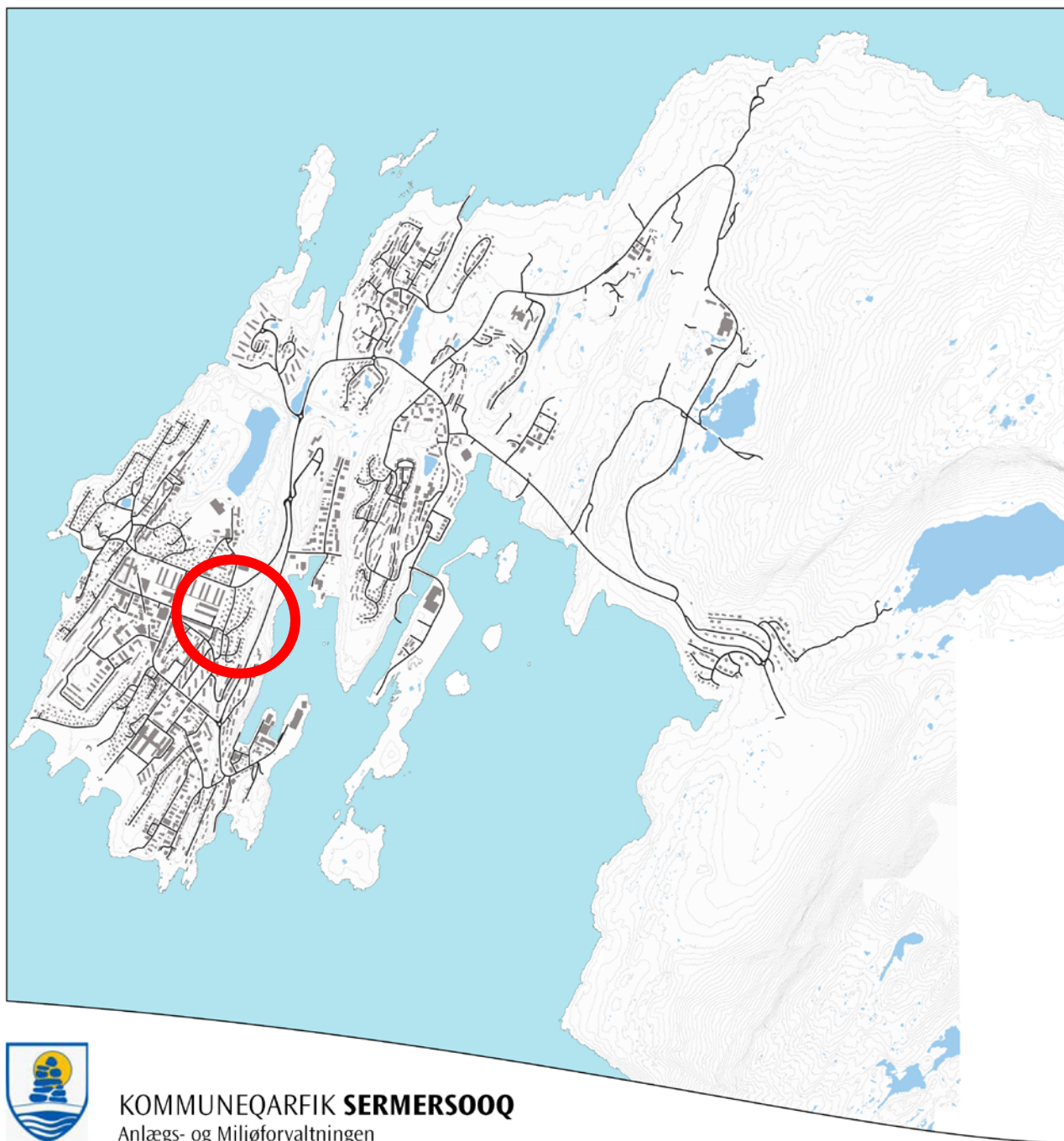


KOMMUNEPLANTILLÆG

1A11-2 Quassunnguaq

Nuuk, Nuuk By, Boligområde

April 2014/Oktober 2014



KOMMUNEQARFIK **SERMERSOOQ**
Anlægs- og Miljøforvaltningen

LÆSEVEJLEDNING

Kommuneplanlægning er en kontinuerlig proces, og kommunalbestyrelsen er derfor i henhold til Planloven (Inatsisartutlov nr. 17 af 17. november 2010 om planlægning og arealanvendelse) forpligtet til at ajourføre kommuneplanen i nødvendigt omfang. Denne ajourføring gennemføres ved løbende at tilvejebringe tillæg til kommuneplanen med relevante ændringer eller tilføjelser til planen.

Kommunalbestyrelsen kan således til enhver tid tage initiativ til at udarbejde et kommuneplantillæg med nærmere bestemmelser for arealers anvendelse og bebyggelse. Kommunalbestyrelsen har dog derover pligt til at udarbejde et kommuneplantillæg med detaljerede bestemmelser:

- Når det er nødvendigt for at sikre landsplanlægningens og kommuneplanens virkeliggørelse.
- Inden der gives arealtildeling til større eller væsentlige bygge- eller anlægsarbejder.
- Inden nedrivning af større eller væsentlig bebyggelse.

Et kommuneplantillæg består af 2 dele, en *redøgørelsesdel* og en *vedtægtsdel*.

- *Redøgørelsesdelen* indeholder en beskrivelse af planens formål og retsvirkninger, og hvordan planen forholder sig til øvrig planlægning for området.
- *Vedtægtsdelen* indeholder de bestemmelser, der skal følges i forbindelse med planens realisering. Bestemmelserne er delt op i overordnede bestemmelser og detaljerede bestemmelser. Alle bestemmelser er juridisk bindende, dog kan der under visse betingelser dispenseres fra de detaljerede bestemmelser.

Offentlig bekendtgørelse

Kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort som endeligt gældende den 21.5.2014.

Nærværende justeret ”Kommuneplantillæg 1A11-2, Quassunnguaq”, dateret oktober 2014, erstatter således den tidligere bekendtgjort tillæg af den 20.5.2014.

Hvor kan planen læses?

Du kan læse planen på Landsbiblioteket eller på kommunens hjemmeside www.sermersooq.gl, og du kan få den udleveret ved kommunens borgerservicecentre eller ved henvendelse til Anlægs- og Miljøforvaltningen, Imaneq 20, 3900 Nuuk, telefon 36 74 31.

INDHOLD

LÆSEVEJLEDNING	2
REDEGØRELSE	4
Baggrund - justeringer som følge af en klage	4
Formål	4
Tidligere planforslag	4
Revideret planforslag	5
Eksisterende forhold	5
Anvendelse	5
Detailområder	5
Bevaringsværdige bebyggelser	5
Områdets øvrige bebyggelse	6
Trafikforhold	6
Teknisk forsyning	7
Miljø	7
Landskab	7
Byggemodning	7
Forhold til anden planlægning	8
Offentlig debat	8
Klage	9
Planens endelige retsvirkninger	10
VEDTÆGTER	11
Overordnede bestemmelser	11
Overordnede bestemmelser	12
Detaljerede bestemmelser	14
§ 1 Bebyggelsens placering	14
§ 2 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 3 Veje, stier og parkering	15
§ 4 Ubebyggede arealer	15
§ 5 Tekniske anlæg	16
§ 6 Byggemodning	17
§ 7 Ejerforening	17
§ 8 Betingelser for ibrugtagning	17
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	18
 BILAG	
Bilag 1:	Delområdet, detailområder, trafikforhold og bevaringsværdige bygninger
Bilag 2:	Delområdet, detailområder og byggefelter
Bilag 3:	Illustrationsplan
Bilag 4:	Oprindelige facadetegninger af Type Thermo, Type 513 og Type 514
Bilag 5:	Farveplan for 1A11-2 Quassunnguaq

REDEGØRELSE

Kommunalbestyrelsen fremlægger hermed ”Kommuneplantillægget 1A11-2”, som endeligt gældende.

