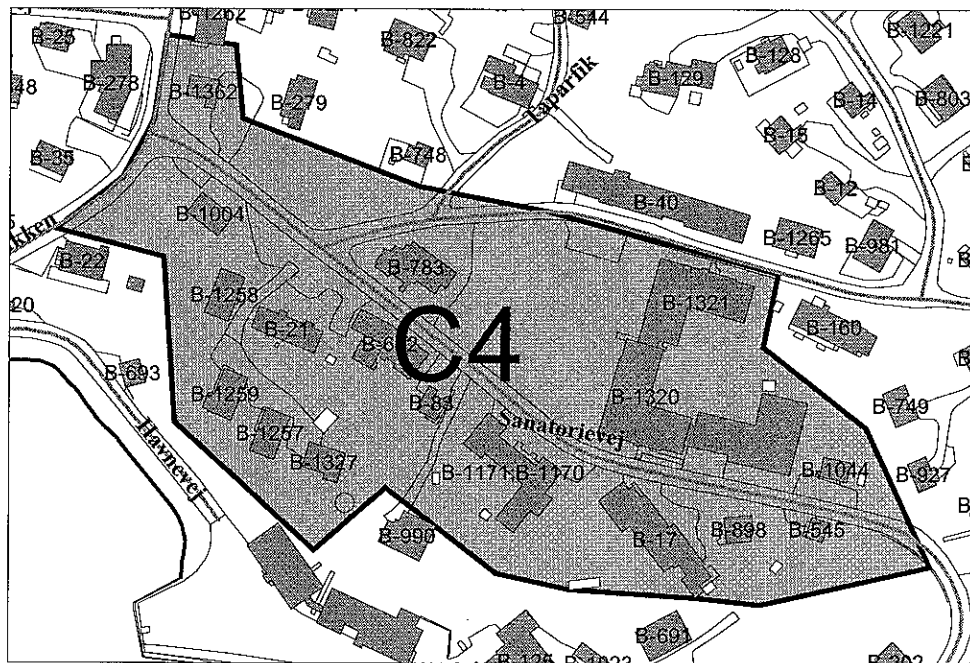




# QAQORTUP KOMMUNIA

## LOKALPLAN C4-1

### LOKALPLAN FOR RAMMEOMRÅDE C4



## **FORORD**

### **Hvad er en lokalplan?**

Den kommunale planlægning består af to plantyper: kommuneplaner og områdeplaner (lokalplaner). Disse to plantyper er lovbestemte i Landstingsforordning nr. 1 af 18. juni 1987 om arealanvendelse og planlægning. Lokalplanen udarbejdes i henhold til Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 23 af 18. november 1992 om arealanvendelse og planlægning.

Kommunalbestyrelsen står for tilvejebringelse af lokalplaner, eventuelt i samarbejde med de, der har interesse i at udføre anlægs- og byggearbejder for det pågældende område. Kommunalbestyrelsen skal tilvejebringe en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når der påtænkes større anlægs- og byggearbejder der ikke er i overensstemmelse med det gældende lokalplangrundlag.

### **Offentlighedsbestemmelser**

I Loven er det bestemt at kommunalbestyrelsen umiddelbart efter endelig godkendelse af en lokalplanforslag, skal offentliggøre forslaget.

Forslaget skal være fremlagt til offentlig gennemsyn på et for borgerne bekvemt sted i mindst 6 uger.

I Lokalplan C4-1's tilfælde sker dette i kommunens administration og i byens bibliotek i perioden mellem den 21. maj 2003 til og med den 2. juli 2003.

I samme periode er det muligt for borgerne at komme med indsigelser eller ændringsforslag til lokalplanen.

