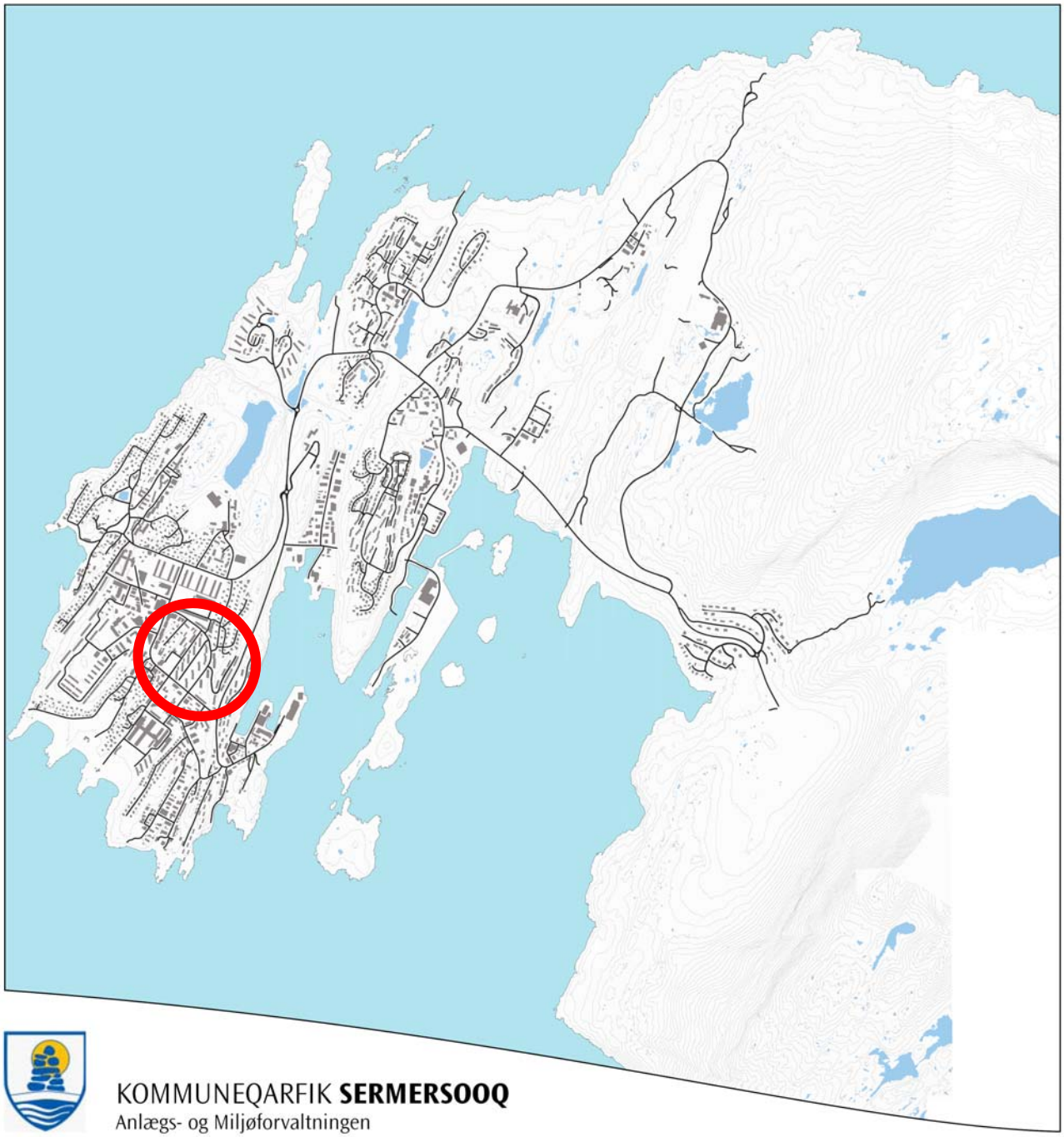
# KOMMUNEPLANTILLÆG 1C30-1

Nuuk, Nuuk By, Tuujuk, Fælles formål

Marts 2012



KOMMUNEQARFIK **SERMERSOOQ**

Anlægs- og Miljøforvaltningen

# Indhold

**VEJLEDNING** ..... **3**

**REDEGØRELSE** ..... **4**
Baggrund ..... 4
Planområdet ..... 4
Midt i Verden // Midt i Nuuk ..... 8
Planens formål og indhold ..... 11
Forhold til anden planlægning ..... 15
Planens midlertidige retsvirkninger ..... 16
Planens endelige retsvirkninger ..... 16
Offentliggørelse ..... 16

**BESTEMMELSER** ..... **17**
**OVERORDNEDE BESTEMMELSER** ..... **17**
§ 1 Formålet for områdets anvendelse ..... 17
§ 2 Kommuneplantillæggets delområde og opdeling ..... 17
§ 3 Detailområdernes anvendelse ..... 17
§ 4 Bebyggelsens art, placering og omfang ..... 17
§ 5 Rummelighed ..... 18
§ 6 Byfornyelse og sanering ..... 18
§ 7 Delområdets trafikbetjening ..... 18
§ 8 Delområdets etapevise udbygning ..... 18
**DETALJERETE BESTEMMELSER** ..... **19**
§ 9 Bebyggelsens placering ..... 19
§ 10 Bebyggelsens ydre fremtræden ..... 19
§ 11 Veje, stier og parkering ..... 20
§ 12 Friarealer ..... 20
§ 13 Tekniske anlæg ..... 21
§ 8 Miljøforhold ..... 21
§ 9 Ejerforening ..... 21
§ 17 Betingelser for ibrugtagning ..... 21

**VEDTAGELSE** ..... **22**

BILAG

Bilag 1: Delområdet og detailområder 1:1.000
Bilag 2: Illustrationsplan 1:500
Bilag 3: Ny delområdeafgrænsning

# VEJLEDNING

Et kommuneplantillæg fastlægger bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, stier, veje o.s.v. skal anvendes, placeres og udformes inden for et bestemt område.

Et kommuneplantillæg består af en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

I redegørelsen fortælles kort om kommuneplantillæggets formål og intentioner, om de eksisterende forhold inden for og omkring området samt om, hvordan kommuneplantillægget forholder sig til den øvrige planlægning.

Bestemmelserne i kommuneplantillægget er delt op i overordnede og detaljerende bestemmelser. Alle bestemmelser er bindende, dog kan der dispenseres fra de detaljerede bestemmelser.

Efter Inatsisartutlov nr. 17 af 17. november 2010 om planlægning og arealanvendelse, skal der tilvejebringes kommuneplantillæg med detaljerede bestemmelser:

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

Formålet med planpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri.

Et forslag til kommuneplantillæg skal derfor offentliggøres så borgere og andre kan komme med høringssvar og indsigelser til planen. Herefter vurderer Kommunalbestyrelsen eventuelle indsigelser og ændringsforslag, førend planen kan vedtages endeligt.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger er nærmere omtalt i kommuneplantillægget.

# REDEGØRELSE

## *Baggrund*

Tuujuk definerer sammen med Blok P en stor del af Nuuk halvø (se figur 1), og på mange måder står som symboler - på godt og ondt - på en tid med store sociale og kulturelle udfordringer. Områderne er del af en lang fortælling om Nuuks udvikling, og bebyggelserne er klare eksempler på hvordan en tidstypisk byggeskik kan fastlægge rammerne for flere generationers fremtid.

Den 1. juli 2007 overtog den daværende Nuup Kommunea samtlige boliger i Tuujuk fra hjemmestyret. Efter en levetid på 40 år er tiden løbet fra både Tuujuk og Blok P og boligerne er blevet utidssvarende. De skal nedrives, og derfor står stor del af boligmassen på Nuuks halvø nu over for en større forandring. Derfor har Kommuneqarfik Sermersooq lagt et udelt fokus på at sikre en fremtidig bæredygtig og holdbar udvikling af områderne omkring Tuujuk og Blok P.

Kommuneqarfik Sermersooq har i samarbejde med Grønlands Selvstyre udarbejdet en samlet helhedsplan *Midt i Nuuk // Midt i Verden*, der indbefatter områderne Tuujuk og Blok P.

