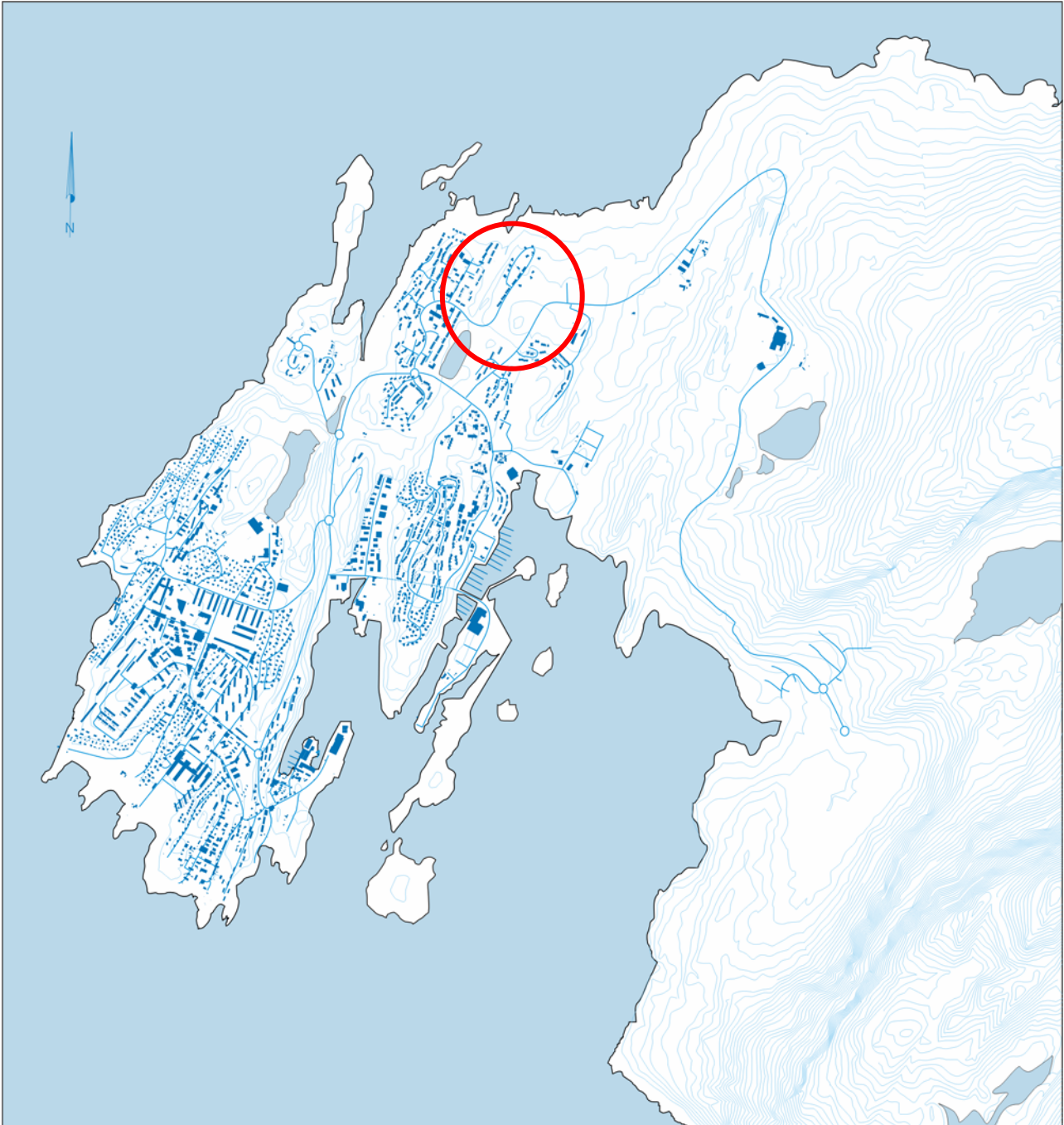




LOKALPLAN 3A8-2

Iiminaq



NUUP KOMMUNEA
FORVALTNING FOR TEKNIK OG MILJØ
September 2005

Indhold

Indhold	2
Vejledning	3
Redegørelse	4
Lokalplanens baggrund	4
Tidligere lokalplan	4
Lokalplanområdet	4
Landskab og terræn	4
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning	6
Retsvirkninger	6
Debatperiode og godkendelse	6
Bestemmelser	7
§ 1 Lokalplanens formål	7
§ 2 Lokalplanens område og opdeling	7
§ 3 Anvendelse	7
§ 4 Adgangsforhold	7
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 7 Ubebyggede arealer	8
§ 8 Tekniske anlæg	8
Vedtagelsespåtegning	9

BILAG

Bilag 1: Lokalplankort

Bilag 2: Illustrationsbilag

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 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, 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 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.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Med denne lokalplan er det Kommunalbestyrelsens ønske at indarbejde de dispensationer, der er givet i forhold til den eksisterende lokalplan, og dermed skabe simple og mere overskuelige regler for områdets bebyggelse.

I forbindelse med fordebatten til Kommuneplan 2005-2014 blev det foreslået at placere 10 nye byggefelter til tofamilieboliger ud til fjorden nord for den eksisterende Iiminaq bebyggelse.

