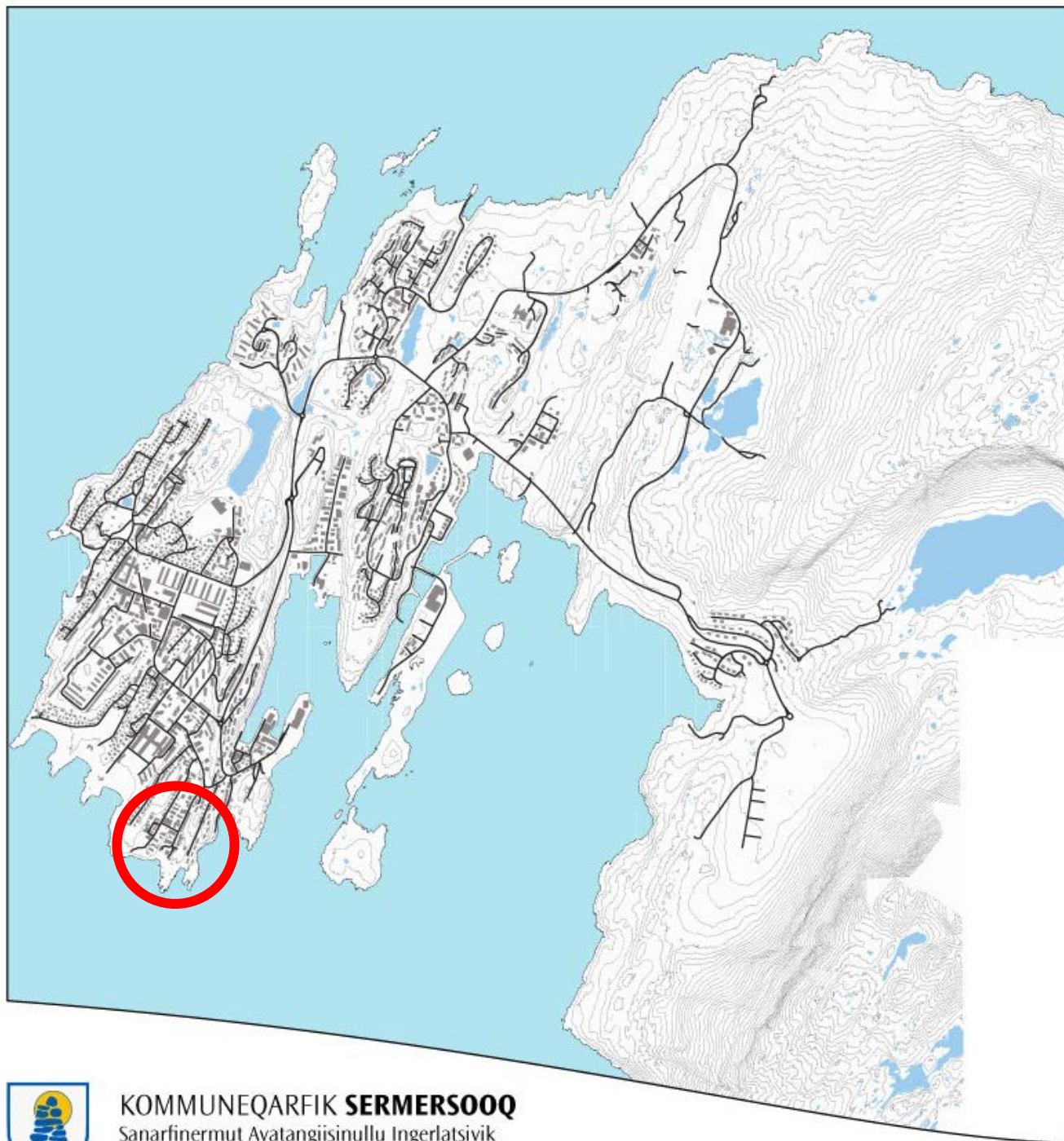


KOMMUNEPLANTILLÆG 1A1-3

Nuuk, Kujallerpaat, Nyt offentligt Kollegiebyggeri

November 2013



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik
Anlægs- og Miljøforvaltningen

Hvad er et kommuneplantillæg?

Et kommuneplantillæg er en plan for, hvordan arealer, nye bygninger, stier, veje og lignende inden for et bestemt område skal anvendes, placeres og udformes. Et kommuneplantillæg består af 2 dele, en **redegørelsesdel** og en **vedtægtsdel**.