Planen skal virke som en samlende ramme for den kommende forandringsproces, og vil danne grundlag for kommende beslutninger. Udviklingen af områderne forventes at skulle ske gradvis, og for at sikre en hensigtsmæssig etapedeling, vil intentionerne og visionerne udlagt i helhedsplanen derfor overføres til en række kommuneplantillæg.

Nærværende kommuneplantillæg 1C30-1, Tuujuk, udgør sammen med kommuneplantillæg 1C29-1, Blok P, de første kommuneplantillæg i denne række. Begge kommuneplantillæg bygger på de anbefalinger og miljømål, som er indeholdt i helhedsplanen *Midt i Verden // Midt i Nuuk*.

## *Planområdet*

Planområdet udgør et samlet areal på ca. 4,7 ha. Området, der på dansk benævnes Lille Slette, er beliggende umiddelbart øst for den centrale del af Nuuk (se figur 2). Området omfatter de i Kommuneplan 2005-2012 udlagte rammeområder 1A9, 1C19 og 1C25. 1A9 er udlagt til boligformål, mens 1C19 og 1C25 er udlagt til fælles formål (se bilag 3).

Mod vest afgrænses området af Ceresvej og mod syd af Aqqusinersuaq, der er bydelens primære trafikåre. Mod nord og øst afgrænses området af Kongevejen.

## *Eksisterende bebyggelse*

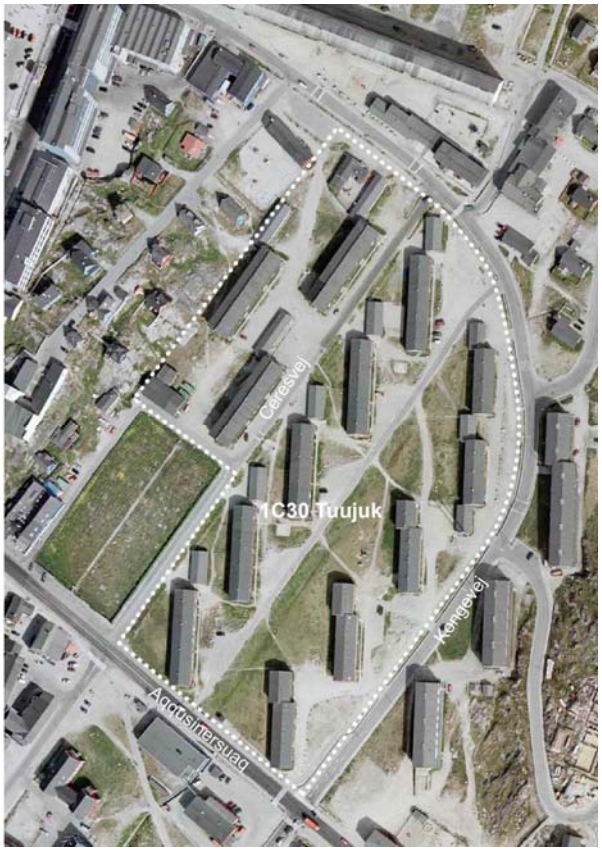
Bebyggelsen på Tuujuk består i dag af 13 mindre og nedslidte boligblokke og blev opført som noget af det første altangangsbyggeri i Nuuk (se figur 3). Bebyggelsen er planmæssigt og arkitektonisk sammenhængende.

*Figur 1) Tuujuk og Blok P*

Stokkene ligger forskudt i forhold til hinanden med udhuse imellem, hvilket medvirker til en fin og sammenhængende bebyggelse. Samlet indeholder Tuujuk 222 lejemål, som er fordelt på 1-, 2-, 3-, 4- og 5-rums enheder. Områdets samlede bebyggelse udgør ca. 12.500 etagekvadratmeter.

Af de 13 boligblokke ligger de 10 øst for Ceresvej, fordelt i 2 rækker bygninger. Disse er alle opført som 2-etagers trækonstruktioner i 1962-63. Bebyggelsen omfatter blokkene A (B-439), B (B-440), C (B-441), D (B-441), E (B-495), F (B-494), G (B-493), H (B-492), K (B-491)og L (B-438), der tilsammen omfatter 156 lejemål (se bilag 1).

Områdets øvrige bebyggelse ligger vest for Ceresvej. Denne del omfatter 3 boligblokke, der er opført i 3 etager i 1964. Bebyggelsen omfatter blokkene M (B-496), N (B-497) og O (B-498), der tilsammen indeholder 66 lejemål (se bilag 1).




*Figur 2) Eksisterende rammeområder*

Flere af bebyggelsens stuelejligheder er anvist af kommunen til ældre- eller handicapboliger og sociale tilbud. I Blok H-34 (B-492) ligger et beboerlokale. Bebyggelsen har oprindeligt været varmeforsynet af en lokal varmecentral, der ligger i forlængelse af Blok C (B-441). I dag varmeforsynes området fra det centrale forsyningsnet i Nuuk.

Bebyggelsen er værdsat af mange beboere på grund af den bynære placering, og tilhørsforholdet til stedet er stærkt.

## *Landskab og terræn*

Tuujuk fremstår som et åbent og ubearbejdet grønt landskab - Tuujuks store styrke - med sporadiske flader af asfalt og grus. Bundvegetationen består af græs og pil. I midten af området er en fugtzone, som modtager overfladevandet internt i området.

I de øverste lag til ca. 1 til 2 meter under terræn (lokalt lidt dybere) findes muld, fyld eller slappere aflejringer af sand, silt og ler, samt lokalt en mere grusrig aflejring ved blok E. Der er generelt overalt stor dybde til fjeld, lokalt er der omkring blok B og C dog fundet mindre dybder. Grundvandsspejlet blev i 1961 fundet ca. 1 meter under terræn, der formentlig ligger lidt lavere i dag. De omkringliggende højdedrag afvandes igennem området, og i de særligt lavtliggende dele (kote 25) er der – afhængig af årstiden - problemer med afvandingen af området, idet smeltevandet her opsamles. Der har tidligere været en stor sø i området.

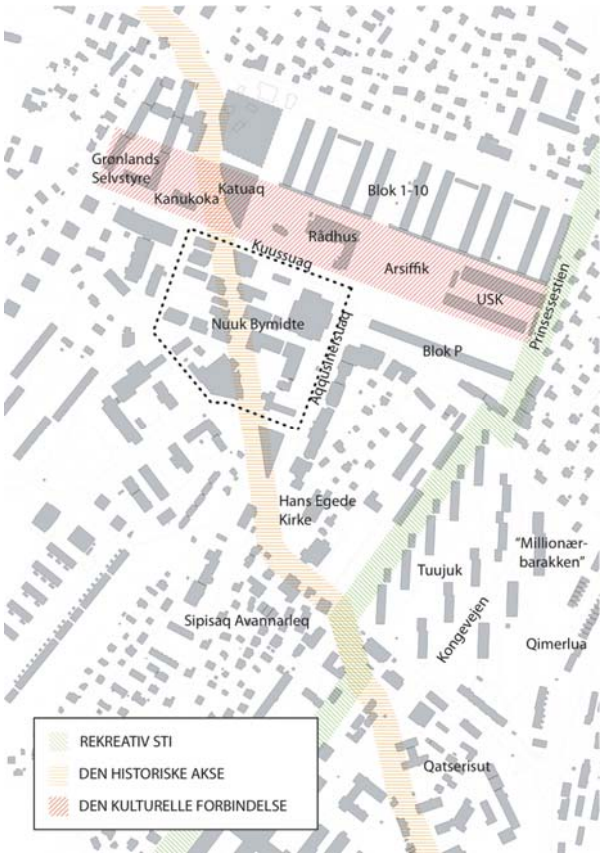
*Figur 3) Bebyggelsen og landskabet i Tuujuk*

## *Planområdets omgivelser*

Nord for Tuujuk ligger Blok P og en bebyggelse omkring Prinsessevej, som består af en ungdomsklub, en vuggestue og mindre selvstændige erhverv. Nord for Blok P ligger skolen USK og den åbne plads Arsiffik (se figur 4).

Området omgives mod øst langs Kongevej af 3 boligblokke, der rummer i alt 76 boliger (se figur 4). Bag Millionærbarakkerne og langs højderyggen mod øst ligger boligområdet Qimerlua.