Baggrund - justeringer som følge af en klage

Nærværende ”Kommuneplantillæg 1A11-2, Quassunnguaq” har til formål at gennemføre en retlig lovliggørelse på baggrund af Naalakkersuisut, Landsplanlægnings afgørelse i en klage. Følgende justeringer er foretaget:

- Udtagelse af byggefelt B8.
- Omplacering af byggefelterne B6 3 meter mod nordøst og 3 meter mod sydøst og B7 3 meter mod nordøst.

Lovliggørelsen har baggrund i en klage jf. afsnittet ”Klage” på side 9.

Kommuneplantillægget er identisk med det tidligere offentlige bekendtgjort version af den 21.5.2014, på nær de to nævnte forhold.

Formål

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at sikre:

- en entydig, samlet afgrænsning af delområde 1A11 som enfamiliehus område,
- mulighed for udlæg af 15 nye byggefelter til offentligt og privat enfamiliehus i detailområde B, hvoraf to byggefelter udlægges til offentlige boliger,
- at de bevaringsværdige bygninger (B-88, B-203, B-204, B-205, B-206, B-207, B-208, B-209, B-211, B-213, B-214, B-215, B-216, B-217, B-218, B-219, B-221 B-220 og B-222) og § 3-området bevares, idet området er en vigtig del af Nuuks historie, se figur 1.

Tidligere planforslag

Et tidligere forslag til Kommuneplantillæg 1A11-1, Quassunnguaq, blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 27. april 2010, og sendt til høring i perioden fra den 18. juni til den 13. august 2010.

Forslaget udlagde:

- et detailområde A bestående af eksisterende bebyggelse med nye byggefelter for eventuelle udvidelser og ombygninger,
- et detailområde B med byggefelter til opførelse af nybyggeri i form af 3 rækkehusbebyggelser og 9 enfamiliehus.

Under den endelige behandling af planforslaget besluttede Anlægs- og Miljøudvalget imidlertid under hensyntagen til den store efterspørgsel efter enfamiliehus, at planforslaget skulle ændres, således:

- at alle byggefelter til rækkehus skulle udtages af planforslaget, og at der i stedet skulle udlægges byggefelter til enfamiliehus,
- at betegnelsen ”bevaringsværdig” skulle udtages af planen.

I denne forbindelse er Landsplanafdelingen under Naalakkersuisut blevet anmodet om at fremkomme med en vurdering, hvorefter det kunne fastslås:

- at udtagelse af bevarings-bestemmelser vil være i strid med de landsplanmæssige interesser,
- at de nævnte ændringer vil kræve en fornyet høring, da de indebærer en væsentlig ændring af planen.

Revideret planforslag

På baggrund heraf bliver forslag til kommuneplantillæg 1A11-2 udarbejdet, der indebærer:

- at de oprindelige bevaringsbestemmelser er opretholdt,
- at 15 nye byggefelter til enfamiliehuse er udlagt i stedet for byggefelterne til rækkehuse.

Eksisterende forhold

Området omkring Quassunnguaq omfatter ca. 9,5 ha og er et af Nuuks ældre boligområder med let aflæselige bygninger i en klart afgrænset bydel.

Delområdet ligger i den centrale og bynære del af Nuuk, med kort afstand til bycenter og butikker. Mod vest afgrænses området af Store Slette og mod øst af en fjeldkam ned til vejen 400-rtalik. Mod syd afgrænses delområdet af Lille Slette og mod nord af Sipisaq Kangilleq.

Delområdet er ca. 9.5 ha. stort som vist i figur 1.

Anvendelse

Områdets bebyggelse består primært af enfamiliehuse i 1 etage, og enkelte institutionsbyggerier.

Planen skal sikre, at delområdets nuværende anvendelse opretholdes, og at nyt byggeri understøtter områdets særlige karakter med hensyn til bygningsorientering og bebyggelse.

Detailområder

Delområdet omfatter to detailområder, som vist på Bilag 1 og 2. Detailområde A omfatter områdets eksisterende enfamiliehuse og detailområde B omfatter udlæg af arealer til nyt boligbyggeri

I detailområde A udlægges byggefelter omkring hver af de eksisterende bebyggelser.

Ny bebyggelse og udvidelse af eksisterende bebyggelse må kun ske indenfor disse byggefelter. Undtaget herfra er de bevaringsværdige bygninger, som ikke må nedrives eller udvides.

Såfremt de bevaringsværdige bygninger (B-88, B-203, B-204, B-205, B-206, B-207, B-208, B-209, B-211, B-213, B-214, B-215, B-216, B-217, B-218, B-219, B-221 B-220 og B-222) brænder, kan disse genopføres på deres oprindelige placering.

I detailområde B udlægges der 15 nye byggefelter til enfamiliehuse. Byggefelterne er placeret med samme orientering som områdets øvrige enfamilieboliger for at sikre et sammenhængende og ensartet bebyggelsesmæssigt udtryk.

Bevaringsværdige bebyggelser

En del af området er udpeget som bevaringsværdigt ”§ 3 område” i bevaringsregisteret ”Nuuk – Bevaringsværdige bygninger og bydele” udarbejdet af Økonomidirektoratet i 1990. Det er heri beskrevet, at bebyggelserne langs Quassunnguaq er placeret i et stramt mønster, alle med samme øst-vestlige retning, som vist på figur 1. De med gult markerede bygninger skiller sig særligt ud, idet den ensartede bebyggelse ifølge ”Bevaringsværdige bygninger og bydele, 1990, danner et smukt vejbillede. Det viste areal er derfor udpeget som landsplanmæssigt bevaringsværdigt område, kategori 3.

De bevaringsværdige bygninger er opført i 1951, som tjenesteboliger til Grønlandsfly. De består af tre typer: 513, 514 og Type Thermo. Type 513 på 95 m² og Type 514 på 112 m² er en del af typehusserien ”51” som er tegnet over samme grundidè som de øvrige typer med opholdsstue, spisestue, soveværelse, kammer, badeværelse og kælder. Type 514 har et ekstra kammer og større opholds- spisestue end type 513, Type Thermo, som oprindeligt er en østrigsk typehusmodel, opført i elementer og højisolaret.

Den oprindelige type var på 80 m² plus kælder. De bliver senere i 1981 udvidet med 30m², hvorved der tilføjes et soveværelse og et værelse. Alle tre typer er tegnet med væksthuse, men kun type 513 og Thermo er faktisk bygget med disse. I 1951 var det meget usædvanligt at opføre tjenesteboliger med væksthuse. De tre bygningstyper er vist på bilag 4.

Områdets øvrige bebyggelse

Områdets øvrige bygningsstruktur- også de senere tilkomne længhuse, følger denne struktur, både hvad angår form og retningsplacering. Kun fem små huse i områdets vestlige afgrænsning er orienteret i nord-syd retning. Selvom en del bygninger i området, igennem årene er blevet om- og tilbygget med meget forskelligartede tilbygninger, fremstår helheden dog stram og klart aflæselig. De i tilknytning udlagte byggefelter (se Bilag 2) har således til formål

at opretholde den stramme ebyggelsesstruktur i området, så det også fremover fremstår som et karakteristisk og stramt opbygget bykvarter.

Nybyggeri, herunder om- og tilbygninger skal kunne overholde de nuværende afstandskrav i bygningsreglementet, og må ikke forringe udsigtsforholdene.