Hvad er en kommuneplantillæg?

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 **redegørelsesdel** og en **vedtægtsdel**.

- **Redegørelsesdelen** 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 18.12.2013.

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.

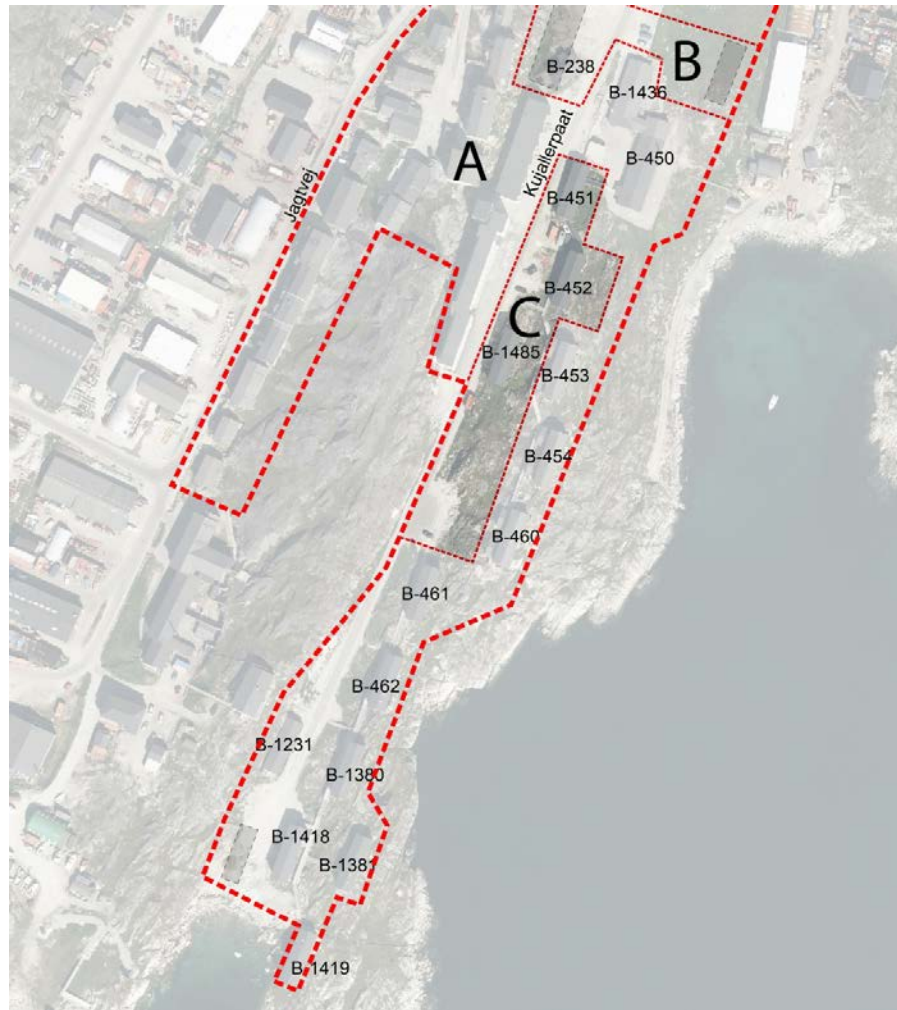
INDHOLD

Hvad er et kommuneplantillæg?	1
Redegørelse.....	1
1.1 FORMÅL OG PRINCIPPER	1
1.2 Eksisterende forhold	2
1.3 Planens Hovedtræk	3
1.4 Forhold til anden planlægning	5
<i>Landsplanlægning og anden lovgivning</i>	<i>5</i>
<i>Jordfaste fortidsminder</i>	<i>5</i>
<i>Kommuneplan.....</i>	<i>6</i>
<i>Tidligere lokalplan/kommuneplantillæg</i>	<i>6</i>
<i>Offentlig Debat.....</i>	<i>7</i>
1.5 Plantillæggets retsvirkninger.....	7
<i>Endelige retsvirkninger</i>	<i>7</i>
2 Bestemmelser	8
2.1 Overordnede bestemmelser	8
<i>Eksisterende overordnede bestemmelser</i>	<i>8</i>
2.2 Nye overordnede bestemmelser	9
2.3 Detaljerede bestemmelser.....	11
3 Vedtagelse.....	14

Bilag 1 Eksisterende forhold

Bilag 2 Detaljerede bestemmelser

REDEGØRELSE



Figur 1 Delområde 1A1 med detailområderne A,B og C



1.1 FORMÅL OG PRINCIPPER

Kommuneplantillægget har til formål at:

1. At muliggøre saneringen af B-451, B-452 og B-1485
2. At sikre arealer til at opføre 4 nye offentlige kollegiebygninger med i alt ca. 45 kollegieboliger.