Syd for området ligger Qatserisut og Sipisaq Avannarleq. Qatserisut er et relativt spredt og åbent område, som indeholder Asiaq, brandstation, lagerbygninger, boliger, administrationsbygninger, kollegie, Kreds- og Landsretten samt handelsskole og STI-skolen. Sipisaq Avannarleq ligger sydvest for området og består af forskellige små enheder af butikker, cafeer, erhverv og boliger (se figur 4).




*Figur 4) Delområdets omgivelser*

Langs den vestlige højderyg løber Kirkevej og en mindre bebyggelse bestående af fritliggende enkelt- og dobbelthuse i 1 etage. På toppen af højderyggen ligger Hans Egede Kirke, og for foden af denne ligger en ældre kirkegård, der blev anlagt som den anden kirkegård i udkanten af den dengang eksisterende by (se figur 4).

Vest for Kirkevej finder man Nuuk Bymidte, der i dag rummer hovedparten af centerfunktionerne i Nuuk og indeholder administrations-, erhvervs- og kulturaktiviteter, samt boliger (se figur 4).

Der forventes at skulle ske en større forandringsproces over en kommende årrække i områderne omkring Blok P, Millionærbarakken, Qatserisut og Sipisaq Avannarleq.

## *Sol, udsigts- og vindforhold*

De omkringliggende højderygge og bygninger forringer ikke i særlig grad lysforholdene inden for delområdet. Ingen eller meget få af lejlighederne i dag har til gengæld mulighed for kig imod vand. Samtlige boliger henvender sig til den grønne flade imellem de to rækker bygninger.

Bebyggelsen tager hensyn til den menneskelige skala og definerer momentvis en række afskærmede og overskuelige rum med mulighed for leg og ophold imellem de enkelte bygninger. På den grønne flade imellem de to rækker bygninger findes der til gengæld ikke megen beskyttelse mod vinden.

## *Infrastruktur*

### *Veje og stier*

Området vejbetjenes fra henholdsvis Kongevej og Ceresvej. Kongevej er i dag en relativt højt benyttet trafikåre, mens Ceresvej i højere grad fungere som stillevej, idet den er ensrettet i nordgående retning (se bilag 1).

Den interne vejbetjening til området sker via en blind vej, Tuujuk, med indkørsel fra

Kongevej. Området bliver brugt som et gennemgangsområde og et netværk af stier underdeler de grønne arealer i Tuujuk.

### *Parkering*

Der er i dag anlagt et begrænset antal p-pladser i tilknytning til de enkelte blokke.

## *Midt i Verden // Midt i Nuuk*

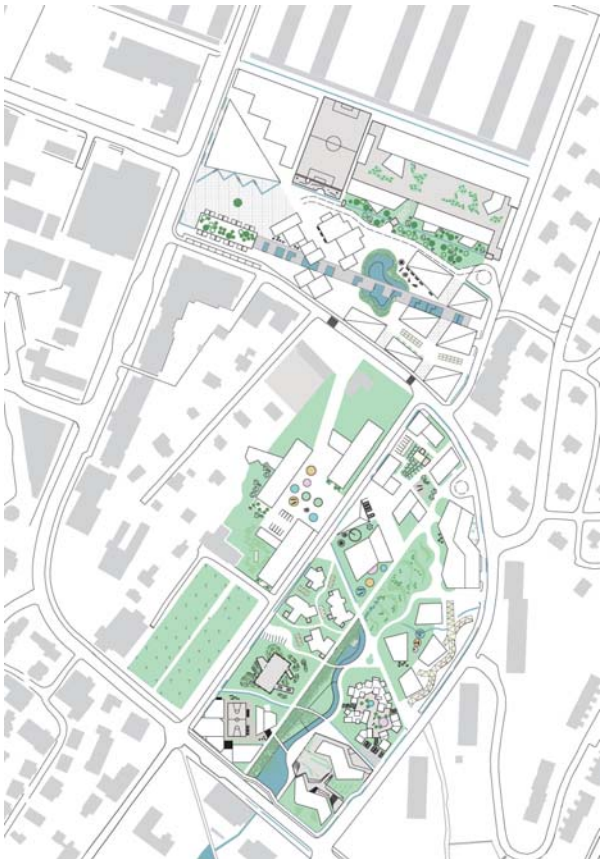
Kommuneplantillægget bygger på helhedsplanen *Midt i Verden // Midt i Nuuk*, der er lavet ud fra et ønske om at bibringe Grønlands hovedstad og dens borgere nye udviklingsmuligheder. Byer er grundlæggende skabt for mennesker og byens væsentligste rolle er at skabe grobund for et fællesskab, der kan generere trivsel og vækst. Helhedsplanen udforsker derfor hvordan Nuuk kan blive et endnu bedre sted at være, arbejde og bo. Planen forsøger at stille og besvare de rette spørgsmål, det kræves for at opnå dette. Hvilken rolle bydelen vil kunne spille i Nuuks generelle udvikling og hvad området skal kunne tilbyde byen og byens borgere – som helhed?

Helhedsplanen er lavet i løbende dialog med beboere og interessegrupper og tager udgangspunkt i en politisk målsætning om, at området skal udvikles med et særligt fokus på det fysiske og menneskelige miljø og på ressourcebesparende byggeri.

Planen viser et samlede etageareal for Tuujuk og Blok P på ca. 52.000 $m^2$ med en bebyggelsesprocent på ca. 75 %. Området har fokus på oplevelsesrige byrum og forskelligartede funktioner, og bevæger sig i 1-5 etager og giver mulig plads til 300 boliger, 3 institutioner, aktivitetscenter, borgerhus, vidensbazar, café, læringsmiljøer, værksteder, museum, mediehus, butikker, erhverv, offentlige og internationalt orienterede funktioner (se figur 5).

## *Landskab*

Nuuks vådmarker og overfladevandsgrøfter udgør tilsammen et landskabspotentiale, som giver mulighed for at udvikle rekreative områder i byen, der kan tiltrække fugleliv og give en bedre luftkvalitet. Landskabsstrategien for området sigter imod at bearbejde hele områdets landskab og gøre Tuujuks kvaliteter til en bærende kvalitet (se figur 6).



*Figur 5) Illustrationsplan over Tuujuk og Blok P*

*Figur 6) Tuujuks grønne karakter, eksisterende vandlinjer og åbne overvandingssystem*

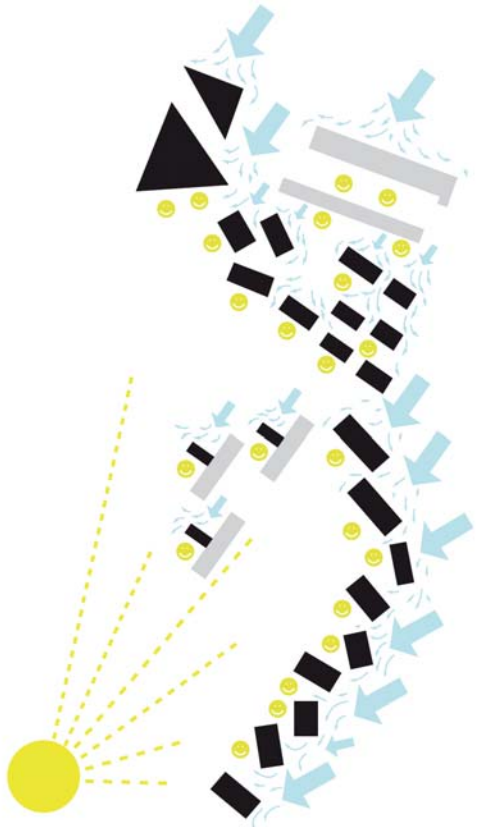
Den overordnede bebyggelsesplan orienterer sig internt mod dette landskabsrum, der på én gang knytter området til resten af bymidten og strukturerer det byggede miljø i området.

Landskabet gøres på den måde til et særskilt indsatsområde, og et mønster, der forbinder og styrer områdets strukturelle disponering.

## *Bebyggelse*

Planen åbner i Tuujuk mulighed for en samlet bebyggelse på ca. 30.000 etagekvadratmeter i bygninger i 2-4 etager. Området skal fremtræde med en høj arkitektonisk standard og høj materialekvalitet og udvikles med et særligt fokus på det fysiske og menneskelige miljø og på ressourcebesparende byggeri.

Tuujuks disponering og struktur skal tilsammen danne et varieret men sammenhængende bylandskab med en bred beboersammensætning. Tuujuk skal blive et sted hvor mennesker gennem et stærkt fællesskab kommer hinanden ved, bliver inspireret og lærer af hinanden.