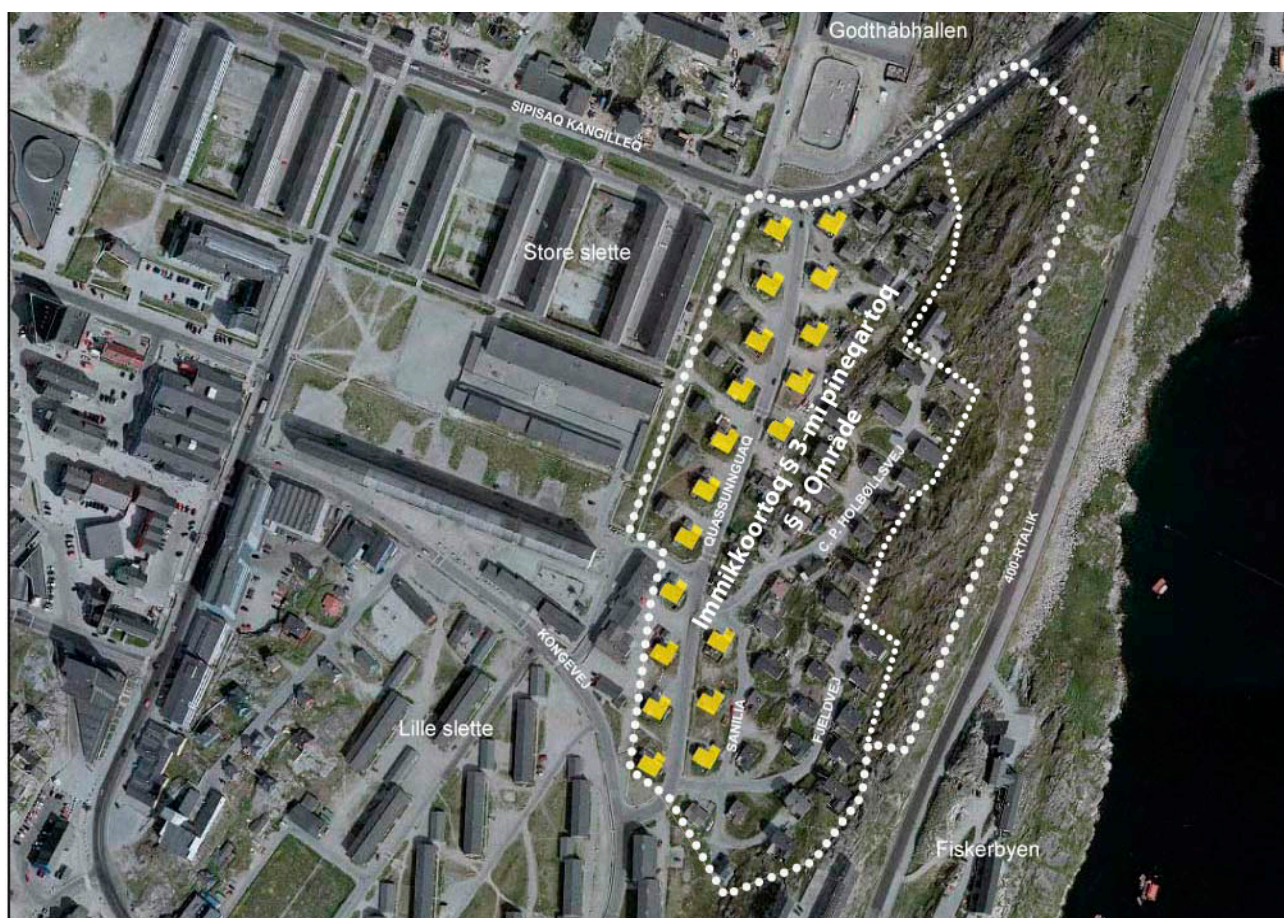
Trafikforhold

Veje og stier

Vejadgangen til delområdet skal ske ad Sipisaaq Kangilleq og Kongevej.

I forbindelse med forlængelsen af C.P. Holbøllsvej til betjening af de nye enfamiliehuse B1 – B7, skal B-1329 kunne nedrives.

Endvidere etableres ny vejadgang til de øvrige nye enfamiliehuse B8 – B15 som en forlængelse af Fjeldvej.



Figur 1 Delområdet og bevaringsværdige bygninger

Planen muliggør ligeledes, at der i fremtiden kan anlægges ny tværgående sti, som vist i Bilag 2.

Parkering

I forbindelse med opførelse af nybyggeri skal der etableres 2 parkeringsplads pr bolig, svarende til 30 p-pladser i detailområde B. Se bilag 2.

Teknisk forsyning

Forsyning af vand, el og varme varetages af Nukissiorfiit. Kloakering og anlæggelse af veje kan udføres enten af kommunen eller af anden virksomhed. Forsyningsledninger som el, vand, varme og kloak skal nedgraves og skal så vidt muligt respekteres og må ikke overbygges eller befæstes.

Inden for området kan der placeres tekniske anlæg, herunder transformerstationer til områdets lokale forsyning. Placering af transformerstation og lignende skal ske i samråd mellem Nukissiorfiit og Kommuneqarfik Sermersooq.

Varme

Områdets opvarmningsform fastsættes efter Nukissiorfiits retningslinjer.

Det er bygherrens/arealrettighedshaverens eget ansvar at indhente den nødvendige myndighedstilladelse, f.eks. tilslutningstilladelse til den til enhver tid gældende opvarmningsform.

Vand

Området skal vandforsynes via den offentlige vandforsyning.

Renovation

Området er omfattet af Kommuneqarfik Sermersooqs til enhver tid gældende renovationsordninger.

Der må ikke opsættes affaldscontainere på arealer som er udlagt til parkeringspladser.

Spildevand

Området er tilsluttet det kommunale kloaknet. Alt gråt og sort spildevand skal afledes via kloak. Overfladevand og tagvand må ikke ledes til kloakken, men skal bortledes således, at der ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelse, veje, stier og ubebyggede arealer. f.eks. ved afledning til grøfter.

Miljø

Hvis der i forbindelse med gravearbejder opdages forurening på arealet, skal Kommuneqarfik Sermersooq straks informeres herom.

Håndteringen og bortskaffelsen af miljøaffald skal ske i henhold til gældende lovgivning og Kommuneqarfik Sermersooqs til enhver tid gældende affaldsregulativer.

Landskab

Arealer, der ikke anvendes til bebyggelse og anlæg, skal indrettes til fri- og opholdsarealer eller, fremstå som naturgrund.

I forbindelse med terrænarbejder ved byggemodning og byggeri skal den eksisterende muld og flora i størst muligt omfang bevares eller behandles og opmagasineres på en måde, så det kan lægges tilbage i forbindelse med afslutning af byggeri.

Terrænet skal skånes mest muligt under byggemodning og byggeri.

Beskadiget terræn skal reableres, og området skal renses for sprængstykker, der måtte være spredt ved sprængning eller transport, så området omkring byggeriet hurtigt får et færdigt udtryk.

Byggemodning

Byggemodning omfatter:

- vejanlæg
- hovedkloakledning
- hovedvandleddning
- elforsyning
- telekabler

Såfremt kommunalbestyrelsen efter aftale med de berørte forsyningsvirksomheder udfører byggemodning (vej, kloak, vand) af detailområde B, vil kommunens faktiske afholdte udgifter pålignes brugsrettighedsindehavere som byggemodningsudgifter.

Brugsrettighedsindehavere i detailområde B, skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg som:

- parkeringspladser
- stier
- opholdsarealer
- legepladser

Herudover har brugsrettighedsindehavere ansvaret for vintervedligeholdelse af disse og øvrige anlæg som veje.

Ovenstående forhold er derfor præciseret i planens bestemmelser.

Endvidere skal enhver bygningsejer afholde udgifter til etablering, drift og vedligeholdelse af stikledninger og tilslutninger til hovedledninger eksempelvis kloak og vand.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med gældende landsplanlægning.

Jordfaste fortidsminder

Kommuneqarfik Sermersooq er ikke bekendt med, at der ligger fortidsminder inden for området.

Jordarbejder inden for delområdet er underlagt Inatsisartutlov nr. 11 af 19. maj 2010 om fredning og anden kulturarvsbeskyttelse.

Hvis der under jordarbejder findes et jordfast fortidsminde, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Derefter skal der rettes henvendelse til Nationalmuseet.

Kommuneplan

Området er udlagt til åben og lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse.

Afgrænsningerne mellem delområde 1A11 og de to tilstødende området 1C9 og 1D1 ændres i forhold til eksisterende Nuuk Kommuneplan 2005-2014.

