 3 m.

### §5 Bebyggelsens omfang og placering

§5.1. Bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 1 viste byggefelt.

*Område I: Boliger til sundhedsvæsenet.*

§5.2. Indenfor byggefeltene A, B, D og E skal bebyggelse opføres i 3 og 4 etager, som vist på kortbilag 1.

§5.3. Indenfor byggefelt C skal bebyggelse opføres i 4 og 5 etager, som vist på kortbilag 1

*Område II: Oasen*

§5.4. Byggefelt med eksisterende bebyggelse i område II er udlagt i 2 etager, som vist på kortbilag 1.

*Område III: Peqqissaanermik Illin-niarfik*

§5.5. Byggefelt med eksisterende bebyggelse i område III er udlagt i 3 etager, som vist på kortbilag 1.

§5.6. Indenfor byggefelt F til ny bebyggelse som vist på kortbilag 1.

*Område IV: Enfamiliehus*

§5.7. Byggefelt med eksisterende bebyggelse er udlagt i 1 etage med udnyttet tagetage, som vist på kortbilag 1.

§5.8. Fundamentet må ikke gives en større højde end nødvendigt, det vil sige, at fundamentets mindstehøjde ikke må overstige 0,5 meter over oprindeligt terræn.

§5.9. Det bebyggede areal må maksimalt være 110 m<sup>2</sup> excl. udhus.

### §6 Bebyggelsens ydre fremtræden

*Område I: Boliger til Sana*

§6.1. Bebyggelsen i området skal fremstå med træbeklædning eller en beklædning af lignende karakter.

§6.2. Mindre dele af bygningerne samt bygningernes kerner kan fremstå med facadepartier af beton, tegl eller natursten.

§6.3. Bygningsdele som trappetårne og interne gangarealer kan fremstå i materialer som glas, metal og træ.

§6.4. Tage skal udføres med taghældning på 7° og beklædes med sort tagbeklædning.

§6.5. Bebyggelsen i området skal overvejende fremstå i lyse og gyldne kulører.

*Område II: Oasen*

§6.6. Bebyggelsen i området skal udformes, så der skabes et samlet helhedspræg i område II.

§6.7. Bebyggelsen i området skal fremstå med brædebeklædning til maling el

ler med en kombination af facadeplader og beklædningsbrædder.

- §6.8. Tage skal udføres med ensidig taghældning og beklædes med sort tagbeklædning.

*Område III: Peqqissaanermik Illin-niarfik*

- §6.9. Bebyggelse indenfor byggefeltet med eksisterende bebyggelse skal primært fremstå med bræddebeklædning til maling eller med en kombination af facadeplader og beklædningsbrædder.

- §6.10. Ny bebyggelse i området skal beklædes med træ.

- §6.11. Mindre dele af ny bebyggelse kan fremstå med partier af andre materialer.

- §6.12. Tage skal udføres med taghældning på 7° og beklædes med sort tagbeklædning.

*Område IV: Enfamiliehus*

- §6.13. Bebyggelsen i området skal fremstå med træbeklædte facader.

- §6.14. Tage skal udføres med symmetrisk saddeltag med ca. 45° taghældning og beklædes med sort tagbeklædning.

## § 7 Regulering af terræn

- § 7.1. Ved regulering af terræn under bygge- og anlægsarbejder skal terrænet skånes mest muligt. Ved beskadigelse af terræn skal terrænet retableres.

## § 8 Ubebyggede arealer

- § 8.1. Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag.

## § 9 Tekniske anlæg

- §9.1. Alle nybygninger skal tilsluttes el, vand og kloak.

- §9.2. Overfladevand må ikke ledes til kloak, men skal bortledes til offentlige grøfter, således at det ikke er til gene for de omkringliggende ejendomme.

- §9.3. Teknisk forsyning, så som kloak, elektricitet og vandforsyning skal fremføres under terræn.

- §9.4. Bebyggelse skal tilsluttes fast el-varme.

- §9.5. Inden for lokalplanområdet kan der tillades opsætning af én parabolantenne, der skal kunne anvendes af alle områdets beboere, evt. gennem en antenneforening.

- § 9.6. Transformerstationer skal etableres efter behov og i samråd med Nukis-siorfiit.

- § 9.7. Omlægning af eksisterende ledningsnet skal ske i samarbejde med ledningsejere.