*Figur 7) Små og lave volumener mod vest og åbne områder mod syd lader den lave sol ind midt på dagen.*

Bebyggelsens struktur, skala, tæthed og højder skal justeres efter sol og vindforhold, således at bebyggelsen kan danne solfyldte, vindbeskyttede uderum med mulighed for forskellige mikroklimaer (se figur 7).

## *Byrum og infrastruktur*

Der er en politisk målsætning om at minimere trafikken i Nuuk generelt, og der arbejdes allerede i dag på at finde løsninger til at minimere belastningen i byens generelt og i Nuuk bymidte. Udviklingen af det nye område skal ske med fokus på de bløde trafikanter og med lav biltæthed. Det skal være attraktivt at opholde sig i byens rum. Attraktivt at gå eller cykle i bymidten frem for at køre. Attraktivt at bruge kollektiv trafik frem for at køre.

### *Byrum og stier*

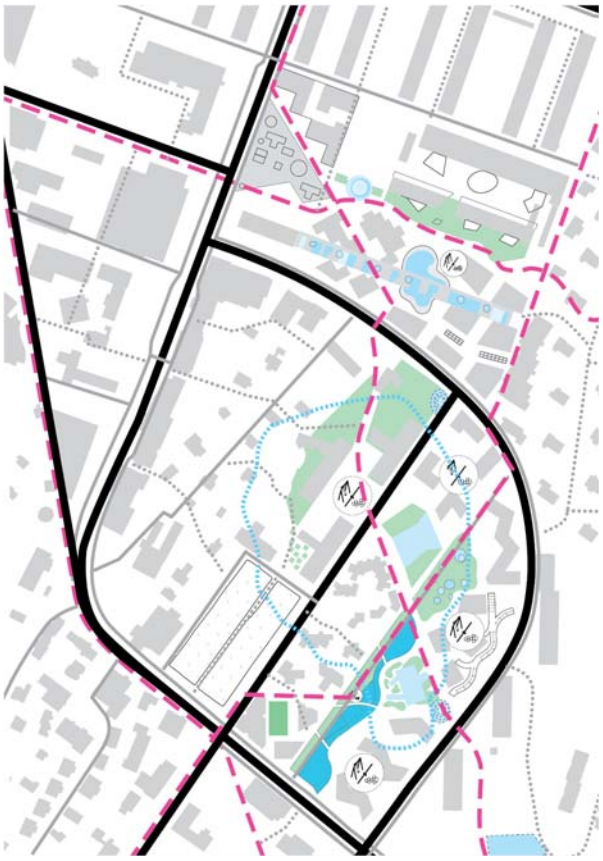
Byfeltet foreslås bundet sammen af en åben og attraktiv understruktur med forskellige byrum og mødesteder (se figur 8). Nye og eksisterende aktivitetsflader knyttes sammen med nye og eksisterende forbindelser.

*Figur 8) Byrum og sociale mødesteder*

### *Vejanlæg og parkering*

Området hægtes sammen med den omkringliggende by gennem et finmasket stisystem for gående og cyklende gennem området (se figur 9). Vejanlæg inden for delområdet bevares, således at området fortsat trafikbetjenes fra henholdsvis Kongevej og Ceresvej.

Antallet af parkeringspladser foreslås væsentligt reduceret i forhold til de gældende retningslinjer i kommuneplanen. Parkeringsarealerne skal udlægges således at der er mulighed for flere parkeringsmuligheder i kældre, under bygninger og under terrænoverdækninger, men færre parkeringspladser på terræn.



*Figur 9) Nye og eksisterende forbindelser knyttes sammen med eksisterende og kommende aktivitetsflader*

## *Energiforbrug*

Området skal udvikles med et særligt fokus på byggeriets ressourceforbrug – dels gennem områdets disponering og krav til energi- og miljømæssige standarder. Det overordnede mål for miljøindsatsen er at minimere forbruget af ressourcer, minimere sundhedsskadelige effekter på mennesker og minimere belastningen af det omgivende miljø.

Grunden til dette er, at der i vil fremtiden vil komme større behov og krav til energiforsyningen og forbruget. Vi kan altid øge energiforsyning gennem oliedrevne varmeværk, men Nuuks mulighed for at udvikle sig til en bæredygtig hovedstad i fremdrift er betinget af en forøget kapacitet af tilgængelig ren energi. Nuuk må derfor være opmærksom på muligheden og nødvendigheden af energieffektiviseringer - større energibesparelser og bedre energiudnyttelse. Måden hvorpå vi bruger vores energi og måden vi forsyner Nuuk med energi har betydning.

## *Planens formål og indhold*

Nærværende kommuneplantillæg er udarbejdet for at fastlægge de overordnede retningslinjer for den kommende udvikling i området som helhed. Kommuneplantillægget bygger på de anbefalinger, som er indeholdt i helhedsplanen *Midt i Verden // Midt i Nuuk*.

Dernæst er kommuneplantillæggets formål at muliggøre en successiv udvikling af området, samt at sikre en socialt ansvarlig og successiv nedrivningstakt.

Dernæst er kommuneplantillæggets formål at muliggøre det første nybyggeri i området; et kommunalt finansieret boligbyggeri og et institutionsbyggeri.

Endelig er kommuneplantillæggets formål at muliggøre en nedrivning af Blok A og L, samt at sikre at nedrivningen og bortskaffelsen og håndteringen af evt. miljøfarligt byggeaffald sker på en miljømæssig forsvarlig måde.

## *Områdets fremtidige anvendelse*

Delområde 1C30, Tuujuk, udlægges til fælles formål med mulighed for opførelse af institutioner, boliger, liberalt erhverv og fælles offentlige funktioner i stueetagerne.

Området forventes at kunne indeholde ca. 250 forskelligartede boliger, institutioner, værksteder, café, galleri, drivhuse og erhverv.

## *Områdets fremtidige disponering og opdeling*

Nærværende kommuneplantillæg inddeler delområde 1C30 i 10 detailområder (se bilag 1). Detailområde 1-8 udlægges med henblik på nyt byggeri efter nedrivning af eksisterende bebyggelse. Detailområde 9 skal muliggøre en renovering/revitalisering af blok M, N, og O. Detailområde 10 er udlagt som et sammenhængende offentligt landskabsrum, som den overordnede bebyggelsesplan vil skulle orientere sig internt imod.

De enkelte detailområder i området er udlagt på en sådan måde, at området kan udvikles gennem særskilte anlægsprojekter. Der skal tilvejebringes særskilte kommuneplantillæg med detaljerede bestemmelser for hvert af detailområderne i takt med de enkelte projekters gennemførelse.

Nærværende kommuneplantillæg fastlægger detaljerede bestemmelser for detailområde 1 og 2.

## *Fremtidig bebyggelse*

### *Detailområde 1*

Detailområdet på 2900 m² indeholder i dag blok L, og udlægges til offentligt boligbyggeri (se bilag 3). Bebyggelsen skal opføres i 3 til 4 etager med et samlet maksimalt etageareal på godt 3000 $m^2$. Det maksimale bebyggede areal er 900 m².

Bebyggelsen skal indeholde lejligheder i forskellige størrelser til ældre og handicappede. Boligerne skal være orienteret i en sydlig, vestlig og østlig retning og alle boliger skal tildeles et naturligt lysindfald. Sydvendte vinduer skal give fællesarealer en sydlig udsigt (se figur 10).

Der er mulighed for at etablere evt. erhverv, galleri, værksteder i dele af stueetagerne. En sådan blanding af kommercielle funktioner og funktioner til kvarteret skal medvirke til at bebyggelsen gøres til et aktivt område for flere aldersgrupper.

Langs områdets sydlige kant, forbinder et tilbagetrukket detailhandelsplads området til byens kommercielle områder, og tilbyder en naturlig adgang til området.

### *Detailområde 2*

Detailområdet på 2350 m² indeholder i dag blok A og udlægges til offentligt institutions-byggeri, Familiernes Hus (se bilag 2). Bebyggelsen skal opføres i 2 til 3 etager med

et samlet maksimalt etageareal på 1700 $m^2$. Det maksimale bebyggede areal er 800 m².