Grænsen mellem område 1A11 og 1D1 flyttes mod øst for at give mulighed for etablering af nye byggefelter til enfamiliehuse, på fjeldryggen i detailområde B.

Inden for område 1C9 ligger 4 bygninger, som alle er af Type 513, som har en høj bevaringsværdi og betydning for bevaring af Quassunnguaqs særpræg og karakter. Derfor inddrages denne del af 1C9 i området 1A11, for at sikre den bymæssige sammenhæng langs Quassunnguaq. Eksisterende og ny afgrænsninger er vist i henholdsvis figur 2 og 3. Herudover, har det viste sig behov for enkelte justeringer af de overordnede bestemmelser, jvf. side 11-12.

Offentlig debat

Kommuneplantillægget har været i høring i perioden fra den 8.5.2013 til den 3.7.2013.

Der er indkommet høringssvar fra 14 parter, heraf 1 ikke rettidigt.

Kommunalbestyrelsen behandlede kommuneplantillægget på sit møde den 28.4.2014 og godkendte ”Kommuneplantillæg 1A11-2” med mindre justeringer i forhold til det offentliggjorte forslag.

Ændringerne drejer sig om:

- Udlæg af arealer til nye enfamiliehuse i detailområde B, reduceres fra 17 til 16 byggefelter,
- Der reserveres to byggefelter B6 og B7 i detailområde B til offentlig boliger,

- Hus størrelse er ændret i detailområde B fra 160 til 170 m², da skure indbygges i bygningen,
- Krav om tillukkede skodder er en unødvendige begrænsning og derfor udtaget af planen,
- Vedligeholdelsesfrie materialer er tilladt i detailområde B,
- Anlæg af nye p-pladser er ændret i detailområde B fra 1½ til 2 pr. bolig,
- Det udlægges nødvendige arealer til sneoplæg i detailområde B,
- Kommens udgifter til byggemodning i detailområde B, vil blive pålignet arealrettighedsindehavere til byggefelterne B1 – B16,
- Ekspropriation af B-1329 udtags af planen,
- Indenfor rammerne af kommuneplantillægget er der foretaget enkelte skærpente justeringer,
- Herudover er der foretaget enkelte redaktionelle tilretninger.

Klage

Baggrund

Det oprindelige bekendtgjorte kommuneplantillæg 1A11-2 fastlagde blandt andet udlæg af 16 arealer til enfamiliehuse i detailområde B, herunder placering af byggefelt 6, 7 og 8. Planens redegørelsesdel fastslog blandt andet, at ”ny byggeri, herunder om- og tilbygninger må ikke forringe udsigtsforholdene”.

Indbringelse af klage

I forbindelse med kommuneplantillæggets 1A11-2 offentlige bekendtgørelse, blev der indgivet klage rettidigt i forhold til plan- og arealovens § 56. Klagen drejede sig primært

om forringede udsigtsforhold og værditab af hus.

I forbindelse med partshøringen har Grønlands Selvstyre været i dialog med sagens parter, herunder Kommuneqarfik Sermersooq, og således truffet denne afgørelse: ”..., at i og med byggefelt B8 bliver udtaget af kommuneplantillæg 1A11-2, betragtes der som en retlig lovliggørelse af kommuneplantillægget, ved at kommunalbestyrelsen har taget klage til følge. Departementet vurderer, at når byggefelt B8 er taget ud, så er der ikke længer er tale om forringet udsigt”.

Konklusion

Det betyder konkret, at der er behov for enkelte justeringer i planen i forhold det bekendtgjorte version af den 21.5.2014, omfattende følgende ændringer:

- Det oprindelige byggefelt B8 udtages af planen således, at byggefelterne reduceres fra 16 til 15 i detailområde B.
- Byggefelterne i detailområde B henholdsvis B6 rykkes 3m mod nordøst og 3m mod sydøst, og byggefelt B7 rykkes 3m mod nordøst.

Planens endelige retsvirkninger

Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved tildeling af arealer. (*Planlovens § 29*).

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af dette kommuneplantillæg, må der således ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med kommuneplantillæggets bestemmelser. (*Planlovens § 30*).

Under visse omstændigheder kan der dog dispenseres fra mindre væsentlige afvigelser i de detaljerede bestemmelser. Mere betydende afvigelser samt afvigelser fra de overordnede bestemmelser kræver, at der tilvejebringes et nyt kommuneplantillæg. (*Planlovens § 50*).

Den hidtidige lovlige brug af arealer, bygninger og anlæg kan fortsættes som hidtil, hvorimod f.eks. ændret brug eller opførelse af ny bebyggelse ikke må være i strid med kommuneplantillægget.

Kommuneplantillægget medfører ikke i sig selv, at arealer, bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen, skal etableres.

VEDTÆGTER

Kommunalbestyrelsen fastlægger hermed følgende bestemmelser i henhold til Inatsisartutlov nr. 17 af 17. november 2010 om planlægning og arealanvendelse.

Bestemmelserne er opdelt i overordnede bestemmelser og detaljerede bestemmelser

Overordnede bestemmelser

Kommuneplantillægget er omfattet af ”Kommuneplan Sermersooq 2024”, hvor følgende overordnede bestemmelser er fastlagt for delområde 1A11.

Eksisterende og ny delområdeafgrænsning 1A11, med tilhørende overordnede bestemmelser fremgår nedenunder.

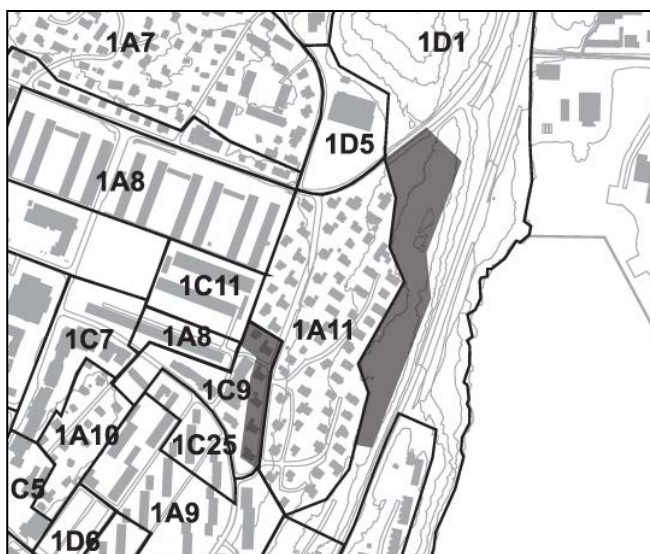


Fig. 2. Eksisterende afgrænsning af delområde 1A11, 1C9 og 1D1.
Med gråt markeret hvilke områder der overføres til 1A11.



Fig.3 Nye afgrænsninger af delområde 1A11, 1C9 og 1D1.

