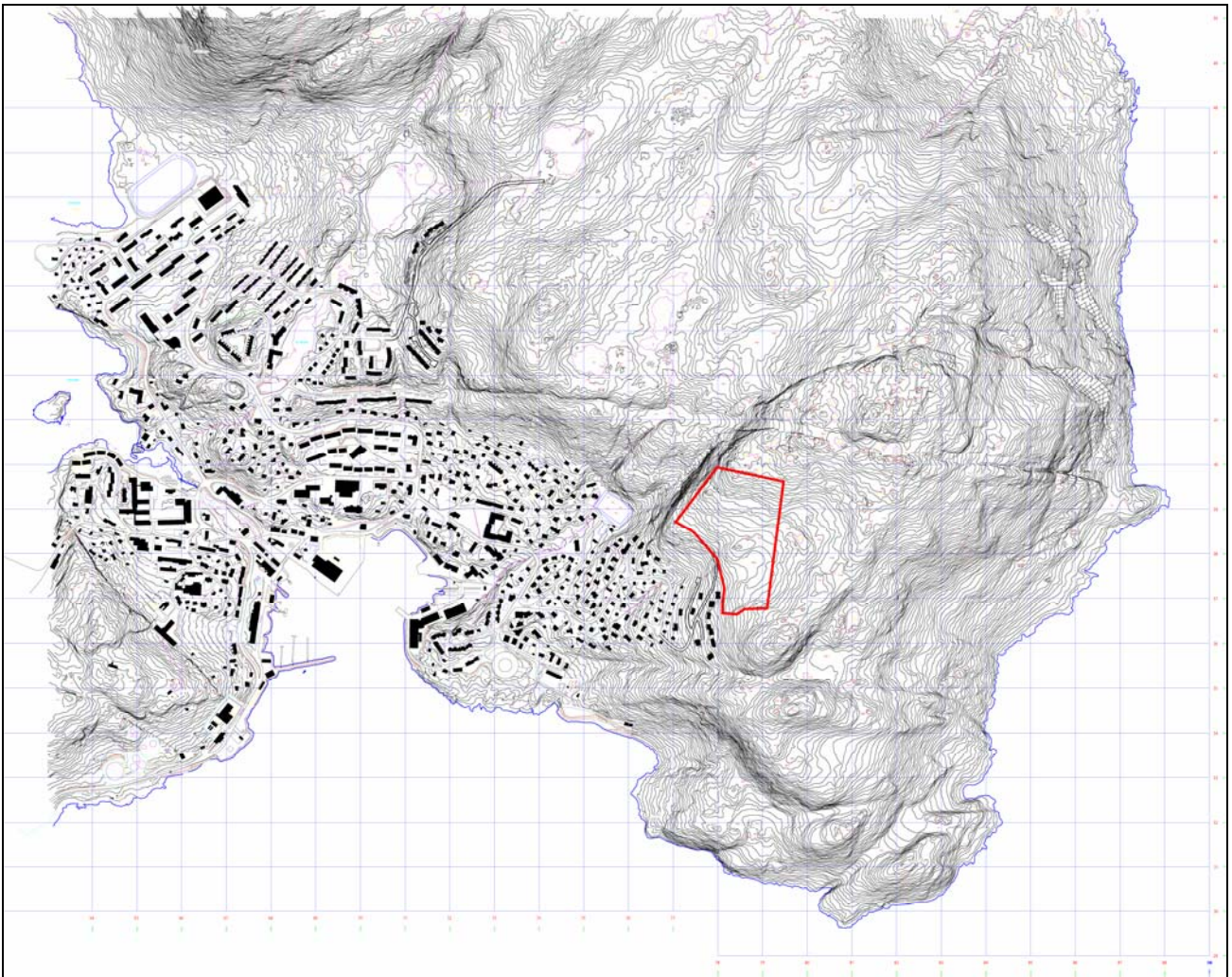




# LOKALPLAN A5-3

## Boligområde ved Alleriisangivit



**Qaqortup Kommunia**  
**FORVALTNING FOR TEKNIK, MILJØ OG BOLIG**  
**Juni 2008**

## Indhold

<b>Indhold .....</b>	<b>2</b>
<b>Vejledning .....</b>	<b>3</b>
<b>Redegørelse .....</b>	<b>1</b>
Lokalplanens baggrund .....	4
Lokalplanområdet .....	4
Lokalplanens indhold .....	4
Forhold til anden planlægning .....	5
Debatperiode og godkendelse .....	6
<b>Bestemmelser .....</b>	<b>1</b>
§ 1 Lokalplanens formål .....	7
§ 2 Lokalplanens afgrænsning .....	7
§ 3 Anvendelse .....	7
§ 4 Veje, parkering og adgangsforhold .....	8
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering .....	8
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	9
§ 7 Ubebyggede arealer .....	9
§ 8 Tekniske anlæg .....	9
§ 9 Klausulerede zoner .....	10
<b>Vedtagelsespåtegning .....</b>	<b>11</b>

## BILAG

Kortbilag 1: Lokalplankort

Kortbilag 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 der gives arealtildeling til et større eller væsentligt bygge- og anlægsarbejde.*

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

Baggrunden for lokalplanen er et stigende behov for arealer til boligbyggeri i Qaqortoq by samt et ønske fra kommunens side om at lade byggemodningen af området ske i privat regi. Der er tidligere udarbejdet en Lokalplan A5-2 for det samme område. Der er imidlertid opstået ønsker om en anden udformning af området end den der var angivet i den tidligere lokalplan og derfor udarbejdes denne nye lokalplan A5-3 der hermed erstatter A5-2.

Arealer til boligbyggeri i de eksisterende boligområder er opbrugte og det er Kommunalbestyrelsens opfattelse, at skal Qaqortoq fremstå som en ”grøn by” kan der ikke fortættes yderligere i de eksisterende boligområder.

### Privat byggemodning

Lokalplanen er udformet under hensyn til at den skal kunne danne ramme om en privat byggemodning.

Kommunen står for den overordnede byggemodning af primærveje, hovedkloakker og i et samarbejde med Nukissiorfiit vandforsyning.