## § 10 Miljøforhold

- § 10.1. Forinden påbegyndelse af byggeri skal der indhentes miljøgodkendelse, som dokumenterer at røgemission fra Sana ikke har luftforureningsmæssig indflydelse på de planlagte boliger.

## § 11 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

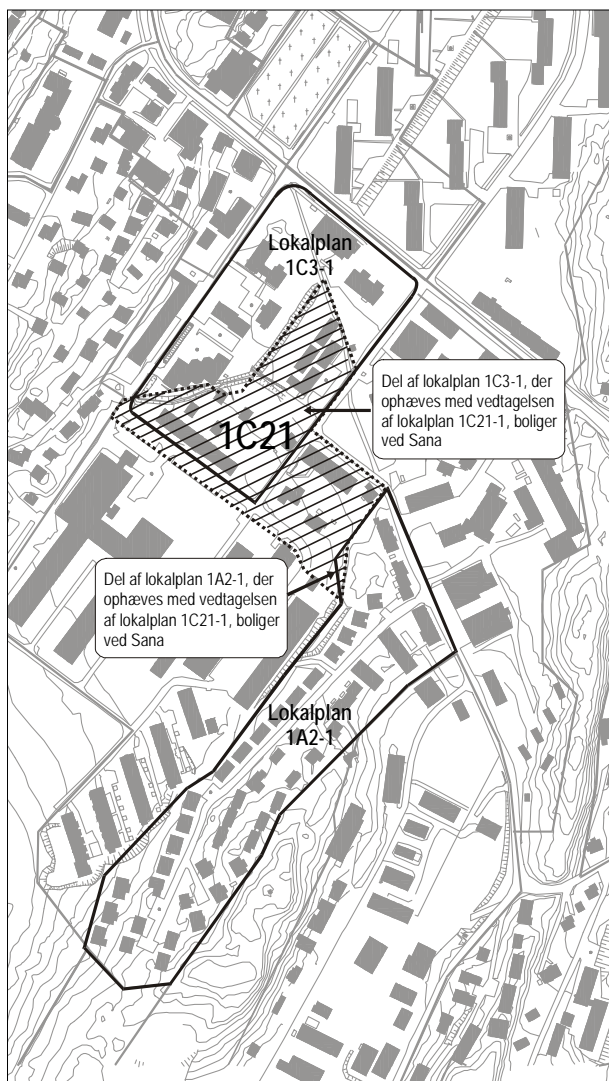
- § 11.1. Før ny bebyggelse indenfor delområde I tages i brug skal de nævnte parkeringspladser i § 4.3, den nævnte sti i § 4.5 og det nævnte bump i § 4.6 være anlagt.

## § 12 Ophævelse af lokalplan

§12.1. Med offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan 1C21-1, Boliger til Sana:

Ophæves den del af lokalplan nr. 1C3-1 for institutionsbyggeri ved Sana (offentliggjort den 30. maj 1990), der er omfattet af lokalplan 1C21-1, Boliger til Sana

Ophæves den del af lokalplan nr. 1A2-1, Niels Hammekensvej (offentliggjort den 13. september 1989), der er omfattet af lokalplan 1C21-1, Boliger til Sana.



## Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 1C21-1, Boliger ved Sana vedtages hermed endeligt af Nuup Kommuneas Kommunalbestyrelse 25. februar 2002.

Nuup Kommunea d. 22. august 2002

Sign.