Overordnede bestemmelser

BESTEMMELSER
Anvendelse af arealer og bebyggelse
<p>Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben og lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse samt enkelte institutioner.</p> <p>For at sikre en ensartede bebyggelse, er der for ny bebyggelse fastsat en maksimal taghældning på 30°.</p>
Bebyggelsens art, placering og omfang
<p>Ny bebyggelse skal opføres som fritliggende enfamiliehuse og må højst opføres i 1 etage.</p> <p>Delområdet opdeles i detailområderne A og B.</p> <p>Detailområde A må anvendes til åben-lav bebyggelse dvs. fritliggende enfamiliehuse og bestående offentlige institutioner B-1369, B-1432 og Politiskole B-88.</p> <p>Detailområde B må anvendes til åben-lav bebyggelse dvs. fritliggende enfamiliehuse, hvoraf 2 må opføres i form af offentlige boliger.</p> <p>Der kan drives liberalt erhverv i bygninger, som benyttes til boligformål under forudsætning af:</p> <ul style="list-style-type: none">at virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom,at bygningens karakter af beboelsesbygning ikke brydes, er under med hensyn til skiltning,at det af virksomhedsdriften afledte parkeringsbehov sker i offentlig vej,at det liberale erhverv højst udnytter halvdelen af bebyggelsens samlede bruttoetageareal,at områdets karakter af boligområde ikke brydes (jvf. detaljerede bestemmelse § 9.13),at erhvervet, ikke medfører nogen form for gener for omgivelserne. <p>Ved liberalt erhverv, som er foreneligt med et boligområde, forstås f.eks. frisør, tandlæge, zoneterapeut, fodterapeut, Akupunktør, forsikrings-, ejendoms-, advokat-, revisor- ingeniør- og arkitektvirksomhed, dagpleje, enmandserhverv uden lager samt andre former for kontor.</p>
Delområdet restrummelighed
<p>Delområdet udgør ca. 9,5 ha.</p> <p>Der kan etableres ny byggeri i forbindelse med nedrivning af eksisterende bebyggelse.</p> <p>Undtaget fra bestemmelsen er de bevaringsværdige bygninger. Disse kan ikke nedrive</p> <p>Når byggefeltene i nærværende kommuneplantillæg er udnyttet, regnes området for fuldt udbygget, uden restrummelighed.</p>

Bevaringsværdige bygninger
Følgende bygninger er udpeget som bevaringsværdige: B-88, B-203, B-204, B-205, B-206, B-207, B-208, B-209, B-211, B-213, B-214, B-215, B-216, B-217, B-218, B-219, B-221, B-220 og B-222, se Bilag 1. Bebyggelsens karakter og særpræg skal opretholdes. Ny bebyggelse langs Quassunnguaq skal med hensyn til udformning og placering afstemmes med det eksisterende bevaringsværdige byområde (§ 3-område). Arealer der ikke anvendes eller er udlagt til bebyggelse, veje og stier m.v. skal være fri- eller opholdsarealer eller skal bevares i naturtilstand.
Trafik og teknisk forsyning
Vejadgangen til delområdet skal ske ad Sipisaq Kangilleq og Kongevej som vist på Bilag 1.
Sanering i delområdet
B-1329 skal nedrives i forbindelse med forlængelse af CP Holbøllsvej.
Detaljerede bestemmelser
Her gælder de detaljerede bestemmelser, der findes i kommuneplantillæg 1A11-2.

Detaljerede bestemmelser

§ 1 Bebyggelsens placering

Detailområde A

- 1.1 Ny bebyggelse, herunder udvidelse eller om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse må kun placeres inden for de på Bilag 2 viste byggefelter.
- 1.2 Kip/tagryggen ved ny byggeri skal have samme orientering som vist på Bilag 3.
- 1.3 Hvis terrænet tillader det, kan der indrettes en underetage.
- 1.4 Udnyttelse af underetagen må ikke medføre, at bygningen kommer til at fremtræde som en toetages bygning på mere end én bygningsside.
- 1.5 Opførelse af ny bebyggelse, som sker, efter eksisterende bebyggelse er nedrevet, må kun ske inden for de i Bilag 2 viste byggefelter.
- 1.6 Det bebyggede areal ved ny byggeri må ikke overstige 160 m² inklusive udhuse, men eksklusiv terrasse.

Detailområde B

- 1.7 Indenfor detailområde B, udlægges 15 byggefelter B1 til B15, som vist på Bilag 2.
Byggefelterne har en størrelse på 12 x 20 meter (240 m²).
- 1.8 Byggefelt B6 og B7 udlægges til offentlige boliger.
- 1.9 Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de jf. § 1.7 nævnte byggefelter.
- 1.10 Kip/tagryggen ved ny byggeri skal have samme orientering som vist på Bilag 3.
- 1.11 Skure skal sammenbygges med hovedbygning.

- 1.12 Hvis terrænet tillader det, kan der indrettes en underetage.
- 1.13 Udnyttelse af underetagen må ikke medføre, at bygningen kommer til at fremtræde som en toetages bygning på mere end én bygningsside.
- 1.14 Det bebyggede areal inden for byggefelterne B1 til B15 må ikke overstige 170 m² inklusive udhuse, men eksklusiv terrasse.

§ 2 Bebyggelsens ydre fremtræden

Højde

- 2.1 Intet punkt på bygningens tagflade må gives en højde der overstiger 6,5 m. over stuegulv.

Facader

- 2.2 Ny bebyggelse i detailområde A skal opføres med træ beklædning.
- 2.3 I detailområde B, kan bebyggelse opføres med træ beklædning eller med vedligeholdelsesfrie materiale.
- 2.4 Farver på facader og gavle skal være heldækkende og følge vist farveplan jf. Bilag 5.
- 2.5 Vinduer skal udføres med rammer af træ, metal eller en kombination heraf.

Tage

- 2.6 Tage må kun udføres som sadeltage med en hældning på højst 30°.
- 2.7 Tagflader skal beklædes med sort tagpap.
- 2.8 Der kan parallelt på tagflader opsættes solfangere og solceller, når disse tilpasses bebyggelsens udseende som helhed, og ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Tilbygninger

- 2.9 Til - og ombygninger skal udføres med samme materialer som det oprindelige hus.

Sokkel

- 2.10 Sokkelhøjder må ikke gives en større højde end nødvendigt for at holde hovedetagen / underetagen fri af terræn.

Hvor terrænet tilsiger det, kan der dog gives tilladelse til at etablere udnyttelig underetage.

Balkon

- 2.11 Der kan indenfor byggefeltet opføres udkragede balkoner ifm. gavle.
- 2.12 Balkoner må udføres med en maksimal udkrægning på 1,8 m.

Skilte

- 2.13 Skilte skal indpasses i bygningsfacaden og indgå som en del af bygningens samlede udtryk.
- 2.14 Opsætning af skilte må kun ske efter godkendelse fra Kommuneqarfiik Sermersooq.

§ 3 Veje, stier og parkering

- 3.1 Der udlægges areal til nye veje S-T og U-V-X, som vist på Bilag 2.
- Veje skal udlægges i en bredde af min. 6,0 m, og skal udføres i overensstemmelse med "Vejledning i projektering af vejanlæg i Nuuk".
- 3.2 Der skal udlægges areal til en sti som vist på Bilag 2.
- 3.3 Langs vejstrækninger pålægges vejbyggelinjer 5 m. fra vejkant, således som vist på Bilag 2.
- Indenfor vejbyggelinjer, må der ikke etableres bygninger, skure eller opstilles containere eller anvendes til oplag.

- 3.4 I forbindelse med ændret anvendelse eller opførelse af nyt byggeri skal der etableres parkeringspladser i henhold til kommuneplanens til enhver tid gældende retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer i Nuuks byzone.

Der skal ved nybyggeri anlægges følgende antal parkeringspladser:

- 2 p-plads pr. bolig.

- 3.5 Parkering i detailområde B skal etableres som fælles parkeringsarealer i tilknytning til bebyggelse og skal holde en afstand til vejkant på min. 5 m.

- 3.6 Anlæggelse af nye adgangstrapper og gangdæk skal udformes og placeres med hensyn til de omkringliggende bebyggelser.

Trapper skal være åbne konstruktioner.

Ved anlæggelse af nye befæstede stier, trapper og gangdæk i området skal disse anlægges på en måde der tillader adgang og passage for øvrige beboere.

§ 4 Ubebyggede arealer

- 4.1 Ubebyggede arealer, der ikke er udlagt til andet formål eksempelvis som fælles opholdsarealer, rekreativarealer, må kun indrettes og benyttes som fælles friarealer i naturtilstand.
- 4.2 Arealet omkring boligbebyggelser eller anden bebyggelse skal holdes rene og ryddelige.
- 4.3 I detailområde B kan der indrettes en legeplads som fællesanlæg efter nærmere godkendelse af Kommuneqarfiik Sermersooq.
- 4.4 Deponering af sne skal ske indenfor detailområderne og må ikke uden Kommuneqarfiik Sermersooqs tilladelse deponeres andre steder udenfor detailområdet.