Principperne for det nærværende plantillæg er:

1. At nye bebyggelser ved deres arkitektoniske udformning og indpasning medvirker til at bevare og forbedre karakteren af det omkringliggende miljø, f.eks. ved at fremstå i samme skala som eksisterende kollegiebyggeri.
2. At der kan etableres en stiforbindelse gennem området, som kan være et led i en "kyststi" rundt om Nuuk
3. At sikre sig mellem ny bebyggelse fra Kujallerpaat til Malenebugten.
4. At sikre at der sker en fortætning af området.

1.2 Eksisterende forhold



Figur 2. Kujalliit Kollegiet, med vandrette facadebånd

Kommuneplantillægget omhandler detailområde C i delområde 1A1, Kujallerpaat i den sydøstlige del af Nuukhalvø ved indsejlingen til Nuuks atlanthavn.

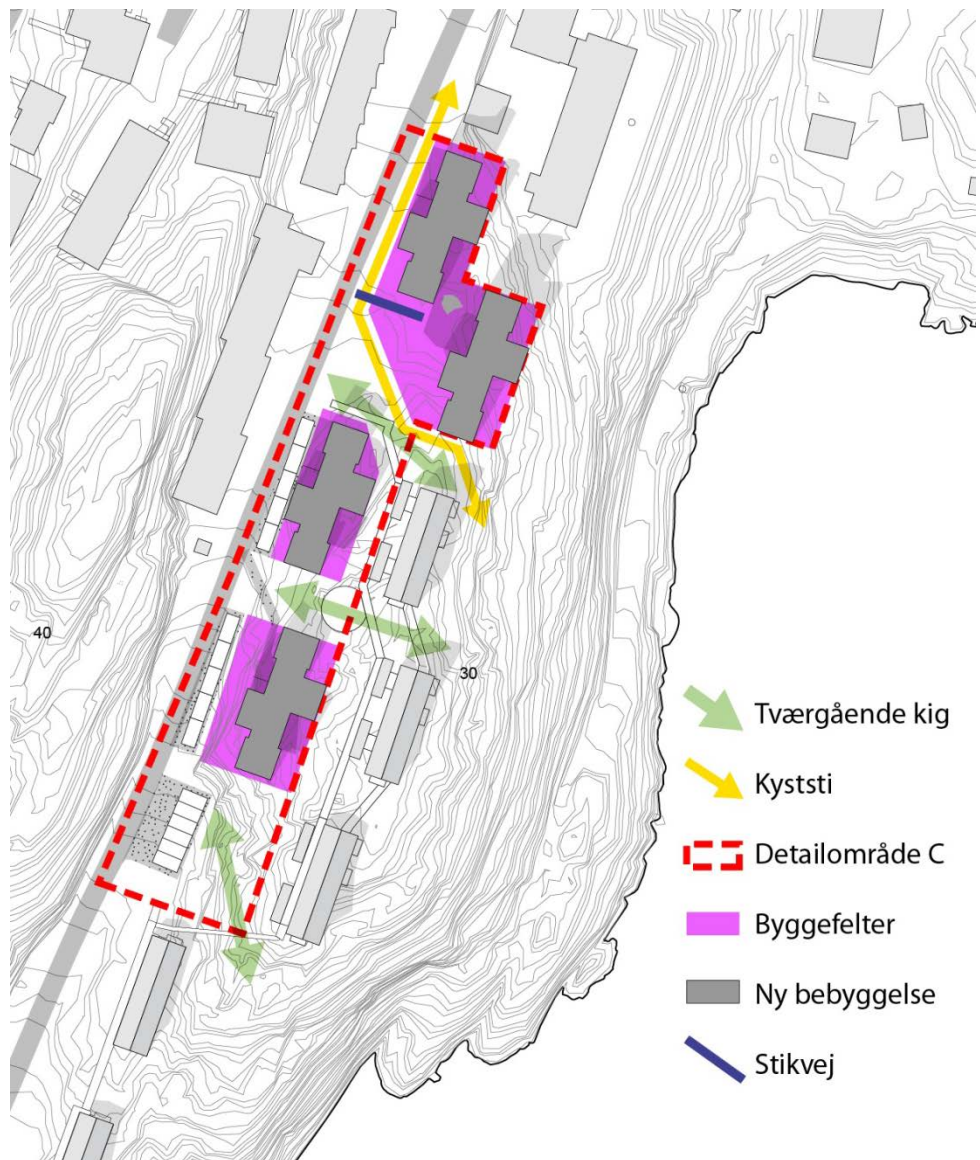
Detailområdet rummer i dag de 3 nordligste af Kujalliit Kollegiets bygninger.