Detail-byggemodningen udføres i privat regi ligesom det efterfølgende byggeri.

### Lokalplanområdet

#### Afgrænsning

Lokalplan A5-3 er beliggende i rammeområde A5 i Kommuneplan Qaqortup Kommunua .

Lokalplanen omfatter området nordøst for det udbyggede rammeområde A5. Området vejbetjenes fra Alleriisannivit. Områdets størrelse er ca. 2,4 ha.

### Lokalplanens indhold

Formålet med Lokalplan A5-3 er:

- at fastlægge lokalplangrundlaget for opførelse af beboelsejendomme og fællesanlæg i området,

- at fastlægge arealanvendelse og bebyggelsesprincipper i området.

- at udforme bestemmelser, der sikrer, at ejendomme udformes således, at disse tilpasses omgivelserne.

### Intentioner for området

Da der er tale om en privat byggemodning, hvor udbygningen vil ske etapevis og efter konkrete byggeønsker, er der med lokalplanbestemmelserne søgt en fleksibilitet der muliggøre forskellige løsninger i de forskellige delområder.

Samtidigt er der indarbejdet bestemmelser der sikre en overordnet sammenhæng i området og mulighederne for løbende at koordinere de forskellige løsninger med hinanden.

En helt overordnet intention med lokalplanen er det at området store herlighedsværdi udnyttes optimalt. Det vil dels sige at flest mulige nye beboere i området får glæde af områdets natur, udsigt og beliggenhed og dels at området i det samlede bybillede vil fremstå som en ”smuk bebyggelse på toppen af Prinsessen”

Endelig skal kommunens helt overordnede strategi om at udvikle en grøn kommune også efterleves med denne lokalplan. Det sker blandt andet med sikring af grønne friarealer, stiforbindelser og mulighederne for anvendelse af vedvarende energi

Konkret er hensigten at udlægge arealer for opførelse af fritliggende boliger som eenfamiliehuse, dobbelthuse eller rækkehuse og fælles servicefunktioner som butik, institution, friarealer samt hotel, kulturhus eller andre kulturfremmende institutioner. Endvidere tilstræbes en trafikstruktur i området, der dels sikre fremkommelighed og ophold med bil og dels sikre de gående stiadgange i området og til byen.