QAQORTUP KOMMUNIA  
**LOKALPLAN C4-1**

Lokalplan for serviceejendomme ved Sanatorievej

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

FORORD.....	2
<b>A. LOKALPLANREDEGØRELSE .....</b>	<b>1</b>
1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	1
2. INDLEDNING OG BAGGRUND .....	1
3. LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING .....	1
4. LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNING .....	2
5. LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNING .....	2
6. DISPENSATIONSMULIGHEDER .....	2
7. DEBATPERIODE OG VEDTAGELSE .....	2
<b>B. LOKALPLANENS VEDTÆGTER .....</b>	<b>3</b>
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	3
§ 2. AFGRÆNSNING.....	3
§ 3. ANVENDELSE .....	3
§ 4. VEJE, PARKERING OG ADGANGSFORHOLD .....	3
§ 5. BYGGELINIER .....	4
§ 6. BEBYGELSERS OMFANG OG PLACERING .....	4
§ 7. BEBYGELSERNES YDRE FREMTRÆDEN .....	4
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	5
§ 9. AFVANDING OG TEKNISKE ANLÆG.....	5
§ 10. OPHÆVELSE AF GÆLDENDE LOKALPLAN .....	5
§ 11. VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	7

**KORTBILAG**

Kort nr. 1	Lokalplankort
Kort nr. 2	Illustrationsplan

## **A. LOKALPLANREDEGØRELSE**

### **1. Lokalplanens formål**

Det er lokalplan C4-1's formål:

- a) at fastlægge lokalplangrundlaget for opførelse af butikker, institutioner, erhvervs- og beboelsesejendomme i rammeområde C4.
- b) at lave en helhedsplan for rammeområde C4.
- c) at fastlægge arealanvendelse og bebyggelsesprincipper for område C4-1, herunder at udlægge delområder til forskellige bebyggelsesarter og friholde grønne arealer.
- d) at sikre, at fremtidig bebyggelse i rammeområde C4 tilpasses det eksisterende miljø.

### **2. Indledning og baggrund**

Baggrunden for udarbejdelse af en lokalplan for rammeområde C4 er ønsket om at udlægge arealer for opførelse af en butik ved Sanatorievej og Ringvej. Samtidig ønskes det at lave en helhedsplan for rammeområdet, for at sikre at fremtidig bebyggelse indpasses i det eksisterende.

### **3. Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning**

Kommuneplantillæg nr.4 er knyttet til denne lokalplan og offentliggjort samtidigt.

Lokalplan C4-1 omfatter det samlede areal i rammeområde C4. Lokalplan C4-1 omfatter således bestemmelser for alle tre byggefelter i rammeområdet og dermed også bestemmelser for byggefelt 10a i rammeområde C4, udlagt i Tillæg nr. 4 til kommuneplan 1996-2006.

Rammebestemmelserne for C4 angiver, at området kan anvendes til offentlig og privat service, offentlig og private fællesanlæg, institutioner, samt boliger i tilknytning hertil. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager og ingen bygningshøjde må overstige 8 meter.

Ved vedtagelsen af C4-1 ophæves Lokalplan S7-1 og S7-2 for den dels vedkommende, som er beliggende indenfor Lokalplan C4-1's område.

#### **4. Lokalplanens midlertidige retsvirkning**

Når forslaget til denne lokalplan er offentliggjort, må arealer, bygninger og anlæg der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt anvendes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Såfremt der efter offentlighedsperiodens udløb ikke er kommet rettidige indsigelser kan kommunalbestyrelsen tillade, at et areal, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller i øvrigt udnyttes i overensstemmelse med planen.

Ovennævnte bestemmelser finder anvendelse indtil lokalplanforslagets endelige vedtagelse eller godkendelse er bekendtgjort.

#### **5. Lokalplanens endelige retsvirkning**

Når lokalplanen er endeligt godkendt og dette er offentliggjort træder følgende bestemmelser i kraft:

Indenfor den endeligt vedtagne lokalplans områdebegrænsning må der *ikke* iværksættes aktiviteter, der er i strid med lokalplanens bestemmelser.

#### **6. Dispensationsmuligheder**

Kommunalbestyrelsen kan visse tilfælde dispensere for mindre afvigelser, der ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Mere betydende afvigelser kræver, at der tilvejebringes en ny lokalplan for området..

#### **7. Debatperiode og vedtagelse**

Lokalplan C4-1 blev vedtaget som forslag af kommunalbestyrelsen den 19. maj 2003.

Lokalplan C4-1 er fremlagt til offentlig debat i perioden mellem den 21. maj 2003 til og med den 2. Juli 2003.