Bebyggelsen skal tilgodese behovet for et pædagogisk / psykologisk behandlingstilbud til forældre og spædbørn (se figur 11). Familiernes Hus kan bestå af en til flere forskellige separate bygningsenheder og skal forholde sig til det offentlige grønne landskabsrum og sikre, at lys slippes ind i gårdmiljøet på forskellige tidspunkter på.

### *Detailområde 3-10*

Detailområderne indeholder i dag blokkene B (B-440), C (B-441), D (B-441), E (B-495), F (B-494), G (B-493), H (B-492), K (B-491), M (B-496), N (B-497) og O (B-498).

Forinden nyt bebyggelse/anlægsarbejde kan ske i detailområde 3-10, skal der i fremtidige kommuneplantillæg udarbejdes detaljerede bestemmelser for ny bebyggelse mm.

## *Fremtidige landskabsforhold*

Et offentligt gennemgående landskabsrum, skal forbinde og styre områdets strukturelle disponering.

Ubebygget areal indenfor de enkelte detailområder skal bearbejdes og som minimum bringes tilbage til en naturlig beplantning med græs og pil og dermed formidles en naturlig sammenhæng med det centrale landskabsrum.

## *Byrum og infrastruktur*

### *Byrum og stier*

Bebyggelserne inden for hvert detailområde skal danne solfyldte vindbeskyttede uderum, så der skabes mulighed for forskellige mikroklimaer.

For detailområde 2 gælder det at bebyggelsen skal centrere sig om et fælles gårdmiljø og et legeareal til husets brugere.

Arealer med blød belægning inden for de enkelte detailområder skal understøtte bebyggelsens sammenhæng med delområdets gennemgående og offentlige landskabsrum, samt til Aqqusinersuaq og Kongevej.

### *Stier, vejanlæg og parkering*

Detailområde 1 og 2 trafikbetjenes fra Kongevej.

Der udlægges i detailområde 2 areal til parkering på terræn, mens der i detailområde 1 skal anlægges parkering under bygninger og terrænoverdækninger.

*Figur 10) Perspektiv af et muligt fremtidig Tuujuk*

*Figur 11) Perspektiv af et muligt fremtidig Tuujuk*

## *Miljø*

### *Nedrivningen af Tuujuk*

Før en nedrivning kan foretages, skal normal procedurer følges og bygherre skal søge areal- og nedrivningstilladelse. En arealtildeling og nedrivningstilladelse vil blive givet under betingelse af, at nedrivningen gøres fuldstændig, samt at grunden efterfølgende reetableres.

Arealtildeling og nedrivningstilladelse vil være betinget af, at nedrivningsarbejdet følger de til en hver tid gældende retningslinjer for miljøhensyn i relation til støj og støv, således, at nedrivningen så lidt som muligt påvirker det omkringliggende områdes beboere, skole og institutioner.

Endvidere vil det blive betinget, at nedrivningen, håndteringen og bortskaffelsen af byggeaffald sker på en miljømæssig forsvarlig måde. Håndteringen og bortskaffelsen af byggeaffald skal ske i henhold til gældende lovgivning, Kommuneqarfik Sermersooqs til enhver tid gældende affaldsregulativer og i henhold til standarder for Best Available Techniques & Technology (Bedst Tilgængelige Teknik).

I forbindelse med en arealtildeling og nedrivningstilladelse vil Kommuneqarfik Sermersooq fastlægge de nærmere oprydnings- og retableringsforpligtelser.

### *Miljøfarligt byggeaffald og forurenet jord*

Der skal før, under og efter nedrivningen tages særligt højde for et muligt indhold af miljø- og sundhedsskadelige stoffer, som f.eks. PCB, asbest o.l. i byggeaffald og jord.

Der skal således forud for en nedrivning af blokkene i Tuujuk foretages en grundig undersøgelse for miljø- og sundhedsskadelige stoffer i bygningen og de omkringliggende arealer.

Inden opførelse af nyt byggeri skal bygherre tilvejebringe den fornødne dokumentation om hvorvidt detailområdet er forurenet eller ej, jf. landstingsforordning **nr. 9 af 22. november 2011** om beskyttelse af miljøet med senere ændringer. I tilfælde af forurening og før opførelsen af boliger påhviles bygherre ansvaret for oprensningen.

Særligt det kemiske stof PCB (polychlorere-debifenyler) indgår i en række byggematerialer, der blev anvendt i byggeriet igennem en længere periode fra 1950erne til op igennem 1980erne.

I tilfælde af at byggeaffald fra blokkene i Tuujuk skal betragtes som miljøfarligt, skal Kommuneqarfik Sermersooq varsles i så god tid som muligt.

I tilfælde af at jorden under eller rundt om blokkene i Tuujuk er forurenet af olie eller giftstoffer, skal denne jord fjernes og erstattes med ren jord.

### *Reetablering af området*

Arealer, der er midlertidigt anvendt i forbindelse med nedrivning og opførelse af nyt byggeri skal reetableres.

## *Teknisk forsyning*

### *Forsyningsledninger*

Forsyningsledninger som el, vand, varme og kloak skal nedgraves og skal så vidt muligt respekteres og må ikke overbygges eller befæstes. En evt. tredjeparts omlægning af ledningsanlæg er uden udgifter for ledningsejer, og må kun ske i samråd med ledningsejer og skal følge ledningsejers anvisninger og regler.

Inden for området kan der placeres tekniske anlæg, herunder transformerstationer til områdets lokale forsyning. Placering af transformerstation skal ske i samråd med Nukissiorfiit / Grønlands Energiforsyning.

### *Varme*

Området skal varmeforsynes med fjernvarme. Der kan benyttes andre miljørigtige energikilder som solvarme, jordvarme, fjeldvarme m.m.

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

### *Vand*

Området vandforsynes via det offentlige vandforsyningsledningsnet.

### *Spildevand*

Området skal tilsluttes det kommunale kloaknet. Både sort og gråt spildevand skal føres til kloak.

### *Overfladevand*

Overfladevand, herunder vand fra tage, skal afledes ind mod det offentlige landskabsrum i detailområde 10 og bortledes på en sådan måde, så der ikke opstår gener for byggeriet, omkringliggende bebyggelse, veje, stier og ubebyggede arealer. Overfladevand må ikke afledes til det offentlige kloaknet.

### *Renovation*

I alt byggeri skal der etableres indendørs affaldshåndteringsfaciliteter med mulighed for kildesortering. Affaldscontainere skal således være indarbejdet i byggeriet, og må således ikke opsættes fritstående på omkringliggende arealer. Gældende regulativ skal følges.

## *Forhold til anden planlægning*

### *Landsplanlægning*

Kommuneplantillæg 1C30-1 er i overensstemmelse med gældende landsplanlægning.

### *Ændringer i forhold til gældende kommuneplan 2005-2014 for Nuuk*

Delområde 1C30 omfatter de i Kommuneplan 2005-2012 udlagte rammeområder 1A9, 1C19 og 1C25. 1A9 er udlagt til boligformål, mens 1C19 og 1C25 er udlagt til fælles formål.

Det nye delområde 1C30 udlægges til fælles formål, og kommuneplantillægget erstatter derfor de tidligere overordnede bestemmelser for 1A9, 1C19 og 1C25.

Som konsekvens af den nye afgrænsning af delområde 1C30, opfører 1C19 og 1C25 som selvstændige rammeområder, mens 1A9 får ændret afgrænsning (som vist på bilag 3).

### *Helhedsplan Midt i Nuuk // Midt i verden*

Helhedsplanen indbefatter områderne Tuujuk og Blok P, og skal virke som en samlende ramme for den kommende forandringsproces, og vil danne grundlag for kommende beslutninger..

Helhedsplanen kan erhverves digitalt ved at henvende sig til kommunens By- og boligudviklingsafdeling, Anlægs- og Miljøforvaltningen, Imaneq 20, eller ved at skrive til mailadressen plan@sermersooq.gl

### *Tidligere kommuneplantillæg/ lokalplan*

Der findes ingen gældende lokalplaner for rammeområderne 1A9, 1C19 og 1C25.

### *Jordfaste fortidsminder*

Kommuneqarfik Sermersooq er ikke bekendt med, at der ligger fortidsminder inden for området, men dette skyldes udelukkende, at der ikke er foretaget nogen form for undersøgelse af området.