### Byggetilladelser og arealtildelinger

På baggrund af en endeligt vedtaget lokalplan kan der gives arealtildeling til området/ delområder med henblik på byggemodning og byggeri. Ved et senere ejerskifte af de enkelte huse vil der blive udstedt ny arealtildeling for det pågældende hus samt grundareal.





Området set fra havnen



Udsigten fra området

### **Debatperiode og godkendelse**

Forslag til Lokalplan A5-3, Alleriisanngivit har været fremlagt til offentlig debat i perioden fra 17. april til 29. maj 2008

Der er i debatperioden ikke indkommet indsigelser mod forslaget, men bemærkninger fra Departementet for Infrastruktur og Miljø.

Eksemplarer af lokalplanen kan ses på Biblioteket, på kommunens hjemmeside eller rekvireres ved henvendelse til Forvaltning for Teknik, Miljø og Bolig, telefon 64 54 04.

### **Endelig vedtagelse**

Efter udløbet af offentlighedsperioden har Kommunalbestyrelsen på sit møde den 4. juni 2008 vedtaget lokalplanen endeligt.

## 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 skal sikre, at området bebygges med eenfamilie-, dobbelt- og rækkehuse samt servicefunktioner og at der opnås en harmonisk helhedsvirkning.
- 1.2 Lokalplanen skal sikre, at bebyggelse placeres, så der opnås bedst mulige udsigtsforhold fra hvert byggefelt under hensyntagen til ovenstående.

### § 2 Lokalplanens afgrænsning

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Bilag 1.
- 2.2 Området er ca. 2,4 ha.

### § 3 Anvendelse

- 3.1 Området må anvendes til boligformål i form af enfamilie-, dobbelt og rækkehuse samt servicefunktioner som institutioner, butikker og fælles formål samt hotel, kulturhus eller andre kultur fremmede institutioner.
- 3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i området drives mindre liberale erhverv, f.eks. frisør eller advokatkontor, i tilknytning til boligen under forudsætning af, at områdets karakter af boligområde ikke forandres.
- 3.3 Kommunalbestyrelsen kan efter ansøgning tillade, at der indenfor det angivne grundareal kan opføres

garage, carport, mindre udhus, hundegård m.v. så længe gældende afstandsregler respekteres og naboer ikke påføres gener.

- 3.4 Der må i området ikke parkeres større arbejdskøretøjer, oplægges både eller lignende, som er til gene for beboere eller ændrer områdets karakter af beboelsesområde.
- 3.5 Ud over de særligt angivne friarealer skal arealer, som ikke anvendes til boliger, veje og anlæg til teknisk forsyning, anvendes til friarealer.

### § 4. Veje, parkering, stier og adgangsforhold

- 4.1 Primærvej tilsluttes eksisterende vej Alleriisangivit. Vejen udlægges som bydelsvej i en bredde på 6 m. På begge sider udlægges 1 m bred grøft for afvanding af vejen, samt i den ene side en 2 m reservation til gangsti og i den anden side 3 m til evt vejudvidelse.
- 4.2 Sekundærveje tilsluttes til primærvejen i området (forlængelsen af Alleriisangivit). Sekundærveje udlægges i en bredde på 5 m. På begge sider udlægges 1 m bred grøft for afvanding af vejen.
- 4.3 Der skal være mulighed for etablering af stier/trapper ned gennem bebyggelsen efter de angivne principper. Nye mindre stier kan anlægges i en bredde af 2 m.
- 4.4 Der indrettes vendeplads for enden af sekundærvejene..
- 4.5 Veje befæstes som udgangspunkt med asfaltbeton, og skråning og grøft beklædes med sten, grøftelelementer og beton. Alternative løsningen af samme kvalitet kan tillades.
- 4.6 Der skal anlægges en parkeringsplads for hvert fritliggende hus og 1

parkeringsplads for hver 3. bolig for hver tæt-lav bebyggelse, som skal være færdig inden byggeriet tages i brug.

