

KOMMUNEPLANTILLÆG

3C5-2 Vandrehjem ved Nuniaffik

Nuuk, Quassussup Tungaa bydel, Fællesformål

Marts 2009



KOMMUNEQARFIK **SERMERSOOQ**
Anlægs- og Miljøforvaltningen

Indhold

VEJLEDNING	3
REDEGØRELSE	4
Baggrund.....	4
Planområdet	4
Planens formål og indhold	4
Forhold til anden planlægning	5
Planens endelige retsvirkninger	6
BESTEMMELSER	7
OVERORDNEDE BESTEMMELSER	7
§ 1 Kommuneplantillæggets formål.....	7
§ 2 Kommuneplantillæggets delområde og opdeling	7
§ 3 Delområdets anvendelse	7
§ 4 Bebyggelse	7
§ 5 Rummelighed	7
§ 6 Delområdets trafikbetjening.....	7
§ 7 Miljøkrav og klausulerede zoner.....	7
§ 8 Bevaringsværdige træer	7
DETALJEREDE BESTEMMELSER	8
§ 9 Detailområdernes anvendelse	8
§ 10 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 11 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	8
§ 12 Veje, stier og parkering	8
§ 13 Ubebyggede arealer.....	9
§ 14 Tekniske anlæg	9
§ 15 Miljøforhold	9
§ 16 Ejerforening	9
§ 17 Betingelser for ibrugtagning	9
§ 18 Ophævelse af lokalplan og kommuneplantillæg.....	9
VEDTAGELSE	10
BILAG	
Bilag 1: Kommuneplantillæggets område og byggefelter.	

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 Landstingsforordning nr. 11 af 5. december 2008 om planlægning og arealanvendelse samt bekendtgørelse nr. 7 af 26. februar 2009 har Kommunalbestyrelsen pligt til at udarbejde et kommuneplantillæg:

- *Når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.*
- *Inden et større byggeri, anlægsarbejde eller arealtildelinger kan sættes i gang.*

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 eventuelt endeligt vedtages.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger er nærmere omtalt i kommuneplantillægget.

REDEGØRELSE

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet for at give mulighed for at opføre et vandrehjem ved Nuniaffik.

Lokalplanen udlægger byggefelter der er reserveret til erstatningsareal for et tidligere inddraget byggefelt.

Planområdet

Kommuneplantillæggets område er placeret i Nuussuaq og ligger i tilknytning til boligområdet Nuniaffik/Tinupattak mod øst og Eقالugalinnnguit og det friholdte områder Ravnedalen mod vest. Se fig. 1.

Området ligger på et markant fjeldparti, der gør at ny bebyggelse inden for området vil blive meget synligt i området.

Kommuneplantillæggets område er ca. 0,4 ha. og er beliggende Quassussup Tungaa bydel. Kommuneplantillæggets afgrænsning er vist på bilag 1.

Bebyggelse

Området er ikke bebygget og henligger i naturtilstand.

Planens formål og indhold

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til fællesformål, vandrehjem.

Bebyggelse

Bebyggelsen placeres på kanten af fjeldet ned mod Ravnedalen. På den måde forstærkes oplevelsen af det markante fjeldparti samt afgrænsningen af det friholdte område. Når bebyggelsen placeres på denne måde skabes der gode udsigtsforhold over Ravnedalen.

Bebyggelsen i området placeres som tre sammenhængende bygninger der forskyder sig i forhold til hinanden. Bygningerne skal opføres i 2 etager og taget skal udformes som symmetrisk, tagpapbeklædt saddeltag. Dette skal skabe sammenhæng med den etage bebyggelse der ligger på den anden side af vejen Nuussuaq, kaldet Nuniaffik/Tinupattak. Samtidigt skal facadebeklædningen udføres i lodrette brædder, som den nævnte bebyggelse. Bygningernes facader skal udføres i klare farver i enten rød eller grøn.

Den midterste, af de tre bygninger kan opføres i andet materiale som fx glas og med anden tagkonstruktion.



Figur 1) Planområdet i dag.

Trafikforhold

Vejadgang til området skal ske fra vejen Nuussuaq.