- 4.5 I detailområde B, skal deponering af sne ske indenfor de på Bilag 2 angivet sneoplag.
- 4.6 Bortkørsel af sne må kun ske på Kommuneqarfik Sermersooq's anviste pladser og er uden udgift for Kommuneqarfik Sermersooq.

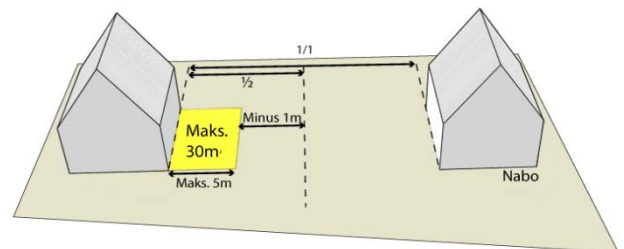
Terrænregulering

- 4.7 Unødig udsprængning må ikke finde sted.
- 4.8 I forbindelse med byggeri skal vegetations- og terrænbeskadigelse minimeres, og terrænet skal efterfølgende reetableres. Eksisterende muld og fauna skal i størst muligt omfang bevares eller behandles og opmagasineres på en måde, så det kan lægges tilbage efter anlægsperioden.
- 4.9 Ved udnyttelse af underetagen, skal terrænet reetableres ind til bebyggelsens fundament.
- 4.10 Ubebyggede arealer, befæstelse, vejudstyr, eller andet, der på grund af byggeri eller anden aktivitet er ødelagt, skal genetableres.

Haver og terrasser

- 4.11 Der kan i forbindelse med en bygning etableres dyrkede haver med indhegning i form af markering med sten eller træ stakit.
- 4.12 Det markerede areal må ikke overskride halvdelen af afstanden til nabo minus en meter. Det markerede areal må ikke overstige 30 m², og den udvendige side af markeringen må ikke ligge fjernere end 5 m fra det bebyggede som vist på Figur 4.
- 4.13 Der kan i forbindelse med haven, evt. som en integreret del af havnen, opføres terrasse på maksimalt 15m².

- 4.14 Terrasser ved nybyggeri må kun opføres i terrænniveau.
- 4.15 Terrasser må ikke overdækkes.
- 4.16 Indhegning må højst være 1,2 m høj.
- 4.17 Indhegning omkring terrasser skal udføres i træ med lodrette stolper, og farver skal tilpasses beboelsesbygningens facadefarve eller hvidmales.



Figur 4 | Haver

Oplag

- 4.18 Udendørs oplag, herunder opstilling af containere og oplæg af biler, både og lignende, må ikke finde sted.
- Dog, i forbindelse med nye byggeri, kan midlertidige opstilling af containere kun ske efter godkendelse fra Kommuneqarfik Sermersooq.

§ 5 Tekniske anlæg

- 5.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes til den offentlige el, vand og kloaknet samt det for området gældende opvarmnings-form i henhold til Nukissiorfiits regler.
- Alternative miljørigtige energikilder som solvarme kan anvendes.
- 5.2 Alt gråt og sort spildevand skal afledes via kloak.
- Overfladevand og tagvand må ikke

- ledes til kloakken, men skal bortledes således, at der ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelse, veje, stier og ubebyggede arealer f.eks. ved afledning til grøfter
- 5.3 Alle forsyningsledninger i området skal føres under terræn.
- 5.4 Inden for området kan der placeres tekniske anlæg, herunder transformerstationer til områdets lokale forsyning. Placering af transformerstationer og lignende skal ske i samråd mellem Nukissiorfiit og Kommuneqarfik Sermersooq, og placeres, så de ikke kommer til at virke skæmmende for området som helhed.

§ 6 Byggemodning

Kun nye byggefelter i detailområde B

- 6.1 Kommuens udgifter til byggemodning, pålignes brugsrettighedsindehavere i detailområdet.
- 6.2 Bygherren har ansvaret for vintervedligeholdelse under projekterings- og anlægsfasen, gældende hele byggeperioden.
- 6.3 Brugsrettighedsindehavere skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af detailområdets fællesanlæg, såsom parkeringspladser, stier, opholdsarealer, legepladser og lignende, samt ansvaret for drift og vedligeholdelse af øvrige anlæg, såsom veje. Se § 7.

§ 7 Ejerforening

Kun nye byggefelter i detailområde B

- 7.1 Der skal stiftes en forening til varetagelse af fælles interesser i detailområde B såsom parkeringspladser, stier, opholdsarealer, legepladser og lignende samt eventuelt øvrige anlæg som veje.

- 7.2 Ejere af boliger inden for detailområde B, skal være medlemmer af denne ejerforening.
- 7.3 Ejerforeningen skal stiftes, senest når halvdelen af de nye byggefelter er bebyggede.
- 7.4 Foreningen har ansvaret for etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg indenfor detailområde B, samt ansvaret for vintervedligeholdelse af disse samt af veje, stier, etc. i henhold til kommunal regulativ.
- 7.5 Foreningen skal stedse holde Kommuneqarfik Sermersooq underrettet om sin adresse.

§ 8 Betingelser for ibrugtagning

- 8.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før følgende betingelser er opfyldt:
- De nødvendige parkeringspladser skal være etableret, jf. § 3.4.
- Afsluttende terrænarbejder skal være udført, jf. §§ 4.8, 4.9 og 4.10.
- Tilslutning til offentlig forsyning skal være sikret, jf. § 5.1.

VEDTAGELSE

Nærværende forslag til "Kommuneplantillæg 1A11-2, Quassunguaq Nuuk, Boligområde", vedtages hermed af Kommuneqarfik Sermersooq kommunalbestyrelsen den 28.4.2014.

Kommuneqarfik Sermersooq d.