4.7 Til hver arealtildeling må der kun anlægges én tilkørsel. Placering, grøfter og overdækninger godkendes af kommunalbestyrelsen.

4.8 Gangstier og trapper kan anlægges ud fra principskitsen for gangstrøg bilag 2.

## § 5. Bebyggelsernes omfang og placering

5.1 Langs med primærvejen samt kvartervejene pålægges byggelinier. For primærvejen i en afstand af 10 m fra vejmidte. For sekundærveje 7,5 m fra vejmidte.

5.2 Området mellem en byggelinie og vejens afgrænsning skal anvendes til tekniske formål (sti, grøfter, vandledninger, elledninger m.v.) og må ikke bebygges.

5.3 Bebyggelser opføres i de 6 delområder efter retningslinier angivet i § 5.9

5.4 Der skal til enhver tid være mindst 10 meter mellem ikke-sammenbyggede bygninger.

5.5 Om hvert hus udlægges et grundareal, inden for hvilket der kan søges om arealtildeling til anlæg i tilknytning til huset (skur, garage ol).

5.6 Ved orientering af husene skal der tages hensyn til optimalt lysindfald, såvel af komforthensyn som i forhold til mulighederne for udnyttelse af passiv solvarme.

5.7 Bebyggelse må ikke overstige 8 m over højeste terrænniveau. Dog må underetage der opstår pga. terrænforhold også udnyttes.

5.8 Fundamenter må ikke gives større højde end nødvendigt. Ved fundament højere end 1 meter skal disse beklædes/bemaales i harmoni med bygningen.

5.9 Enfamilie- dobbelt- og rækkehuse må højst opføres i 2 etager. Der skal ved fastsættelse af højde for det enkelte byggeri tages hensyn til eksisterende naboers udsynsmuligheder.

5.10 Lokalplanområdet skal som helhed rumme en blanding af eenfamiliehuse, dobbelthuse og rækkehuse. Fordelingen mellem typerne skal fremgå af en samlet bebyggelsesplan for hele lokalplanområdet og samlet må området maksimalt rumme 45 boliger.

5.11 I de følgende delområdebestemmelser angiver første boligtal udnyttelsen til eenfamiliehuse, andet tal tofamiliehuse og tredje tal rækkehuse:

a) Delområde 1: Der kan opføres 6-8 – 10 boliger

b) Delområde 2: Der kan opføres 4-6-8 boliger

c) Delområde 3: Anvendes til fælles formål. Der må ikke opføres boliger i området.

Der kan i områdets yderste del mod syd-vest opføres en nærbutik på indtil 300 m<sup>2</sup> i grundplan. Der skal sikres tilstrækkelige parkeringsarealer i tilknytning hertil.

Der kan herudover opføres en børneinstitution på indtil 600m<sup>2</sup> i grundplan, hvortil ligeledes skal sikres tilstrækkelige parkeringsarealer.

Ubebyggede arealer skal friholdes til rekreative formål, herunder anlæg af legeplads o.l.



e) Delområde 4: Der kan opføres 8-10-12 boliger

f) Delområde 5: Der kan opføres 4-6-8 boliger.

g) Delområde 6: Der kan opføres 12-18-22 boliger

h) Delområde 7: Anvendes til fælles formål. Der kan opføres hotel, konferencecenter, medborgerhus eller lignende større, samfundsvæsentligt og/eller kulturfremmende byggeri.

Der skal sikres tilstrækkelige parkeringsarealer i tilknytning hertil.

5.10 Der skal foreligge en samlet bebyggelsesplan for det enkelte delområde, der opfylder lokalplanens bestemmelser og intentioner inden der kan gives byggetilladelser i området.

## § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Bebyggelserne skal fremtræde arkitektonisk, således at de er i harmoni med omgivelserne.