Jordarbejder inden for kommuneplantillæggets områder er underlagt: Inatsisartutlov nr. 11 af 19. maj 2010 om fredning og anden kulturarvsbeskyttelse af kulturminder.

Hvis der under jordarbejder findes et jordfast fortidsminde, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet.

## *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.

## *Debatperiode og godkendelse*

Forslaget til kommuneplantillæg 1C30-1, har været fremlagt i offentligt høring i 6 uger i perioden 26.10.2011 - 07.12.2011.

Der er i debatperioden indkommet indsigelser og bemærkninger fra 2 parter rettidigt, som er medtaget i sagsbehandlingen.

Kommunalbestyrelsen behandlede kommuneplantillægget på sit møde den 19.03.12 og godkendte kommuneplantillægget med følgende ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag:

1. Departementet for Boliger, Infrastruktur og Trafik har bemærket, at det er tvivlsomt, hvorvidt der kan fastsættes regler om forhold, der reguleres ved miljølovgivningen. På den baggrund er afsnittene om miljøforhold taget ud af planen.
2. Departementet har herudover peget på at enkelte bestemmelser for formuleringer der kunne tydeliggøres eller ændres, og på den baggrund er der foretaget visse redaktionelle justeringer i den endelige plan.

Kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort som endeligt gældende den 11.04.2012

**Planen kan ses her**

Kommuneplantillægget kan læses på Landsbiblioteket, fås ved kommunens borgerservicecentre, på kommunens hjemmeside www.sermersooq.gl eller ved henvendelse til Anlægs- og Miljøforvaltningen på telefon 36 74 31.

# BESTEMMELSER

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

## § 1 Formålet for områdets anvendelse

1.1 Området udlægges til fælles formål, herunder boliger, institutioner, liberalt erhverv og fælles offentlige funktioner.

1.2 Områdets disponering, struktur og indhold skal tilsammen danne et varieret men sammenhængende bylandskab med et bredt udvalg af udfoldelsesmuligheder og sociale mødesteder.

1.3 Området skal udvikles således, at det på sigt fremstår som et socialt og miljømæssigt bæredygtigt område.

1.4 Ny bebyggelse skal fremtræde med en høj arkitektonisk standard og høj materialekvalitet.

1.5 Bebyggelsens samlede boligmæssige sammensætning skal muliggøre en bred beboersammensætning.

1.6 Såvidt det er muligt skal bebyggelsens stueetager indrettes til fælles offentlige funktioner.

## § 2 Kommuneplantillæggets delområde og opdeling

2.1 Delområdet afgrænses som vist på bilag 1.

2.2 Delområdet er ca. 4,7 ha. og opdeles i detailområderne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10, som vist på bilag 1.

## § 3 Detailområdernes anvendelse

*Detailområde 1*

3.1 Detailområde 1 på 2900 m² udlægges til offentligt boligbyggeri, som vist på bilag 1.

3.2 Bebyggelsen skal indeholde lejligheder i forskellige størrelser til ældre og handicappede.

3.3 I den del af bebyggelsen, der ligger ud mod Aqqusinersuaq, skal der etableres offentlige funktioner som fx galleri eller ikke-forurenende værksteder i 50 % af stueetagearealet.

*Detailområde 2*

3.4 Detailområde 2 på 2350 m² udlægges til offentligt institutionsbyggeri, som vist på bilag 1.

*Detailområde 3-10*

3.5 Forinden ny bebyggelse/anlægsarbejde kan ske i detailområde 3-10, skal der udarbejdes detaljerede bestemmelser, der tager endelig stilling til detailområdernes afgrænsning, udbygningsetaper og øvrige retningslinjer.

## § 4 Bebyggelsens art, placering og omfang

4.1 Ny bebyggelse og bymæssige anlæg i området skal gennem placering og udformning indgå i fælles samspil og orientere sig internt mod områdets byrum og gennemgående friholdte landskabelige træk.

4.2 Bygninger skal indrettes med lette adgangsforhold for gangbesværede og kørestolsbrugere, og der skal sikres tilgængelig og niveaufri ankomst.

*Detailområde 1*

4.3 Bebyggelsen skal opføres i 3 til 4 etager.

4.4 Bebyggelsen kan have et samlet maksimalt etageareal på godt 3000 $m^2$.

4.5 Bebyggelsen må ikke overstige 900 m² i bebygget areal. Det bebyggede areal er inkl. udhuse og ekskl. terrasser.

*Detailområde 2*

4.6 Bebyggelsen skal opføres i 2 til 3 etager.

4.7 Bebyggelsen kan have et samlet maksimalt etageareal på 1700 $m^2$.

4.8 Bebyggelsen må ikke overstige 800 m² i bebygget areal. Det bebyggede areal er inkl. evt. udhuse og ekskl. evt. terrasser.

## § 5 Rummelighed

5.1 Området kan maksimalt indeholde 30.000 etagekvadratmeter.

## § 6 Delområdets trafikbetjening

6.1 Området trafikbetjenes fra henholdsvis Kongevej og Ceresvej.

## § 7 Byfornyelse og sanering

7.1 A (B-439), B (B-440), C (B-441), D (B-441), E (B-495), F (B-494), G (B-493), H (B-492), K (B-491) og L (B-438) skal nedrives i forbindelse med opførelse af nyt byggeri.

## § 8 Delområdets etapevise udbygning

8.1 Området skal etapevis udbygges i følgende takt detailområde 8, 7, 6, 5, 4, 3.

# DETALJEREDE BESTEMMELSER

Nærværende kommuneplantillæg fastlægger detaljerede bestemmelser for detailområde 1 og 2.

## § 9 Bebyggelsens placering

9.1 Ny bebyggelse skal placeres indenfor detailområderne vist på bilag 1

9.2 I forbindelse med arealtildeling skal der fastlægges byggefelter for bebyggelsens endelige placering.

9.3 Bebyggelsen inden for hvert detailområde skal danne solfyldte vindbeskyttede uderum, med mulighed for at lys slippes ind i bebyggelsen.

*Detailområde 1*

9.4 Bebyggelsen skal orientere sig mod områdets gennemgående og offentlige landskabsrum, samt til Aqqusinersuaq.

*Detailområde 2*

9.5 Bebyggelsen skal orientere sig mod områdets gennemgående og offentlige landskabsrum, samt mod Kongevej.

9.6 Bebyggelsen skal etableres omkring et fælles gårdmiljø.

9.7 Drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger i tilknytning til boligbebyggelse skal placeres indenfor boligens grænseafstand (jf. GBR06).

9.8 Affaldshåndteringsfaciliteter til indsamling, kildesortering, opbevaring og afhentning af dagrenovation og storskrald skal placeres indenfor bygningskroppen eller på afskærmet plads i henhold til gældende affaldsregulativ.

9.9 Der må ikke opstilles containere udenfor de afskærmede pladser.

## § 10 Bebyggelsens ydre fremtræden

10.1 Ny bebyggelse skal inden for hvert af delområderne fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver.

*Facader*

*Detailområde 1*

10.2 Facader skal udføres i træ, beton, fibercement og/eller glas.

10.3 Facader i stueetage, der ligger ud til Aqqusinersuaq skal udføres i transparent glas i minimum 50 % af facadens areal.

*Detailområde 2*

10.4 Facader skal udføres i træ, beton, fibercement og/eller glas.

10.5 Sekundære bygninger kan udføres i andre materialer, fx træ, glas, stål, zink og aluminium.

*Sokler*

10.6 Sokler må udføres i en maks. højde af 0,5 m.

10.7 Hvis en sokkel er højere end ½ m skal den del, der er højere end ½ m, udføres i samme materialer som facaden.

*Tage*

10.8 Tag beklædes med sort tagpap, zink, kobber eller træ.

10.9 Der kan tillades tagterrasser.

*Trapperum*

10.10 Trapperum skal være indeholdt i bygningskroppen.

10.11 Trapper skal være opføres i træ, beton eller galvaniseret stål.

*Øvrige bygningsdele*

10.12 Samtlige bygningsdele skal proportioneres i henhold til bebyggelsen og skal indpasses som en

integreret del af bebyggelsens arkitektur.

10.13 Placering og dimensionering af solpaneler må ikke medføre gener for beboere, naboer, genboer eller forbipasserende.

10.14 Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier.

10.15 Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader og skal indpasses som en integreret del af bygningens arkitektur.