## **B. LOKALPLANENS VEDTÆGTER**

### **§ 1. Lokalplanens formål**

*Stk. 1.1* Lokalplanen skal fastlægge arealanvendelse og bebyggelsesprincipper for lokalplanområdet i henhold til kommuneplanens bestemmelser for rammeområde C4

*Stk. 1.2* Lokalplanen skal fastlægge vej- og parkeringsforhold.

### **§ 2. Afgrænsning**

*Stk. 2.1* Lokalplanområdet afgrænses af rammeområde C4. Afgrænsningen er vist på lokalplankort nr. 1.

*Stk. 2.2* Lokalplanområdet omfatter tre byggefelter, som vist på lokalplankort nr. 2.

### **§ 3. Anvendelse**

*Stk. 3.1* Lokalplanområdet må anvendes til offentlig og privat service, offentlig og private fællesanlæg, institutioner, samt boliger i tilknytning hertil. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager og ingen bygningshøjde må overstige 8 meter.

*Stk. 3.2* Kommunalbestyrelsen kan efter ansøgning tillade at der i nær tilknytning til den enkelte bolig opføres garage, carport, mindre udhus, hundegård m.v. så længe gældende afstandsregler respekteres og naboer ikke påføres gener.

*Stk. 3.3* Ny bebyggelse skal ske indenfor de udpegede byggefelter.

*Stk. 3.4* Byggefelt 5 må anvendes til butikker, erhverv og boliger i tilknytning hertil. Byggefelt 10a må anvendes til butik. Byggefelt 10b må anvendes til butik, erhverv og boliger i tilknytning hertil.

*Stk. 3.5* Ved ansøgning om arealtildeling indenfor et byggefelt i området, skal der udarbejdes et dispositionsforslag (plan og facade i målforhold 1:100) som skal offentliggøres sammen med ansøgningen og godkendes af kommunalbestyrelsen.

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

*Stk. 4.1* Lokalplanområdet må trafikbetjenes via Augo Lyngesvej, Ringvej og Sanatorievej.

*Stk. 4.2* Ved etablering af butik i byggefelt 10a skal der udformes parkerings-/vendeplads samt vejadgang for kunder og varer fra Ringvej nord for bebyggelsen.

*Stk. 4.3* Ved opførelse af nye bygninger i byggefelt 10b skal parkeringspladser placeres inde på arealet således, at parkering langs Ringvej og Sanatorievej ikke finder

sted.

- Stk. 4.4* Ved opførelse af nye bygninger i byggefelt 5 skal parkeringspladser placeres inde på arealet således, at parkering langs Sanatorievej ikke finder sted.
- Stk. 4.5* Veje befæstes med asfaltbeton. Skråninger og grøfter beklædes med sten, grøftebundselementer og beton.
- Stk. 4.6* Til hver arealtildeling må der kun anlægges en tilkørsel. Placering, grøfter og overdækninger godkendes af teknisk forvaltning.

## **§ 5. Byggelinier**

- Stk. 5.1* For byggefelt 10a pålægges byggelinjer i en afstand på 8,0 m fra vejmidte til bydelsvejen Sanatorievej. For kvartervej, Ringvej pålægges byggelinjer i en afstand af 5,75 m fra vejmidte.
- Stk. 5.2* For Byggefelt 10b pålægges byggelinjer i en afstand på 8,0 m fra vejmidte til bydelsvejen Sanatorievej. For bydelsvej, Augo Lyngesvej pålægges byggelinjer i en afstand på 10,0 m fra vejmidte.
- Stk. 5.3* For Byggefelt 5 pålægges byggelinjer i en afstand på 8,0 m fra vejmidte til bydelsvejen Sanatorievej.
- Stk. 5.4* Området mellem en byggelinie og vejens afgrænsning skal anvendes til tekniske formål (vej, parkering, grøfter, vandledninger, el-ledninger m.v.) og må ikke bebygges.