6.2 For at videreføre farveindtrykket fra "Prinsessen" og skabe harmoni i området fastlægges der en farveskala for hver enkelt delområde i bebyggelsen, som godkendes af kommunalbestyrelsen. Valg af yderligere farver og ændring af farver, materialer og bygningsformer skal efterfølgende godkendes af kommunalbestyrelsen.

6.3 Tagfladerne udtryk (farve/overflade/form) skal ligeledes fastlægges for hver enkelt delområde og godkendes af kommunalbestyrelsen.

6.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunens tilladelse.

## § 7 Ubebyggede arealer

7.1 De i delområde 8 udlagte friarealer må ikke bebygges. Der kan etableres stiforløb og opstille bænke i området.

7.2 Arealerne mellem bygningerne, såvel inden for som uden for haveafgrænsningerne, skal reguleres i rimeligt omfang, så afvanding sker til grøft og områderne ser ryddelige ud.

7.3 Bortset fra de nødvendige arbejder inden for et byggefelt må terrænet ikke ændres ved flytning eller bortsprængning af sten og jord; dette gælder ikke mindst vandreblokke i området.

7.4 Ejeren af en bygning er forpligtiget til at holde ubebyggede arealer omkring bygningen ryddede. Udenomsplads må ikke tjene som oplagsplads.

7.5 Ubebyggede arealer, hvis vegetation eller overflade er ødelagt på grund af byggeri eller anden aktivitet, skal genetableres.

7.6 Fjeldet eller terrænet må ikke ødelægges. Der må ikke uden særlig tilladelse sprænges fjeld eller flyttes sten.

7.7 Ubebyggede arealer skal holdes ryddede og bibringes et ordentligt udseende. Henkastning af affald er forbudt.

## § 8 Tekniske anlæg

8.1 Kommunen foretager den overordnede byggemodning med primærvej og hovedkloak og Nukissiorfiit med vandledninger

8.2 Delområderne byggemodnes af bygherre med hensyn til vej, kloak og vand, inden der kan gives ibrugtagningstilladelser i delområdet.

8.3 Samtlige bygninger skal aflede spildevand til offentlig kloaksystem i området.

8.4 Overfladevand, herunder tagvand, må ikke tilsluttes kloak, men skal bortledes ad grøfter, således at der

ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelser, arealer, stier, pladser m.v.

- 8.5 Etablering af vandledning, kloakledning, tele- og elkabler skal så vidt muligt ske i kommunikationsbælter langs med veje og stier.
- 8.6 Elforsyning af området sker fra offentligt elnet med mulighed for supplerende elproduktion fra solceller og anden vedvarende energi.
- 8.7 Opvarmning sker individuelt. Herunder gives mulighed for etablering af solvarmeanlæg og brug af anden vedvarende energi

## § 9 Klausulerede zoner

- 9.1 Området er beliggende i overensstemmelse med den gældende kommuneplans arealreservation til en eventuel placering af en lufthavn på Prinsessen. Der er imidlertid samtidigt fremlagt et forslag til kommuneplan-tillæg nr. 7, som ophæver denne reservation og muliggør en videre boligudvikling mod øst.

## Noter til kortbilag 1

\*1) De angivne stistrøg er principper. Den konkrete placering af stien vil ske i forhold til terrænet og ganglinier.

\*2) Bebyggelsesplanen er ikke bindende for bebyggelses placering eller om der er tale om enkelt- dobbelt- eller rækkehuse.

## Vedtagelsespåtegning

### *Vedtagelse som forslag.*

Lokalplan A5-3, Alleriisanngivit har været fremlagt til offentlig høring i perioden den 17. april 2008 til den 29. maj 2008.

Forslaget er vedtaget i kommunalbestyrelsen den 16. april 2008.