Kujalliit Kollegiet er opført fra 1961-68 og var oprindeligt GTO's indkvarteringslejr. Det består af ti 2-etagers stokbebyggelser orienteret parallelt med fjeldryggen og indeholdende 31 dobbeltværelser, 56 enkelte værelser og et fælleshus. Bygningsstokkene har horisontale vinduesbånd, sortmalede betonfundamenter og karakteristisk farvede facader.

Øst for detailområdet på toppen af fjeldryggen ligger der yderligere 3 bygningsstokke, der oprindeligt er opført som en del af GTO's indkvarteringslejr, men som i dag er privatejet, B-453. B-454, B-460.



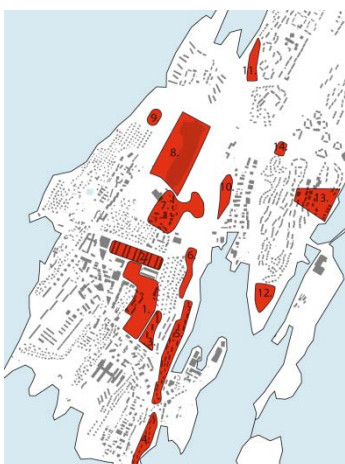
Figur 3 Kujallerpaat fra vandet



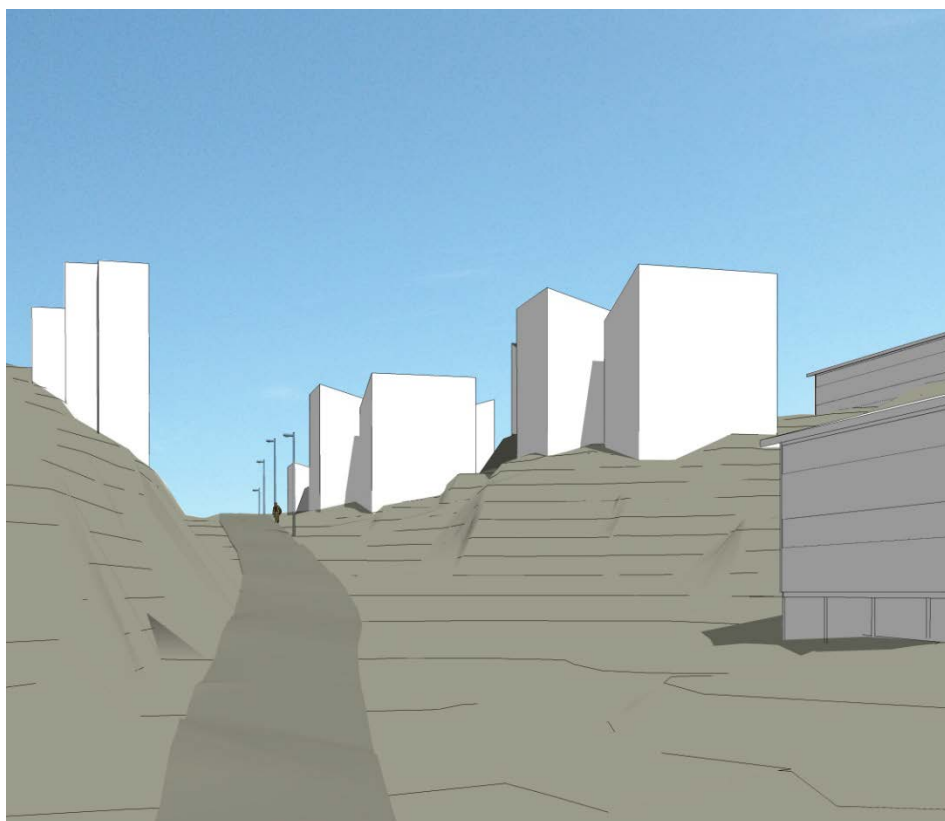
Figur 4 Detailområde C

1.3 Planens Hovedtræk

Kujallit Kollegiet er blevet vurderet som slidt og utidssvarende. Selvstyret ønsker derfor over en årrække at sanere disse bygninger for efterfølgende at opføre nye kollegieboliger på samme område. Nærværende kommuneplantillæg er udarbejdet for at give mulighed for en fortætning af området ved at B-451, B-452 og B-1485 kan nedrives og dernæst kan der opføres nye offentlige kollegieboliger jævnfør kommuneplanens fortætningsstrategi. Der indføres derfor med dette kommuneplantillæg et nyt detailområde C som sikrer, at der kan udlægges areal og fastlægges bestemmelser for nyt kollegiebyggeri.



Figur 5. Fortætningsområder i Nuuk, sermersooq2024



Figur 6 skitse af mulig Ny bebyggelse

Bebyggelse

Kommuneplantillægget giver mulighed for at der i detailområde C kan opføres 4 nye offentlige kollegiebygninger med i alt ca. 45 kollegieboliger.

Hver bygning skal opføres som en længebygning brudt op i mindre enheder, der fremstår som skudt op af fjeldet. Derfor skal fundamenter fremstå som en integreret del af bygningskroppen. Længebygningen er en bygningstype der passer til detailområdets begrænsede bredde, og som i skala og form er jævnbyrdige med Kujalliit Kollegiets eksisterende stokke.

For at den nye bebyggelse over tid skal fremstå som en naturlig udvikling af Kujalliit Kollegiet skal facaderne danne horisontale facadebånd som i den eksisterende kollegiebebyggelse.