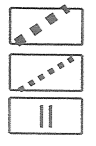
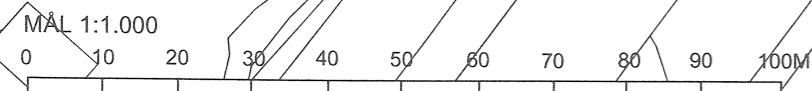
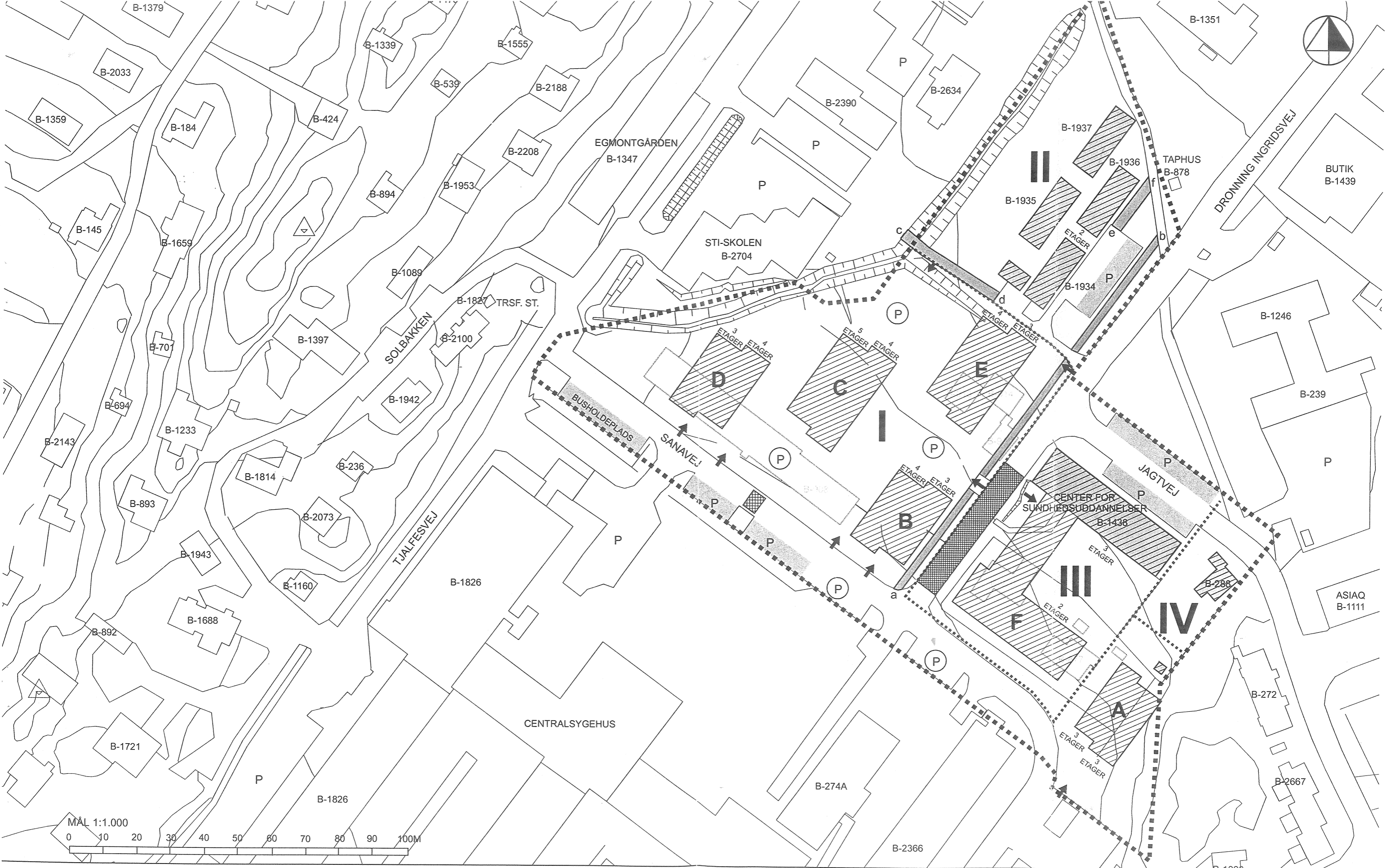
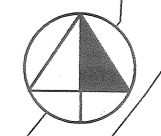
Agnethe Davidsen  
borgmester

/

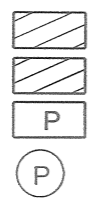
Sign.

Kim Hvistendahl  
fg. adm. direktør

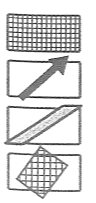
Offentlig bekendtgjort den 28. august 2002



Områdegrænse  
Delområdegrænse  
Delområde nr.



Byggefelt, ny bebyggelse  
Byggefelt, eksisterende bebyggelse  
Parkering  
Parkering, ny delområde 1