Lokalplanen er endeligt vedtaget i kommunalbestyrelsen på mødet den 4 juni 2008

Qaqortoq, den 5. juni 2008

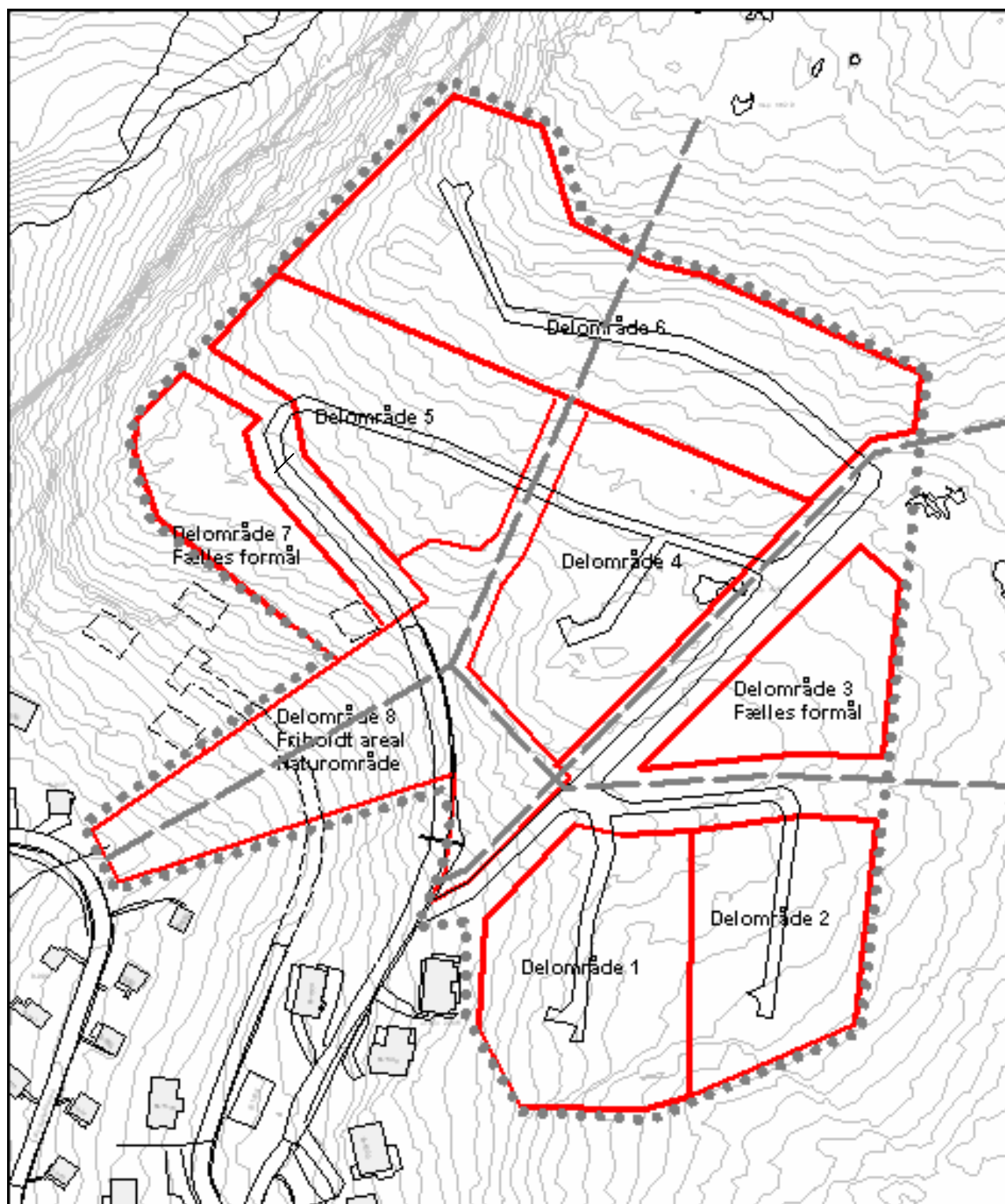
---

Simon Simonsen  
Borgmester

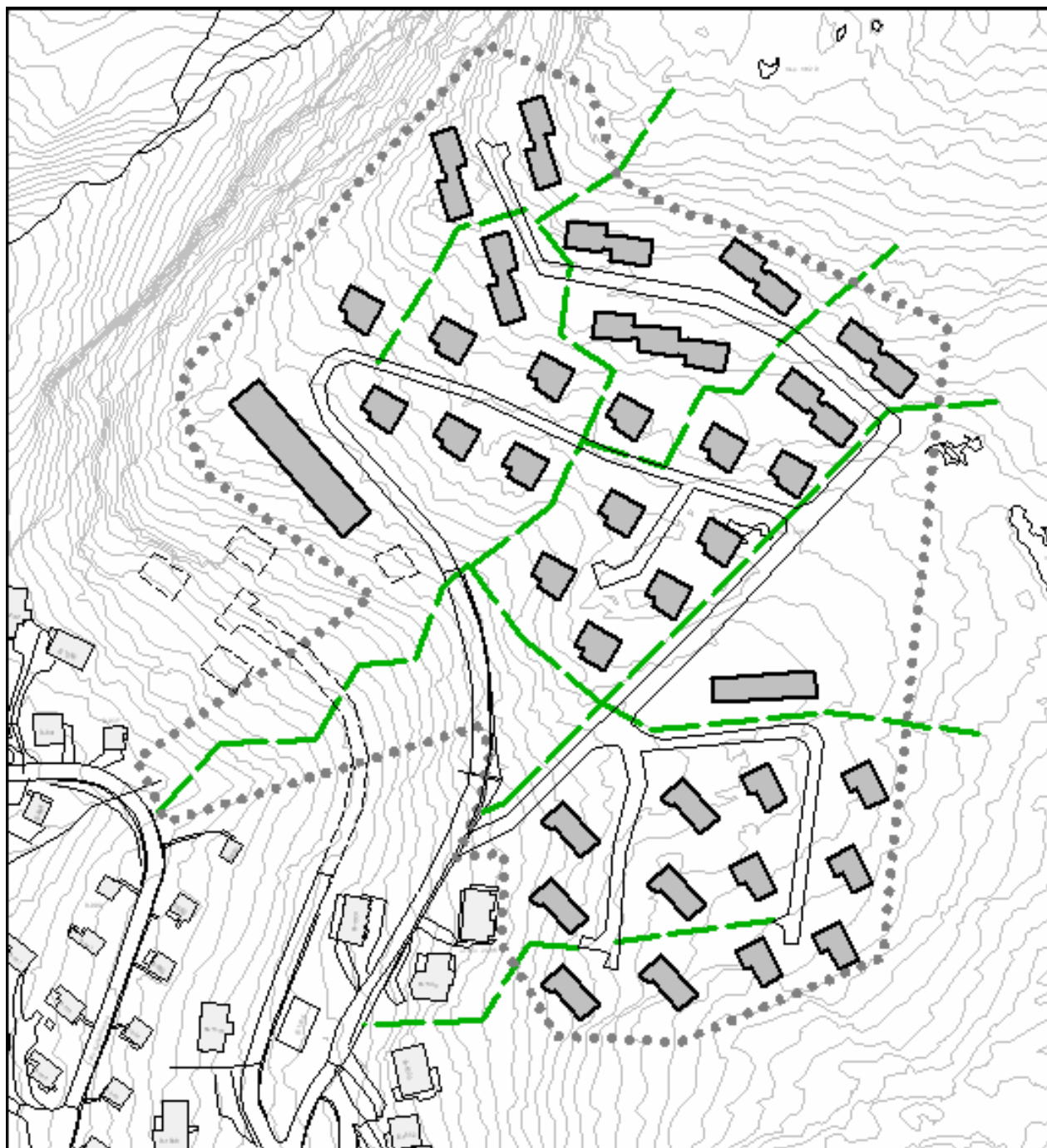
/

---

Jørgen Vetterlain  
Kommunaldirektør



Kortbilag 1 - Områdeinddeling, veje og principper for stiforløb.



Kortbilag 2 – Illustration af bebyggelsesprincipper og stiforløb (ikke bindende)