For at sikre de åbne rekreative kystarealer til byens borgere åbner Forslag til Kommuneplan 2005-2014 istedet for placering af 10 nye byggefelter syd for den eksisterende Iiminaq bebyggelse, som vist på illustration 1. Dette kræver, at der forinden vedtages en ny efterfølgende lokalplan for området.



Ill.1 Område til evt. fremtidig bebyggelse.

Nærværende lokalplan tager derfor højde for vejadgang til en eventuel fremtidig bebyggelse syd for den eksisterende Iiminaq bebyggelse.

Denne yderligere fremtidige bebyggelse er i Forslag til Kommuneplan 2005-2014 foreslået som tæt-lav bebyggelse med mulighed for at opføre 10 boliger som rækkehusbebyggelse.

Tidligere lokalplan

I 1998 blev Lokalplan 3A8-1, Iiminaq, vedtaget. Lokalplanen blev udarbejdet for at efterkomme en stigende efterspørgsel på enfamiliehuse i Nuuk.

Det nye forslag til Lokalplan 3A8-2, Iiminaq, omhandler det samme område, men med rækkejusteringer af de gældende bestemmelser.

Lokalplanområdet

Landskab og terræn

Iiminaq ligger højt placeret med udsigt ud over Nuup Kangerlua, Akia og Sermitsiaq. Iiminaq afgrænses mod vest af en kløft, mod nord af kystarealerne ud til fjorden, mod øst af kirkegården og skiløjpen samt mod syd afsluttes Iiminaq af markante fjeldknole ud til badesøen.

Lokalplanens indhold

Ændringer i bestemmelser

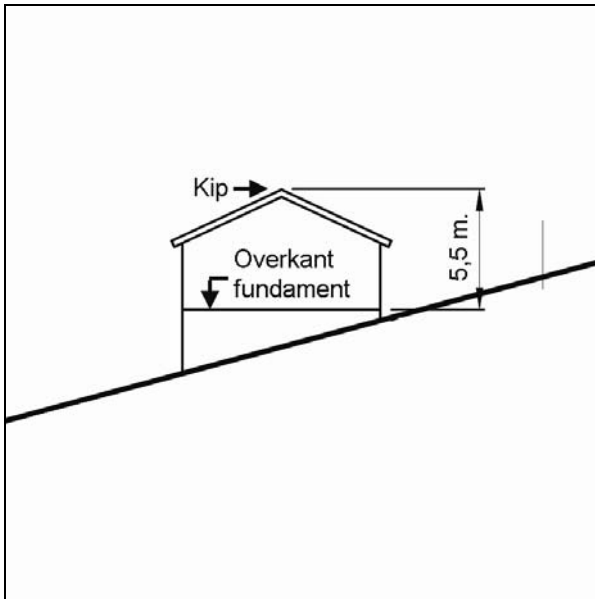
Lokalplanens bestemmelser for den eksisterende bebyggelse ændres således, at der fremover må bygges op til en kiphøjde på 7½ meter over terræn.