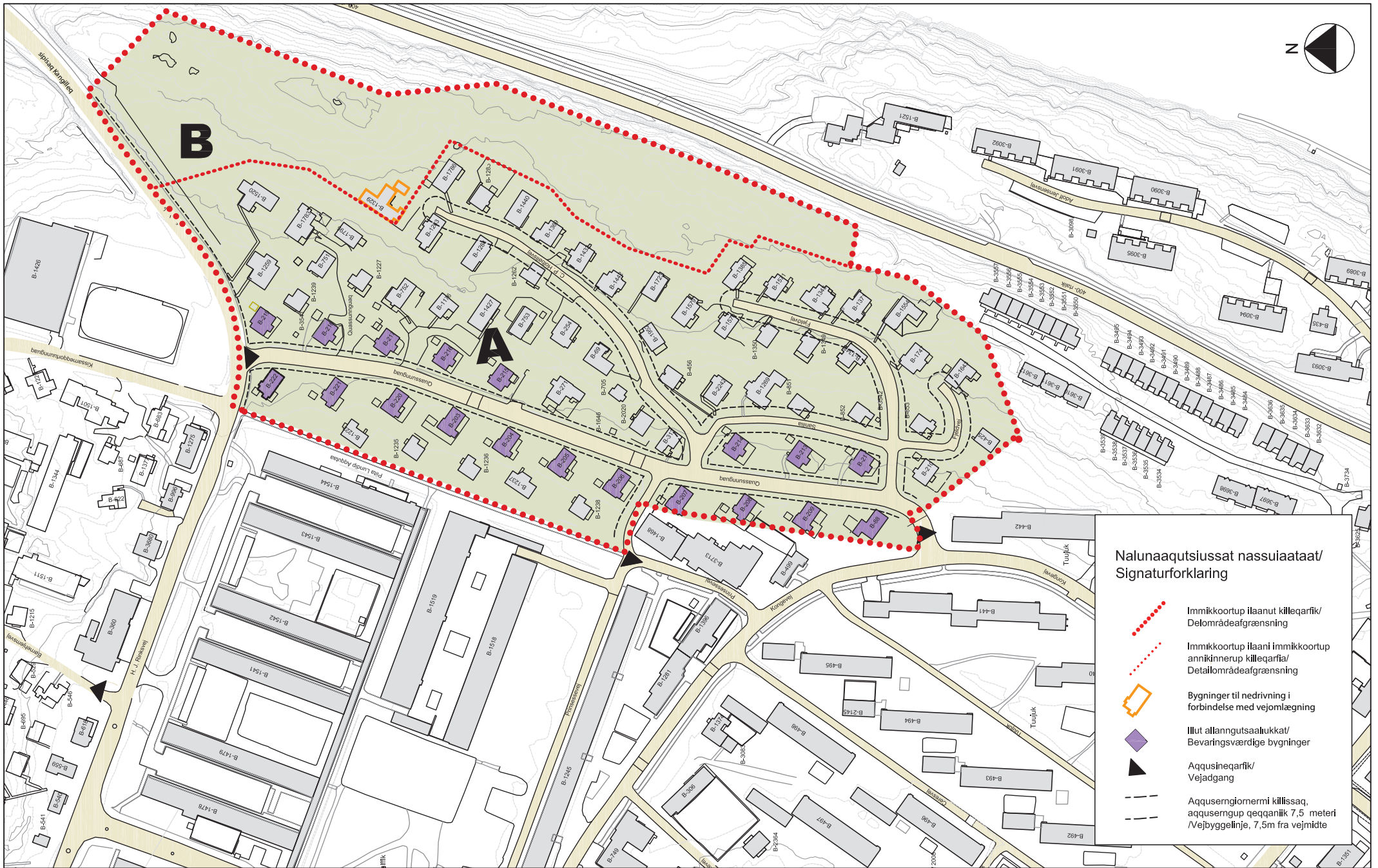
Asii C. Narup

Asii Chemnitz Narup
Borgmester



Steffen Ulrich-Lyng

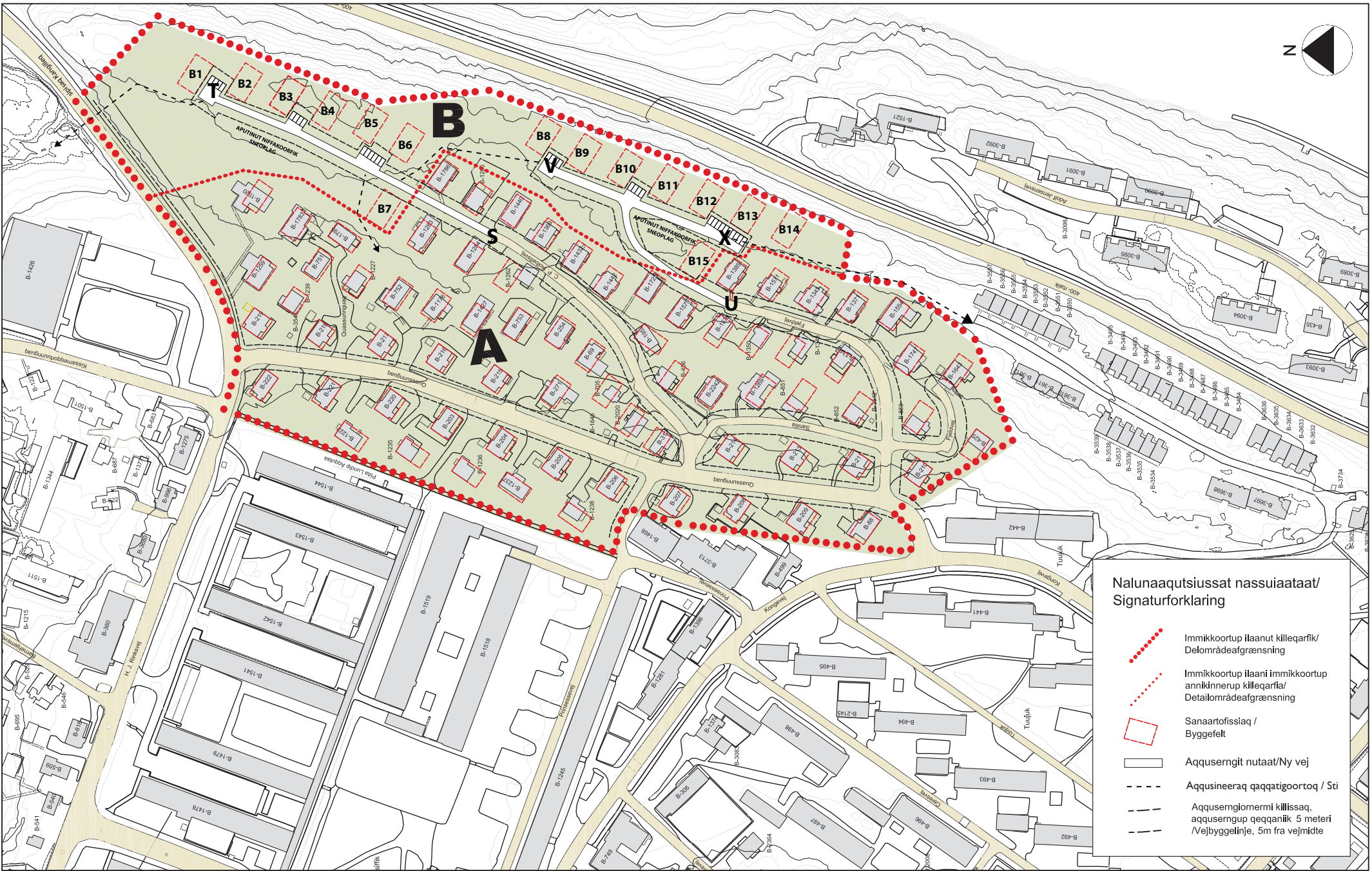
Steffen Ulrich-Lyng
Adm. direktør

Offentlig bekendtgøres som endeligt gældende den 21.5.2014.









**Nalunaqutsiussat nassuiaataat/
Signaturforklaring**

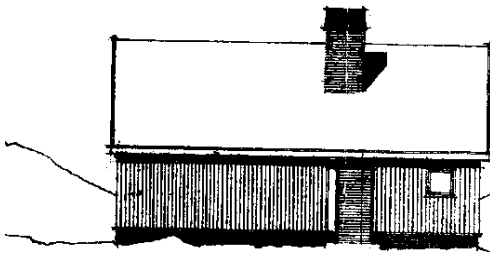
-  Immikkoortup ilaanut killeqarfik/
Delområdeafgrænsning
-  Immikkoortup ilaani immikkoortup
annikinnerup killeqarfia/
Detailområdeafgrænsning
-  Bygninger til nedrivning i
forbindelse med vejoplægning
-  Illut allanngutsaallukkat/
Bevaringsværdige bygninger
-  Aqqsineqarfik/
Vejadgang
-  Aqqusemgiormi killissaaq,
aqqusemgud qeqqaniik 7.5 meteri
/Vejbyggelinje, 7,5m fra vejmidte



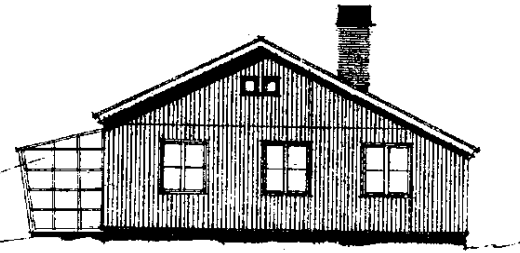
**Nalunaaqutsiussat nassuiaataat/
Signaturforklaring**

-  Immikkoortup ilaanut killeqarfik/
Delområdeafgrænsning
-  Immikkoortup ilaani immikkoortup
annikinnerup killeqarfia/
Detailområdeafgrænsning
-  Sanaartoffissiaq /
Byggefelt
-  Aqquserngit nutaat/Ny vej
-  Aqquserneeraq qaqqatigoortoq / Sti
-  Aqquserngiomermi killessaq,
aqquserngup qeqqaniik 5 meteri
/Vejbyggelinje, 5m fra vejmidte