## **§6. Bebyggelses omfang og placering**

- Stk. 6.1* Ved sanering af bygninger eller opførelse af nye skal de fremtidige bygninger placeres i gadelinje.
- Stk. 6.2* I byggefelterne 5 og 10b må bebyggelse ikke overstige 8 m (kiphøjden) over terrænniveau. Dog må underetage der opstår pga. terrænforhold også udnyttes.
- Stk. 6.3* I byggefelt 10a må bebyggelse ikke overstige 11 m (kiphøjden) over terrænniveau. Dog må underetage der opstår pga. terrænforhold også udnyttes.
- Stk. 6.4* Fundamenter må ikke gives større højde end nødvendigt.
- Stk. 6.5* Bygningers tage skal være saddeltage og kan udføres som forskudte ensidige tage.

## **§ 7. Bebyggelsernes ydre fremtræden**

- Stk. 7.1* Bebyggelserne skal fremtræde i harmoni med omgivelserne, ved valg af farver og materialer i samme stil som der anvendes på eksisterende bebyggelse i området. Eksempelvis skal den udvendige vægbeklædning primært være træbeklædning.

*Stk. 7.2* Skiltning og reklamering må kun finde sted på facade/gavl i umiddelbar tilknytning butik eller erhverv, og må kun ske for erhverv hjemmehørende på ejendommen.

*Stk. 7.3* Skiltning og reklamering må ikke have indvendig belysning eller ved blænding, reflekser eller farve være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

*Stk. 8.1* Arealerne mellem bygningerne skal reguleres i rimeligt omfang, så afvanding sker til grøft og områderne ser ryddelige ud.

*Stk. 8.2* Arealerne indenfor lokalplanområdet må i øvrigt ikke anvendes til oplag, ligesom der ikke må henstilles både, opføres skure, henkastes affald og lignende.

*Stk. 8.3* Bortset fra de nødvendige arbejder indenfor et byggefelt må terrænet ikke ændres ved flytning eller bortsprængning af sten og jord; dette gælder ikke mindst vandreblokke i området.

*Stk. 8.4* Ejeren af en bygning er forpligtiget til at holde ubebyggede arealer omkring bygningen ryddede. Udenomsplads må ikke tjene som oplagsplads.

*Stk. 8.5* Ubebyggede arealer hvis vegetation eller overflade er ødelagt p.g.a. byggeri eller anden aktivitet skal genetableres.

*Stk. 8.6* Ubebyggede arealer skal holdes ryddede og bibringes et ordentligt udseende.

## **§ 9. Afvanding og tekniske anlæg**

*Stk. 9.1* Samtlige bygninger skal aflede spildevand til offentlig kloaksystem i området. Afløbssystemet skal så vidt muligt ske i kommunikationsbælter langs med veje og stier.

*Stk. 9.2* 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.

*Stk. 9.3* Nye bygninger skal tilsluttes til den offentlige vandforsyning.

*Stk. 9.4* Etablering af vandledning, kloakledning, tele- og elkabler skal så vidt muligt ske i kommunikationsbælter langs med veje og stier.

*Stk. 9.5* Forsyningslinier omfatter af godkendte arealtildelinger skal respekteres i hvert tilfælde.

## **§ 10. Ophævelse af gældende lokalplan**

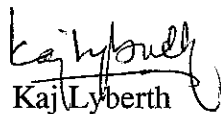
*Stk. 10.1* Samtidigt med vedtagelsen af Lokalplan C4-1 ophæves Lokalplan S7-1 og S7-2 for den dels vedkommende, dom er beliggende inden for Lokalplan C4-1's



område.

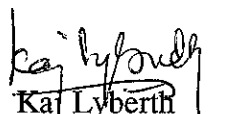
## § 11. Vedtagelsespåtegning

Lokalplan C4-1 blev vedtaget som forslag af kommunalbestyrelsen  
den 19. maj 2003