*Skilte*

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

10.17 Skilte skal indpasses i bygningsfacaden og indgå som en del af bygningens samlede arkitektoniske udtryk.

10.18 Der må kun opsættes skilte med relation til virksomheder, der har til huse i bygningen.

## § 11 Veje, stier og parkering

11.1 Der skal anlægges stier med hård belægning, således at bebyggelsen inden for hvert detailområde kobles til delområdets offentlige landskabsrum.

11.2 Der udlægges arealer til i alt ca. 115 parkeringspladser i hele delområdet, hvoraf 24 parkeringspladser udlægges i detailområde 1 og 2.

11.3 Parkeringsarealerne skal udlægges, således at der er mulighed for parkering i kældre, under bygninger og terrænoverdækninger og på terræn.

*Detailområde 1*

11.4 Vejadgangen skal ske fra Kongevej, som vist på bilag 2.

11.5 Adgang for bløde trafikanter skal kunne ske fra Aqqusinersuaq, som vist på bilag 2.

11.6 Der skal etableres overdækket parkering til minimum 14 P-pladser.

*Detailområde 2*

11.7 Ankomsten til bygningen og parkeringspladser skal ske fra Kongevejen på hårde flader, som vist på bilag 2.

11.8 Der skal etableres et parkeringsareal til minimum 10 P-pladser.

11.9 Der skal etableres et areal til 10 cykelparkeringspladser. Arealet kan overdækkes.

## § 12 Friarealer

*Landskab og Byrum*

12.1 Delområdet skal indeholde et gennemgående grønt landskabsrum, der forbinder og styrer områdets detailområders strukturelle disponering.

*Udearealer*

12.2 Bebyggelse i detailområde 2 skal indeholde et fælles gårdmiljø på min. 150 m$^2$, samt legearealer på min. 100 m$^2$. Legepladsen kan anlægges som en del af gårdrummet eller andetsteds inden for detailområdets afgrænsning.

12.3 I tilknytning til boligbebyggelse kan der tildeles et areal til have, terrasse o.l. som skal placeres indenfor boligbebyggelsens grænseafstand (jf. GBR06).

*Ubebyggede arealer*

12.4 Ubebygget areal mellem bebyggelsens egen afgrænsning og detailområdets/byggefeltets afgrænsning skal bearbejdes og anlægges.

12.5 Ubebygget areal skal som minimum beplantes med græs og/eller pil.

12.6 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til længerevarende oplag af nogen art.

12.7 Terrænbeskadigelse af arealer, der er midlertidigt anvendt i forbindelse med nedrivning og opførelse af nyt byggeri skal minimeres.

12.8 I forbindelse med en arealtildeling og nedrivningstilladelse vil Kommuneqarfik Sermersooq fastlægge de nærmere oprydnings- og retableringsforpligtelser.

## § 13 Lednings anlæg

13.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige el, vand og kloaknet, samt fjernevarme eller andre miljørigtige energikilder som solvarme, jordvarme m.m.

13.2 Alt gråt og sort spildevand skal afledes via kloak.

13.3 Overfladevand, herunder vand fra tage, må ikke afledes til det offentlige kloaknet, men skal afledes ind mod delområdets offentlige landskabsrum i detailområde 10 på en sådan måde, så der ikke opstår gener for byggeriet, omkringliggende bebyggelse, veje, stier og ubebyggede arealer.

13.4 Teknisk forsyning, så som kloak, elektricitet og vandforsyning må kun ske via nedgravede anlæg. Ledningsanlæg skal så vidt muligt respekteres og må ikke overbygges. En evt. tredjeparts omlægning af ledningsanlæg er uden udgift for ledningsejer, og må kun ske i samråd med ledningsejer og skal følge ledningsejer anvisninger og regler.

13.5 Indenfor området kan der placeres tekniske anlæg, herunder transformerstationer til områdets lokale forsyning. Placering af transformerstationer skal ske i samråd med Nukissiorfiit, og placeres så de ikke komme til at virke skæmmende for området som helhed.

## § 14 Betingelser for ibrugtagning

14.1 Forinden ibrugtagning skal parkering være etableret ifølge § 11.

14.2 Forinden ibrugtagning skal renovation være afklaret om der skal være container eller sække og placeringen af disse.

14.3 Forinden ibrugtagning skal der foreligge en godkendt afvandingsplan.

14.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der foreligger en skriftlig godkendelse af tilslutninger til offentlige forsyningsanlæg.

## § 15 Ejerforening

15.1 Der skal stiftes en forening til varetagelse af de fælles interesser i detailområderne 1 og 2.

15.2 Ejere af erhvervsarealer/boliger inden for detailområderne 1 og 2 skal være medlemmer af denne ejerforening.

15.3 Ejerforeningen skal stiftes, når mindst halvdelen af de medlemspligtige ejere ønsker det, dog senest, når halvdelen af de i kommuneplantillægget forudsatte nye erhvervsarealer/byggefelter er bebyggede.

15.4 Foreningen skal vedligeholde (herunder vintervedligeholde) veje, stier og friarealerne inden for detailområderne 1 og 2 og kan selv fastsætte regler herfor.

Foreningen skal stedse holde Kommuneqarfik Sermersooq underrettet om sin adresse.

# VEDTAGELSE

Kommuneplantillæg 1C30-1, Tuujuk, Nuuk, blev vedtaget af Kommuneqarfik Sermersooqs kommunalbestyrelse den 20. marts 2012

Kommuneqarfik Sermersooq d. 11/4 2012

Asii Chemnitz Narup
Borgmester

Søren Hald Møller
Adm. direktør

Kommuneplantillægget 1C30-1, Tuujuk, er offentligt bekendtgjort som endeligt gældende d. 11/4 '12