Dette skyldes, at det vist sig svært at administrere de hidtidige regler, der definerer bygningshøjden i forhold til overkanten af fundamentet. Fremover vil der være større frihed i udformningen af det enkelte hus, så længe den maksimale kiphøjde overholdes.

For de ledige byggefelter B2, B10, B16 og B22 fastsættes en kiphøjde for hvert enkelt byggefelt.

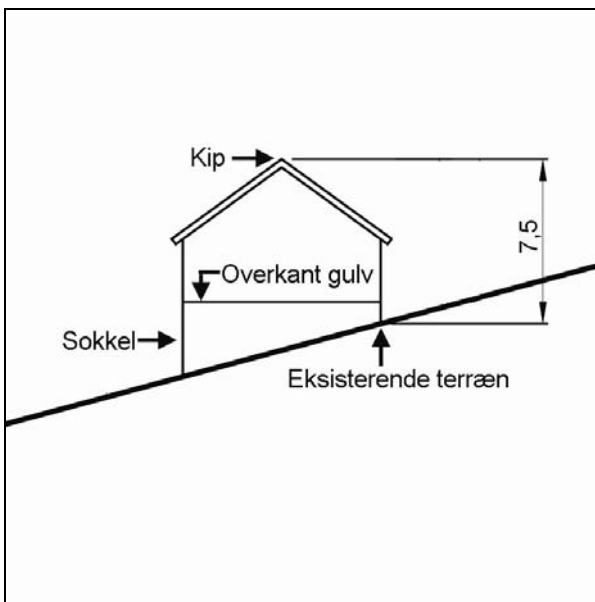
Med vedtagelsen af Kommuneplan 2005-2014 ændres definitionerne for sokkel og fundament, således at soklen er den del af bygningen, der adskiller bygningens hovedetage fra terræn. Det vil sige, at soklens højde måles fra terræn til koten på det færdige gulv i hovedetagen.

Disse definitioner ligger til grund for denne lokalplans bestemmelser.



Ill.2 Princip for fastsættelse af af kipekote i Lokalplan 3A8-1, Iiminaq

Den tilladte taghældning ændres fra 25 grader til 25° til 36°, da der i området har været et ønske om at kunne opføre typehuse med en taghældning op til 36 grader.



Ill.3 Pincip for fastsættelse af kipekote i Lokalplan 3A8-2, Iiminaq.

Lokalplanen åbner for, at tagetagen kan udnyttes til beboelse. Dette betyder, at de eksisterende huse med 36° taghældning med lokalplanens vedtagelse kan udnytte tagetagen til beboelse.

De eksisterende enfamiliehuse kan ombygges til tofamiliehuse ligesom de 4 ledige byggefelter udlægges til en- eller tofamiliehuse.

I forhold til Lokalplan 3A8-1, Iiminaq er mange af de opførte huse placeret delvist udenfor byggefelterne. Nærværende lokalplan justerer derfor de enkelte byggefelter, så de svarer til det faktiske byggeri.

I område B sker der en større ændring af:

Byggefeltet for B-3477 forskydes 10,0 meter mod vest.

Byggefeltet for B-3297 forskydes 2,0 meter mod nord og 0,7 meter mod øst.

Byggefeltet for B-3245 forskydes 2,4 meter mod syd og 1,0 meter mod vest.

Byggefeltet for B-3243 forskydes 6,2 meter mod nord og 1,7 meter mod øst.

Byggefeltet for B-3549 forskydes 1,4 meter mod syd og 1,4 meter mod vest.

Byggefeltet for B-3255 roteres 90 grader.

Byggefelterne for B-3281 og B-3548 gøres kortere og bredere.