  
Kaj Lyberth  
Fg. Borgmester

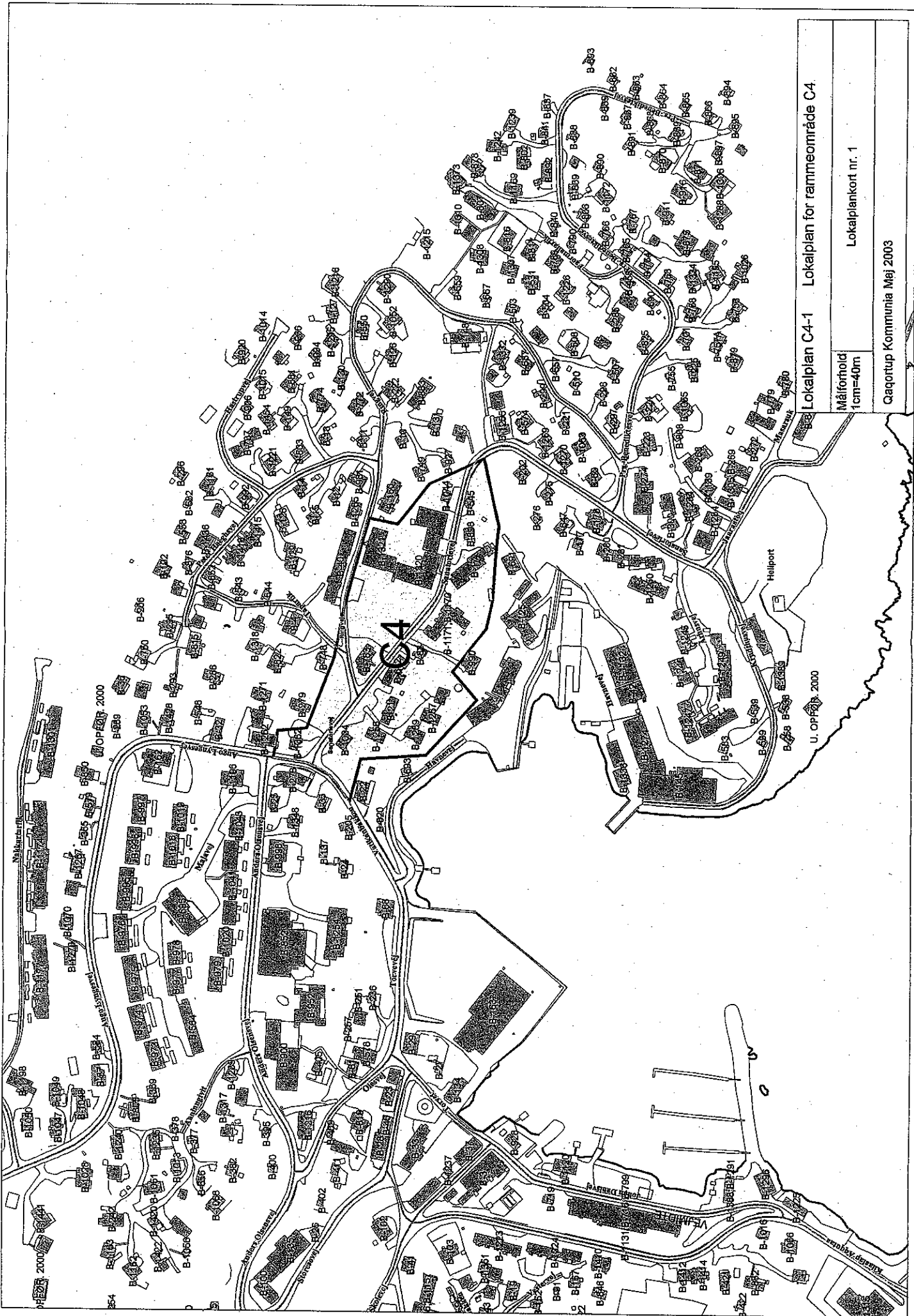
  
Kim Dahl  
Fg. Kommunaldirektør

Lokalplanen C4-1 blev vedtaget endeligt af kommunalbestyrelsen  
den 27. august 2003