Kyststi

Kommuneplanen Sermersooq2024 indeholder en ambition om at der over at der etapevis skal realiseres et sammenhængende stiforløb langs Nuuks kystlinje. Dette kommuneplantillæg sikre, at stiforløbet føres gennem området og forbinder kollegiebebyggelsen internt og med resten af byen. Forløbet skal give den gående en oplevelse af både at kunne være "mellem husene" og at være "ude ved vandet"/"ude på fjeldet".



Figur 7. etapeplan for kyststi , sermersooq2024



Figur 8 Kujallit kollegiet set fra vandet

Friholdte arealer

Ved at fastholde friarealer mellem bebyggelserne sikrer Kommuneplantillægget både den eksisterende og kommende bebyggelse gode udsigtsforhold, samt at væsentlige synslinjer på tværs af delområdet fastholdes.

Trafik

Detailområdet vejbetjenes fra Kujallerpaat med mulighed for, at der kan etableres en stikvej ind til det nordligste byggefelt, se figur 4.

1.4 Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning og anden lovgivning

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.



Kommuneplan

Kommuneplantillæg 1A1-3 er omfattet af Kommuneplan Sermer-sooq2024, der i hovedstrukturen udlægger området til boligformål.

Tidligere lokalplan/kommuneplantillæg

I 2007 blev Lokalplan 1A1-1, Kujallerpaat vedtaget med henblik på at udforme en helhedsplan for området og åbne mulighed for indpasning af nyt boligbyggeri i forbindelse med en byfornyelse på Kujallerpaat. I 2012 blev kommuneplantillæg 1A1-2 vedtaget med henblik på at muliggøre opførelse af et herberg og yderligere boligbyggeri.

Med dette kommuneplantillæg ophæves de dele af lokalplan 1A1-1 og kommuneplantillæg 1A1-2, der er omfattet af nærværende kommuneplantillæg.

De detaljerede bestemmelser i gældende lokalplan 1A1-1 og kommuneplantillæg 1A1-2, der ikke er omfattet af nærværende kommuneplantillæg 1A1-3, er fortsat gældende.

Offentlig Debat

Kommuneplantillægget har været i 8 ugers offentlig høring i perioden 26.6. – 21.8.2013.