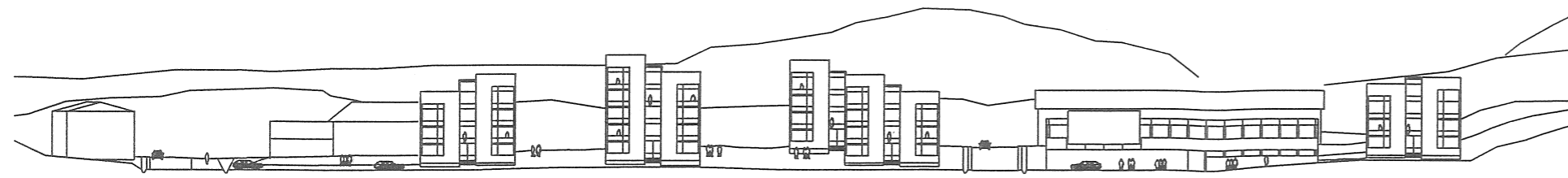


Muligt areal for hastighedsdæmpning  
Adgang til ny bebyggelse  
Sti  
Bump



**Lokalplankort**  
Lokalplan 1C21-1, Kortbilag nr. 1  
Boliger til Sana  
Mål 1:1.000, februar 2002





BYGNING D

BYGNING C

BYGNING E

BYGNING B

CENTER FOR  
SUNDHEDSUDDANNELSER

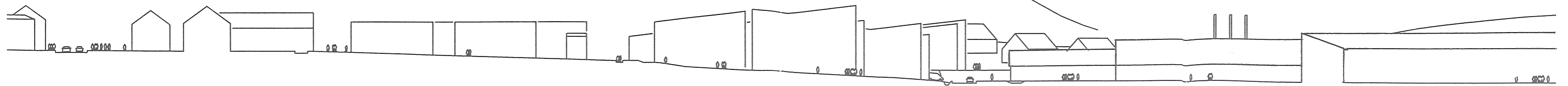
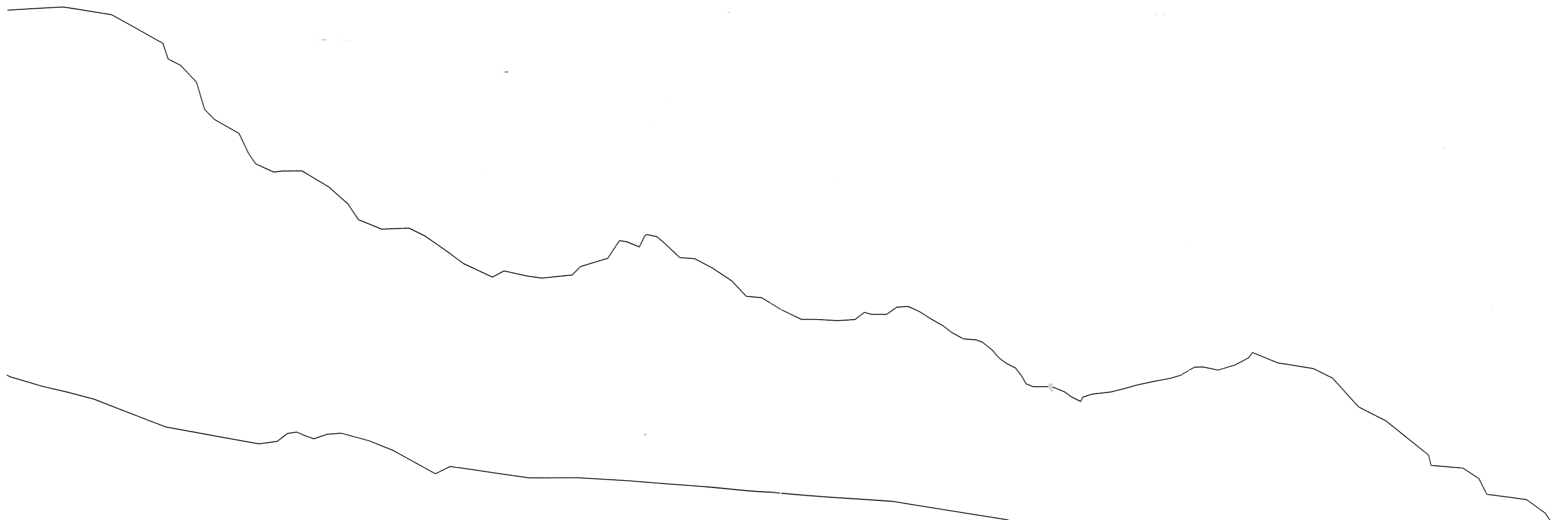
BYGNING A

TJALFESVEJ

DR. INGRIDSVEJ

LANDSKABSSNIT 1

1:1000



AQQUINERSUAQ

STEPHANSONS STI

BOLIGER TIL SANA

SANAVEJ

DRONNING INGRIDS HOSPITAL

LANDSKABSSNIT 2

1:1000