Byggefeltet for B-3260 og B-3261 flyttes fra område C til område B.

Det maksimalt bebyggede areal per byggefelt forøges med 13% og inkluderer fremover udhuse og garager.

Byggefelterne i område B forøges med 20 m² til 320 m²

Byggefelternes nye koordinater kan rekvireres hos Nuup Kommunea, Forvaltning for Teknik og Miljø.

Disponering

Området er disponeret som randbebyggelse med udsyn til fjorden, Akia og Sermitsiak imellem husene. På bydelens centrale højderyg ligger rækkehuse som bebyggelsens samlende element.



Ill. 4 Iiminaq set fra Peter Thårup Høghip Aqquataa.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Forslag til Lokalplan 3A 8-2, Iiminaq er omfattet af Kommuneplan Nuuk 1993-2005, der med kommuneplantillæg er samlet i Konstatende Kommuneplan Nuuk 2003. Rammeområde 3A 8, Iiminaq, er udlagt til boligformål, åben / lav boligbebyggelse.

Området trafikbetjenes fra boligområdet Kanguillinnuit

Teknisk forsyning

Varme:

Området varmforsynes med fast el-varme og det er hensigten at den fremtidige bebyggelse skal anvende el-varme.

Vand:

Området vandforsynes af offentligt vandværk.

Spildevand:

Området tilsluttes den kommunale kloakforsyning.

Renovation:

Området omfattes af Nuup Kommunea's renovationsordning efter det til enhver tid gældende regulativ.

Retsvirkninger

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.

Lokalplan medføre 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 3A8-2, Iiminaq har været fremlagt til offentlig høring i perioden fra 31. marts 2005 til 12. maj 2005.

Der kom i debatperioden 3 indsigelser og kommentarer til lokalplanforslaget.

Der er i forhold til lokalplanforslaget foretaget få, mindre redaktionelle ændringer.

Eksemplarer af lokalplanen kan læses på www.nuuk.gl eller fås på Landsbiblioteket, ved kommunens kvikskranke eller ved henvendelse til Forvaltning for Teknik og Miljø, telefon 34 74 30.

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 indarbejde de dispensationer, der er givet i forhold til den tidligere gældende lokalplan og dermed skabe simple og mere overskuelige regler for områdets bebyggelse.
- at området anvendes til boligbebyggelse; henholdsvis som enfamiliehuse, tofamiliehuse og rækkehuse.
- at området får karakter af åben/lav bebyggelse, der tilpasses de omkringliggende friholdte områder.

§ 2 Lokalplanens område og opdeling

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Bilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C og D, som vist på Bilag 1.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Delområde A udlægges som friholdt område.
- 3.2 Delområde B udlægges til 23 en- og tofamiliehuse, som vist på bilag 1.
- 3.3 Delområde C udlægges til i alt 7 byggefelter med hver tre boliger, som vist på bilag 1.

3.4 Delområde D udlægges som friholdt område med mulighed for, at der i fremtiden kan udlægges byggefelter til tæt lav boligbebyggelse. Dette kræver forinden en ændring af Kommuneplannens rammebestemmelser for Rammeområde 3A8, Iiminaq samt vedtagelsen af en ny lokalplan for området.

3.5 Der vil kunne drives liberalt erhverv i forbindelse med en bolig, når det pågældende erhverv ikke er til gene for de øvrige beboere. Virksomheder må ikke medføre, at områdets karakter af boligområde ændres ved skiltning, øget tilkørsel og parkering eller lignende.

3.6 Der skal reserveres areal til fremtidige boligveje og parkeringsarealer, som vist på Bilag 1.

3.7 Der kan i lokalplanområdet etableres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning, når anlæggene tilpasses bebyggelsen.