Følgende har fremsendt høringssvar:

- Boligselskabet INI as, brev af 1. august 2013
- Departementet for Boliger, Infrastruktur og Trafik i brev af 16. august 2013

De indkomne høringssvar har givet anledning til mindre redaktionelle justeringer af planen, heraf er den væsentligste at anvendelse og byggemuligheder for de enkelte detailområder nu fremgår af de overordnede bestemmelser i stedet for de detaljerede bestemmelser.

1.5 Plantillæggets retsvirkninger

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.


2 BESTEMMELSER

2.1 Overordnede bestemmelser

Overordnede bestemmelser er jf. § 20 i Inatsisartutlov nr. 17 af 17. november 2010 om planlægning og arealanvendelse.

Eksisterende overordnede bestemmelser

Plantillægget er omfattet af delområde 1A1, inden for hvilket der i Kommuneplan Sermersooq2024 er fastlagt følgende overordnede bestemmelser:

Plantitel	Kujallerpaat	
Zone	Byzone	
Lokation – by/bygd	Nuuk	
Arealanvendelse generelt	Boligområde	
Anvendelse specifik	Blandet boligområde	
Anvendelse	<p>Området er udlagt til tæt og lav boligbebyggelse i form af række-, kæde- og klyngehuse, kollegier samt etageboligbebyggelse i form af karré-, blok- eller punkthusbebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i området kan drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder. Virksomheden skal drives på en sådan måde, at områdets karakter af beboelsesområde ikke brydes, herunder ved skiltning. Virksomheden må ikke medføre ulempe for de omkringboende og må ikke medføre mærkbart øget behov for parkering.</p> <p>Delområdet udgør ca. 6,6 ha. Delområdet opdeles i detailområderne A (fuldt udbygget) og B (ny byggefelt). Detailområde B udlægges til etagebebyggelse og til herberg.</p>	
Bebyggelsens art, placering og omfang	<p>Tæt og lav boligbebyggelse kan opføres i 2 etager og med en tæthed på 20-40 boliger pr. ha. I tilknytning til en bolig i tæt og lav boligbebyggelse kan der søges om arealtildeling til have, terrasse o.l. Der kan tildeles et areal på maksimalt 25 m² pr. bolig i direkte tilknytning til boligen. Ingen del af arealet må ligge nærmere anden bolig.</p> <p>Etageboligbebyggelse kan opføres med en tæthed på over 40 boliger pr. ha. Nord for Sipisaq kujalleq kan der opføres ny boligbebyggelse i op til 3 etager. Desuden gælder de overordnede bestemmelser, der findes i kommuneplantillæg 1A1-2.</p>	
Rummelighed	<p>Der kan ske en fortætning i forbindelse med en byfornyelse på Kujallerpaat. Når byggefeltene i nærværende kommuneplantillæg er udnyttet, vil området være fuldt udbygget uden restrummelighed.</p>	
Trafikanlæg og teknisk forsyning	<p>Delområdet skal vejbetjenes fra eksisterende veje Kujallerpaat, Sipisaq Kujalleq og Jagtvej.</p> <p>Der skal kunne etableres ny brandvej, relateret til ny byggefelt i detailområde B, øst for Kujallerpaat.</p> <p>Bebyggelse, anlæg og lignende, må ikke placeres nærmere end 5,0 meter målt fra vej-kant.</p> <p>Langs kysten skal en sti kunne forløbe uhindret.</p>	
Byfornyelse	<p>B-238 kan nedrives og erstattes af ny bebyggelse.</p> <p>Der kan ske en byfornyelse af hele området øst for Kujallerpaat, som kan erstattes af etagebebyggelse. Dog forinden ny bebyggelse, skal dette fastlægges i særskilt kommuneplantillæg.</p>	
Detaljerede bestemmelser	<p>Lokalplan 1A1-1, maj 2007 Kommuneplantillæg 1A1-2, september 2012</p>	

2.2 Nye overordnede bestemmelser

Kommuneplantillæg 1A1-3 er ikke i overensstemmelse med de eksisterende bestemmelser hvad angår områdets afgrænsning, samt bestemmelserne for mulighed for sanering, opdelingen i detailområder og friarealer. Ved den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget vil følgende nye overordnede bestemmelser gælde for delområdet:

Plantitel Zone Lokation – by/bygd Arealanvendelse generelt Anvendelse specifik	Kujallerpaat Byzone Nuuk Boligområde Blandet boligområde	
Anvendelse	<p>Delområdet opdeles i detailområderne A, B og C.</p> <p>Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i området kan drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder. Virksomheden skal drives på en sådan måde, at områdets karakter af beboelsesområde ikke brydes, herunder ved skiltning. Virksomheden må ikke medføre ulempe for de omkringboende og må ikke medføre mærkbart øget behov for parkering.</p> <p><i>Detailområde A udlægges til:</i></p> <p>Tæt boligbebyggelse i form af række-, kæde- og klyngehuse, kollegier samt karré-, blok- eller punkthusbebyggelse.</p> <p><i>Detailområde B udlægges til:</i></p> <p>Etagebebyggelse og herberg</p> <p><i>Detailområde C udlægges til:</i></p> <p>Offentligt kollegiebyggeri.</p>	

Bebyggelsens art, placering og omfang	<p><i>Detailområde A</i></p> <p>Tæt og lav boligbebyggelse kan opføres i 2 etager og med en tæthed på 20-40 boliger pr. ha. I tilknytning til en bolig i tæt og lav boligbebyggelse kan der søges om arealtildeling til have, terrasse o.l. Der kan tildeles et areal på maksimalt 25 m² pr. bolig i direkte tilknytning til boligen.</p> <p>Etageboligbebyggelse kan opføres i op til 5 etager.</p> <p>Nord for Sipisaq Kujalleq kan der opføres ny boligbebyggelse i op til 3 etager.</p>
Rummelighed	<p><i>Detailområde B</i></p> <p>Ny bebyggelse, vest for Kujallerpaat, må højst opføres i 3 etager.</p> <p>Ny bebyggelse, øst for Kujallerpaat må højst opføres i et plan.</p> <p><i>Detailområde C</i></p> <p>Ny bebyggelse, vest for Kujallerpaat, må højst opføres i 3 etager.</p> <p>Området er ca. 7,7 ha.</p> <p>Der kan ske en fortætning i forbindelse med en byfornyelse på Kujallerpaat.</p>
Trafikanlæg og tekniske anlæg	<p>Delområdet skal vejbetjenes fra Kujallerpaat, Sipisaq Kujalleq og Jagtvej.</p> <p>En kyststi skal kunne forløbe uhindret langs kysten.</p>
Byfornyelse	<p>B-238, B-451, B-452 og B-1485 kan nedrives og erstattes af ny etagebebyggelse. Der kan ske en byfornyelse af hele området øst for Kujallerpaat, som kan erstattes af etageboligbebyggelse. Forinden ny bebyggelse i detailområde A, skal dette fastlægges i et nyt kommuneplantillæg.</p>
Detaljerede bestemmelser	<p>Lokalplan 1A1-1, 2007</p> <p>Kommuneplantillæg 1A1-2, 2012</p>

2.3 Detaljerede bestemmelser

§ 1 Bebyggelsens placering

Detailområde C

- 1.1 Ny bebyggelse indenfor detailområde C må kun placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter.
- 1.2 Byggefelt 1, 2 og 3 må bebygges med max. 3200 m² etageareal.
- 1.3 Bebyggelse, anlæg og lignende må ikke placeres nærmere end 5,0 meter målt fra vejkant.

§ 2 Bebyggelsens ydre fremtræden

Detailområde C

- 2.1 Ny bebyggelse skal indenfor hvert af byggefeltterne fremstå sammenhængende i forhold til bebyggelsesform, materialer og farver.
- 2.2 Byggefelt 1 og 2 må bebygges med længeformede bygninger med en max bredde på 16 m og en max længde på 34 m.
- 2.3 Bebyggelsen skal fremstå med facader i materialer som glas, træ, eternit, metal eller natursten.
- 2.4 Bebyggelsens facader skal have en horisontal orientering som det eksempelvis gør sig gældende i eksisterende bebyggelse.
- 2.5 Tagflader skal udformes med ensidig hældning.
- 2.6 Synlige sokler må ikke overstige en fjerdedel af bygningskroppen og skal i udtryk tilpasses bygningskroppen og det omgivende landskab.
- 2.7 Ventilation og lignende skal indgå som en del af en bygning og indpasses som en integreret del af bygningens arkitektur og skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier.

§ 3 Vej- og stiforhold, parkering og snerydning

Veje og stier

- 3.1 Ny stikvej i detailområde C skal anlægges som vist i princippet på kortbilag 2.
- 3.2 Ny stikvej og øvrige adgangsforhold skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn.