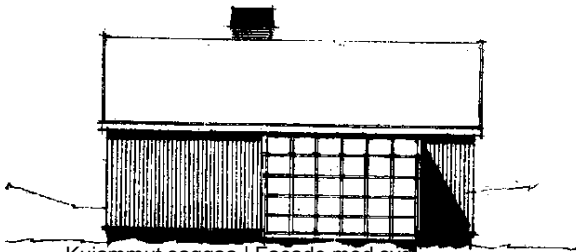




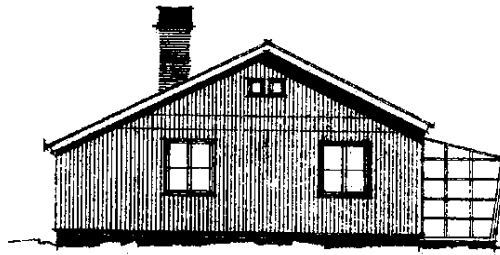
Avannamut saqqaq | Facade mod nord



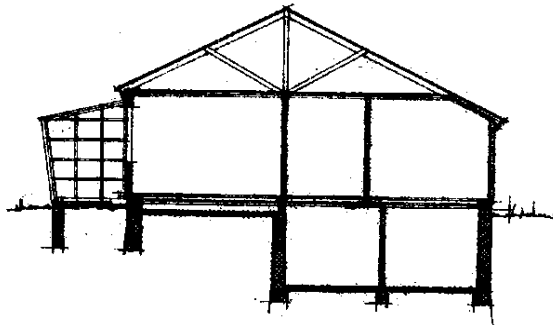
Kangimut saqqaq | Facade mod øst



Kujammut saqqaq | Facade mod syd



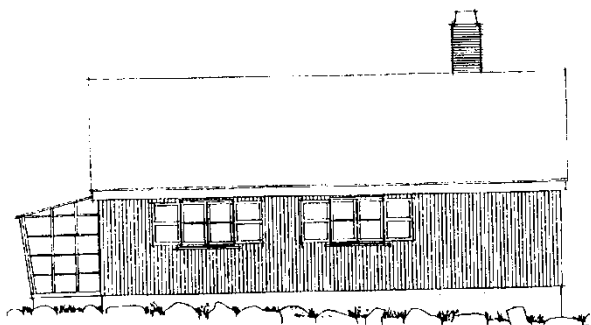
Kimmut saqqaq | Facade mod vest



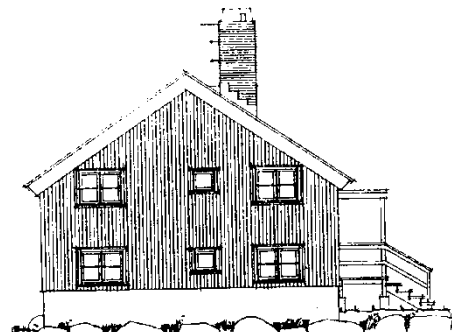
Akimut villugu takussutissiaq
Snit

Uttuut | Mål 1:200

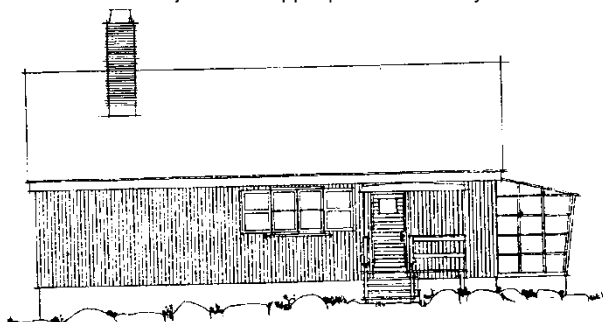
Type Thermo | Oprindelige facadetegninger
Illut silataasa titartaqqaarnerat



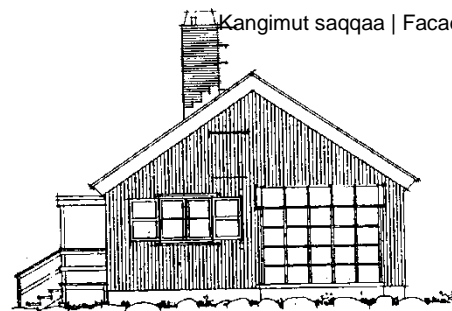
Kujammut saqqaq | Facade mod syd



Kangimut saqqaq | Facade mod øst



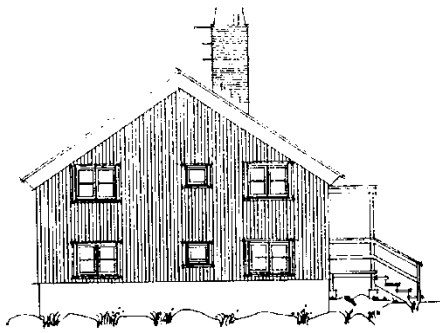
Avannamut saqqaq | Facade mod nord



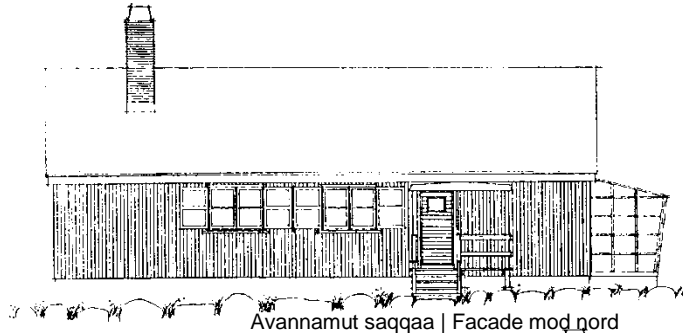
Kimmut saqqaq | Facade mod vest

Type 513 | Oprindelige facadetegninger
Illut silataasa titartaqqaarnerat

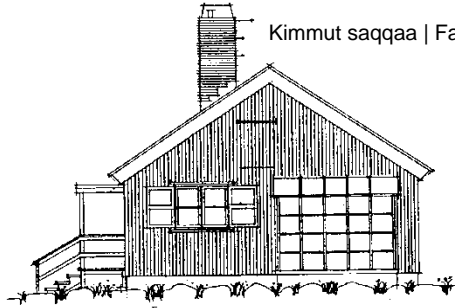
Uttuut | Mål 1:200



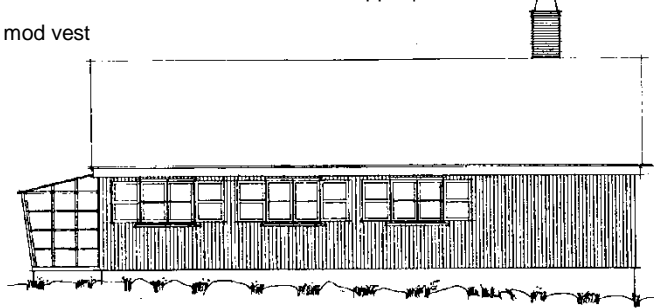
Kimmut saqqaa | Facade mod vest



Avannamut saqqaa | Facade mod nord



Kangimut saqqaa | Facade mod øst



Kujammut saqqaa | Facade mod syd

Type 514 | Oprindelige facadetegninger
Illut silataasa titartaqqaarnerat

Uttuut | Mål 1:200



NCS S6020 - R80B



NCS S6020 - Y80R



NCS S6020 - Y90R



NCS S7020 - R90B



NCS S4040 - Y80R



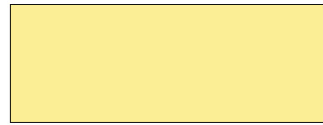
NCS S37010 - Y90R



NCS S3050 - G30Y



NCS S6020 - B70G



NCS S0530 - Y20R



NCS S5030 - G10Y



NCS S7020 - B70G



NCS S0520 - Y20R



NCS S6020 - R70B



NCS S6502 - B



NCS S2005 - R80B



NCS S7020 - R70B



NCS S7502 - B



NCS S3010 - R80B



NCS S7010 - R90B



NCS S8010 - R90B



NCS S0500 - N