§ 4 Adgangsforhold

- 4.1 Vejadgangen til lokalplanområdet sker som vist på Bilag 1.
- 4.2 Byggeliniers afstand til vejmidte er 8 meter.
- 4.3 Parkering skal ske i udlagte parkeringsfelter eller ved private parkeringspladser i tilknytning til den enkelte bolig.
- 4.4 Der skal anlægges mindst én parkeringsplads pr. bolig.
- 4.5 Der udlægges sti langs adgangsvejen. Stien er en del af den samlede stiforbindelse mellem boligområderne i Kangillinguit og Sarfaarsuit Timaat.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på Bilag 1 viste byggefelter.

5.2 Kipkoten på de enkelte byggefelter må maksimalt være 7,5 meter over eksisterende terræn. Højden på eksisterende terræn defineres som terrænets højeste punkt langs bygningens sokkel.

5.3 For ny bebyggelse i området fastsættes følgende kipkoter for byggefelterne:

Byggefelt B2 sættes til kote 48,5

Byggefelt B10 sættes til kote 40,5

Byggefelt B16 sættes til kote 45,0

Byggefelt B22 sættes til kote 50,0

5.4 Bebyggelsen skal være i 1 etage med mulighed for udnyttet tag- eller kælderetage.

5.5 Hvor terrænet muliggør dette kan bebyggelsen opføres i forskudte etager, der følger terrænet.

5.6 Kun hvor terrænet tillader det, kan der gives tilladelse til, at soklen udnyttes til beboelse.

5.7 Indenfor et byggefelt i delområde B må bebyggelsen ikke overstige 180 m² bebygget areal. Indenfor et byggefelt i delområde C må bebyggelsen ikke overstige 356 m² bebygget areal for rækkehuse. Det bebyggede areal er incl. udhuse og ekscl. terrasser.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Alle bygninger skal opføres med bræddebeklædning eller med en kombination af facadeplader og beklædningsbrædder.

6.2 Tagflader skal beklædes med sort tagpap.

6.3 Tagryggen skal orienteres som vist på bilag 2.

6.4 Taghældningen skal være mellem 25° og 36°

6.5 Bebyggelsen skal males i overensstemmelse med gældende farveplan

for området, benævnt Farveplan for Lokalplan 3A8-1, Iiminaq.

6.6 Skiltning i forbindelse med virksomheder i områder skal placeres på husets facade og må maksimalt dække et areal på ½ m².

§ 7 Ubebyggede arealer

7.1 I forbindelse med byggeri og anvendelse af en ejendom skal terrænbeskadigelse minimeres og terrænet skal efterfølgende reetableres.

7.2 Inden for friarealerne kan der etableres legeplads, som vist på bilag 1.

7.3 Ubebyggede arealer i tilknytning til en ejendom kan i mindre omfang, dog maksimalt 50 m² pr. ejendom, anvendes til have og indhegnes med et lavt, åbent træhegn. Hegnets højde må ikke overstige 1,2 meter.

§ 8 Tekniske anlæg

8.1 Alle bygninger skal tilsluttes vand og kloak.

8.2 Alt spildevand skal afledes via kloak. Overfladevand, drænvand og tagvand må ikke ledes til kloakken, men skal bortledes således at der ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelse, veje, stier og ubebyggede arealer.

8.3 Ny bebyggelse skal anvende fast el-varme.

8.4 Parabolantenner må ikke opsættes på bygninger. Der kan i lokalområdet tillades opsætning af én parabolantenne, der skal kunne anvendes af alle områdets beboere, eventuelt gennem en antenneforening.

§9 Ophævelse af lokalplan

9.1 Med offentliggørelsen af denne lokalplan, ophæves Lokalplan 3A8-1, Iiminaq.

Vedtagelsespåtegning

Endelig vedtagelse.

Lokalplan 3A8-2, Iiminaq vedtages hermed endeligt af Nuup Kommunea's Kommunalbestyrelse den 29. august 2005.

Nuup Kommunea, den

Agnethe Davidsen
Borgmester

/

Kim Hvistendahl
Adm. direktør

Offentligt bekendtgjort som endeligt gældende den 14. september 2005.

Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Byggefelter
- Ledige byggefelter
- Område reserveret til vejanlæg