-
- 3.3 Adgangsforhold som trapper og ramper skal anlægges inden for hvert enkelt byggefelt.

Parkering

- 3.4 Parkering skal ske på udlagte parkeringsarealer som vist i princippet på kortbilag 2.

- 3.5 Der skal ved nybyggeri i detailområde C anlægges min. 1 p-plads for hver 5 kollegieboliger.

Snerydning

- 3.6 Deponering af sne skal ske indenfor byggefelternes afgrænsning. Bortkørsel og deponering af sne uden for byggefeltet må kun ske med Kommuneqarfik Sermersooqs tilladelse og til arealer anvist af Kommuneqarfik Sermersooq.

§ 4 Friarealer og fritidsanlæg

- 4.1 Der skal ved nybyggeri i detailområde C anlægges opholdsarealer på mindst 150 m² inden for detailområde C.

§ 5 Tekniske anlæg

- 5.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt el, vand og kloaknet samt det for området gældende opvarmningsform i henhold til Nukissiorfiits regler.
- 5.2 Alternative miljørigtige energikilder som solvarme kan anvendes.
- 5.3 Alt gråt og sort spildevand skal afledes via kloak.
- 5.4 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.
- 5.5 Alle forsyningsledninger i området skal føres under terræn.
- 5.6 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 og udføres, så de ikke kommer til at virke skæmmende for området som helhed.
- 5.7 Der skal ved nybyggeri etableres plads til opbevaring og afhentning af dagrenovation i henhold til gældende affaldsregulativ.
- 5.8 Affaldsstativer og/eller affaldscontainere skal placeres i separat - helt eller delvist lukket – affaldsrum, og må ikke opsættes frit på fri- eller parkeringsarealer.

§ 6 Ubebyggede arealer

- 6.1 Ubebyggede arealer skal under bygge- og anlægsarbejder og ved sprængning af fjeld skånes mest muligt.
- 6.2 Ubebyggede arealer, hvis vegetation eller overflader ødelægges på grund af byggeri, sprængning eller anden aktivitet, skal retableres.
- 6.3 Ejeren af en ejendom har pligt til at holde arealet rundt om sin ejendom pænt og ryddeligt.
- 6.4 Ubebyggede arealer, der ikke er udlagt til andet formål, må kun indrettes og benyttes som fælles friarealer.

§ 7 Ejerforening

- 7.1 Ved nybyggeri skal der stiftes en ejerforening til varetagelse af fælles interesser såsom veje, parkeringspladser, stier, opholdsarealer, legepladser og lignende.
- 7.2 Ejerforeningen skal stiftes, senest når halvdelen af de planlagte boliger er ibrugtaget.
- 7.3 Ejerforeningen skal forestå drift, vedligehold og vintervedligehold af fællesarealer såsom adgangsvej, parkeringspladser, stier, opholdsarealer, friarealer, legepladser og lignende. Ejerforeningen kan selv fastsætte regler herfor.
- 7.4 Foreningen skal stedse holde Kommuneqarfik Sermersooq underrettet om sin adresse.

§ 8 Betingelser for ibrugtagning

- 8.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ny bebyggelse er tilsluttet offentlig kloak og offentlig vandforsyning.
- 8.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de krævede parkeringspladser jf. § 3.5.
- 8.3 Ny bebyggelse må ikke uden Kommuneqarfik Sermersooqs tilladelse tages i brug før ubebyggede arealer er retableret, jævnfør § 6.3.

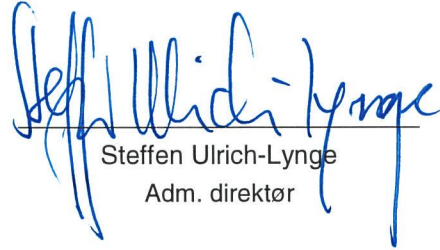
3 VEDTAGELSE

Forslag til Kommuneplantillæg 1A1-3, Nuuk, Kujallerpaat, Nyt offentligt Kollegiebyggeri blev vedtaget af Kommuneqarfik Sermersooqs Kommunalbestyrelse den 26.11.2013.

Kommuneqarfik Sermersooq d.



Asii Chemnitz Narup
Borgmester



Steffen Ulrich-Lyngø
Adm. direktør

Kommuneplantillægget offentliggøres den 18.12.2013