  
Kaj Lyberth  
Fg. Borgmester

  
Kim Dahl  
Fg. Kommunaldirektør

Lokalplan C4-1 blev offentligt bekendtgjort som gældende den 23. august 2005

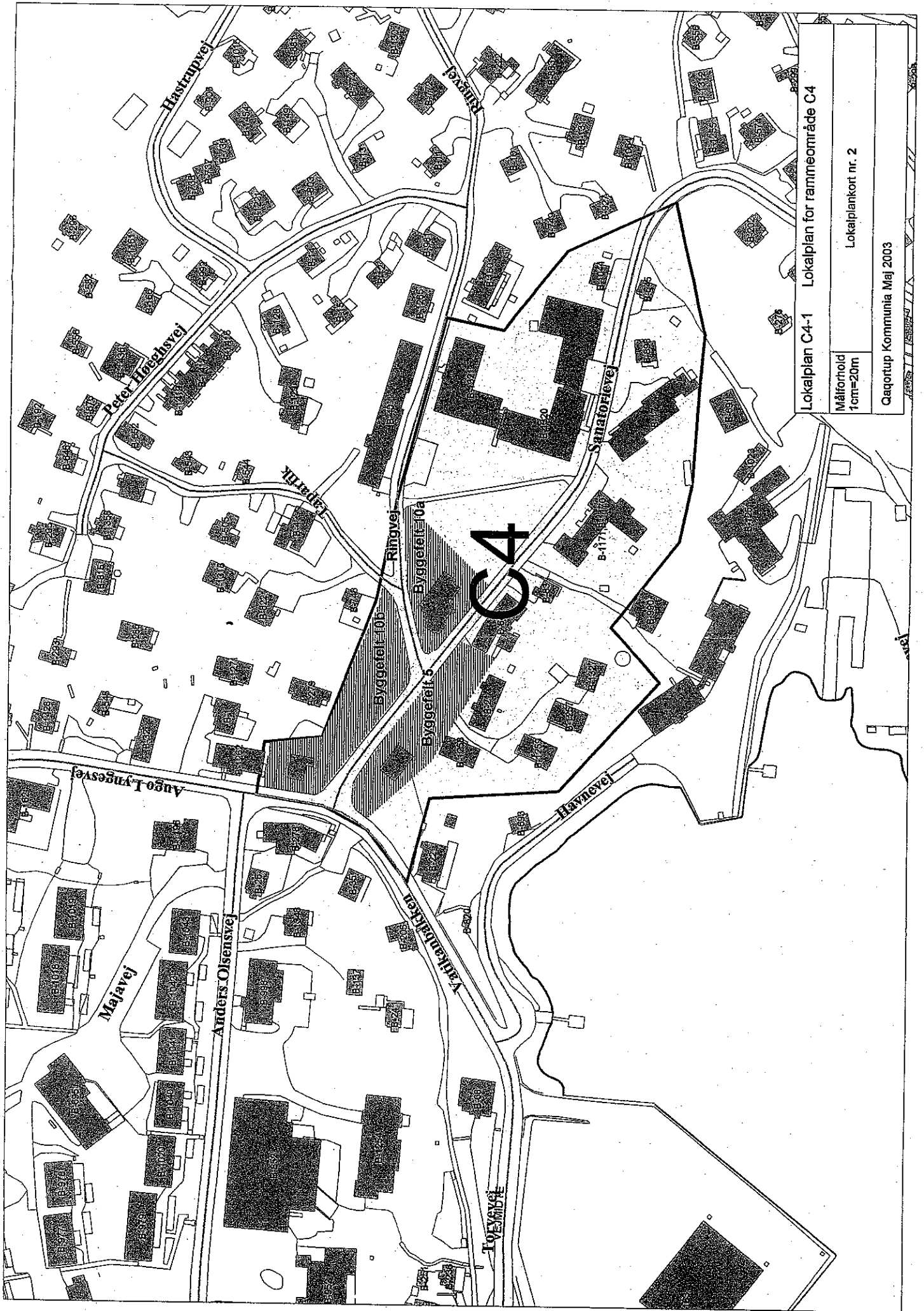


Lokalplan C4-1 Lokalplan for rammeområde C4.

Målförhåll  
1cm=40m

Lokalplan nr. 1

Qaqortup Kommunia Máj 2003



Lokalplan C4-1 Lokalplan for rammeområde C4

Målforshold  
1cm=20m

Lokalplankort nr. 2

Qagortup Kommunia Maj 2003