Blok O
B-498

Blok N
B-497

Sumiiffiup annikitsup ilaa 5
Detailområde 5

Sumiiffiup annikitsup ilaa 9
Detailområde 9

Blok E
B-495

Blok M
B-496

Sumiiffiup annikitsup ilaa 6
Detailområde 6

Sumiiffiup annikitsup ilaa 4
Detailområde 4

Blok D
B-441

Blok F
B-494

Sumiiffiup annikitsup ilaa 7
Detailområde 7

CERESVEJ

Blok C
B-441

Blok G
B-493

Sumiiffiup annikitsup ilaa 10
Detailområde 10

Sumiiffiup annikitsup ilaa 3
Detailområde 3

Blok B
B-440

Blok H
B-492

Sumiiffiup annikitsup ilaa 8
Detailområde 8

Sumiiffiup annikitsup ilaa 2
Detailområde 2
2350 m2

KONGEVEJ

Blok A
B-439

Blok K
B-491

Sumiiffiup annikitsup ilaa 1
Detailområde 1
2900 m2

AQQUSINERSUAQ

Blok L
B-438

Atsiorneranut nassuiaat /
Signaturforklaring

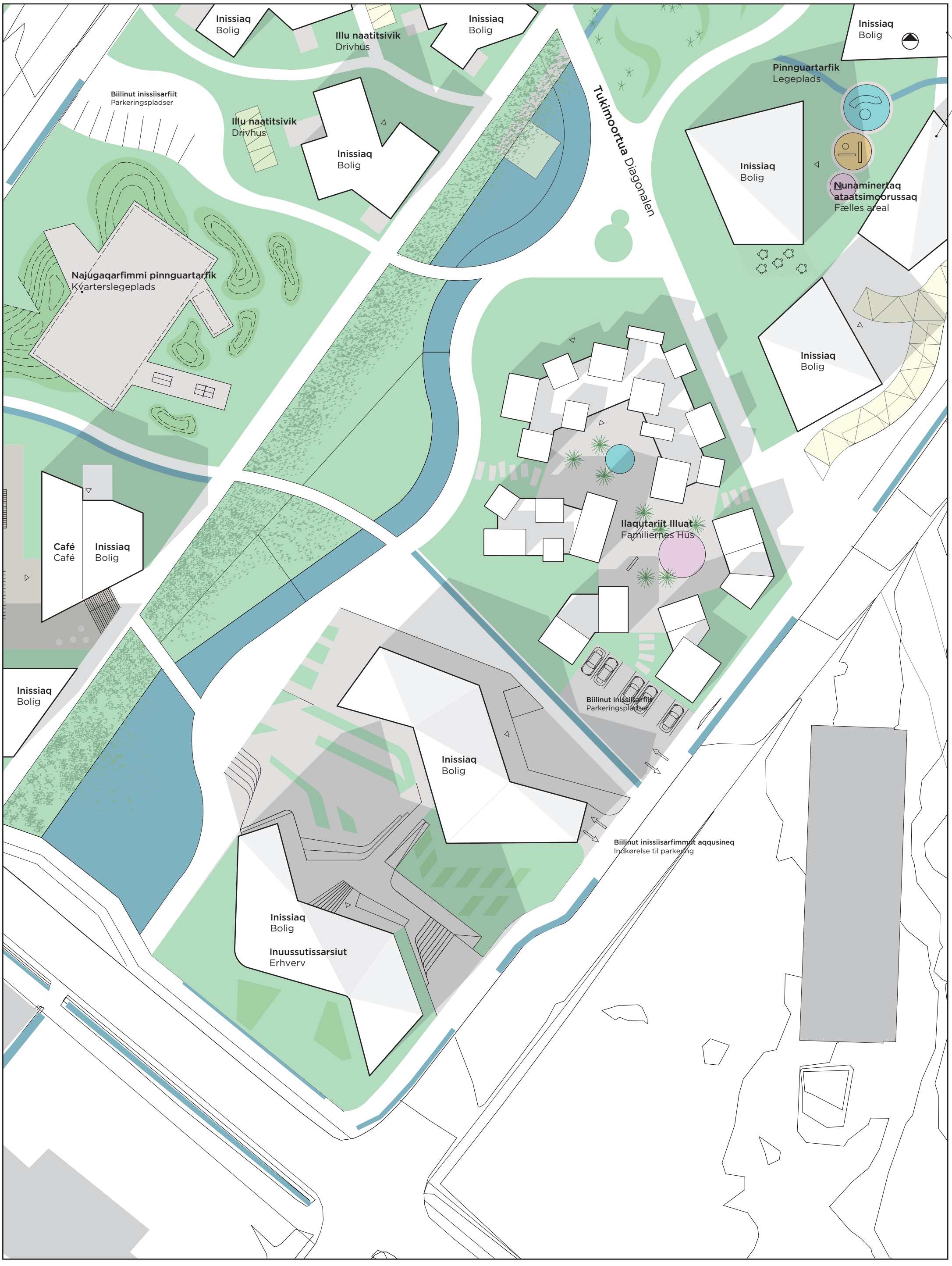
- Sumiiffiup ilaa / Delområde
- Sumiiffiup annikitsup ilaa / Detailområde
- Illut ingitsigassat / Bygninger til nedrivning
- Illut pioreersut / Eksisterende bygninger
- Nunap ilaa qorsooqqissoq / Landskabsstrøg

KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
Sanarfinermut avatangiisinullu ingerlatsivik
Anlægs- og Miljøforvaltningen

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 1C30-1
Kommuneplantillæg 1C30-1

**Illanngussaq 1** Sumiiffiup ilaa, sumiiffiup annikitsup ilaa
**Bilag 1** Delområde og detailområder
Mål 1:1000
A3

0 m 10m 20 m 30m 40m 50 m




KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
Sanarfinermut avatangiisinullu ingerlatsivik
Anlægs- og Miljøforvaltningen

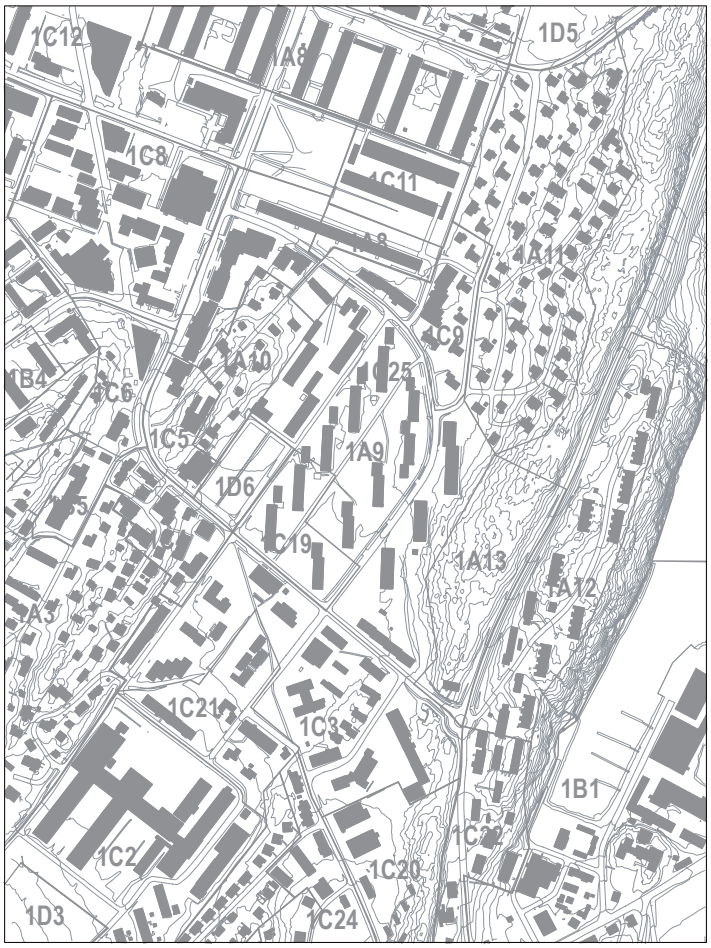
Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 1C30-1
Kommuneplantillæg 1C30-1

**Illanngussaq 2** Nunap assinganik takussutissat
Bilag 2 Illustrationsplan
Mål 1:500
A3

0 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m

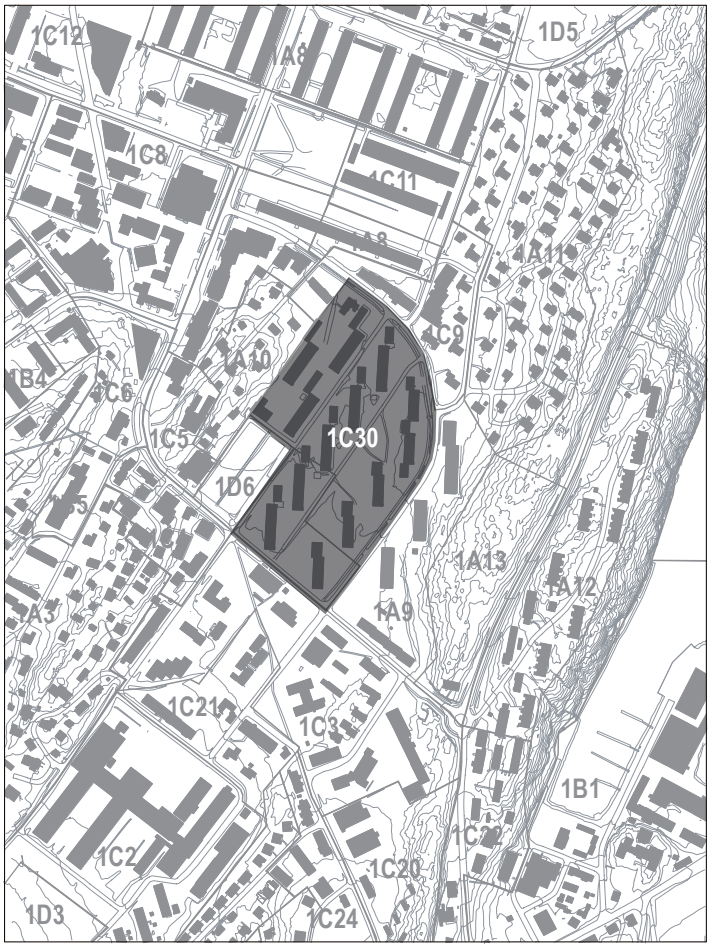
Killiliussat piureersut
Eksisterende rammeafgrænsninger

TUUJUK




Ny delområdeafgrænsning
Immikkoortup ilaanik nataamik killeqarfilersuineq

TUUJUK




KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
Sanarfinermut avatangiisinullu ingerlatsivik
Anlægs- og Miljøforvaltningen

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 1C30-1
Kommuneplantillæg 1C30-1

Bilag 3
Immikkoortup ilaanik nutaamik killeqarfilersuineq
Ny delområdeafgrænsning
A4