Der skal som minimum etableres én parkeringsplads per 50m² bebyggelse. Parkeringspladser og belægningspladser skal holde en afstand af minimum 10 meter til vejkant på Nuussuaq.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2005-2014

Lokalplanområdet er omfattet af ”Kommuneplan Nuuk 2005 – 2014”.

Lokalplanen ligger inden for ”Rammeområde 3C5, Fælles formål,”

Rammeområdet skal anvendes til fælles formål. Vejadgang til området skal ske fra vejen Nuussuaq. Bebyggelse skal opføres med træbeklædning og skal tilpasses området som helhed. Bygninger skal opføres i 2 etager.

Tidligere kommuneplantillæg/lokalplan

Området er tidligere lokalplanlagt med lokalplan 3C5-1, Institutionsområde ved Nuniaffik. Lokalplanens formål var at sikre at der kan opføres en heldagsskole med tilhørende funktioner, der er institutionsrelateret, inden for området.

Da heldagsskolen er blevet etableret andetsteds i byen er der ikke længere behov for at opføre en heldagsskole i rammeområdet.

Nærværende lokalplan afløser helt lokalplan 3C5-1, Institutionsområde ved Nuniaffik.

Teknisk forsyning

Varme

Området varmforsynes med fast elvarme. Alternative miljørigtige energikilder som solvarme, jordvarme m.m. kan anvendes.

Vand

Området vandforsynes af et lokalt, offentligt vandværk.

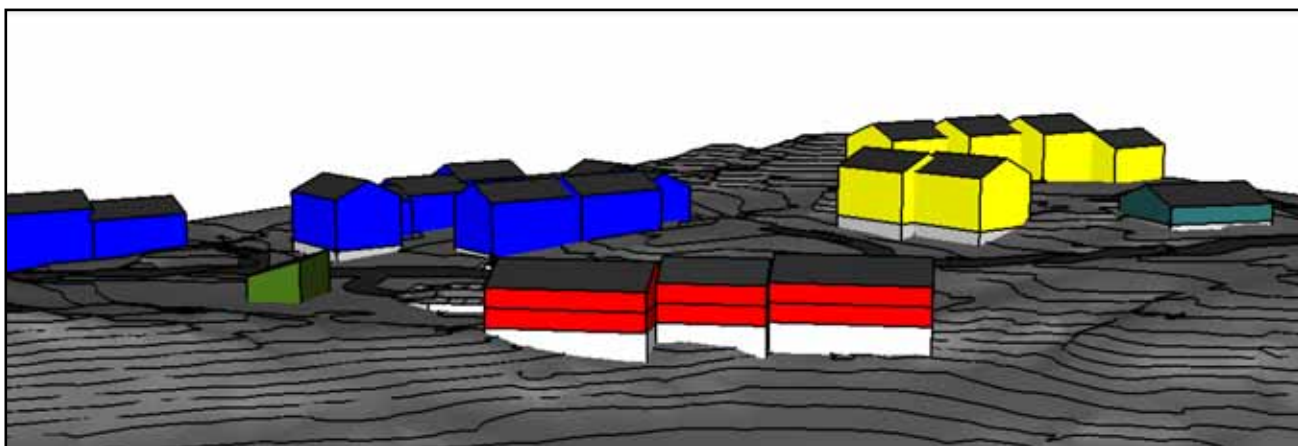
Spildevand

Området skal tilsluttes det kommunale kloaknet.

Renovation

Ved alle boliger skal der anvendes affaldsstativer eller afsættes plads til affaldscontainere.

Der må ikke opsættes affaldscontainere på parkeringsarealer.



Figur 2) 3D model af lokalplanområdet og de omgivne bebyggelser. Det fremtidige vandrehjem er vist i rød.

Planens endelige retsvirkninger

Når kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen og offentliggjort, må arealer, bygninger og anlæg, der er omfattet af kommuneplantillæg forslaget, kun udnyttes eller bebygges på en måde, som er i overensstemmelse med kommuneplantillæggets bestemmelser.

Under visse omstændigheder kan der dog dispenseres fra mindre væsentlige afvigelser i de detaljerede bestemmelser. Mere betydende afvigelser samt afvigelser til de overordnede bestemmelser kræver, at der tilvejebringes et nyt kommuneplantillæg.

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

Den nuværende lovlige anvendelse af arealer, bygninger og anlæg kan fortsættes som hidtil.

Det betyder bl.a., at den hidtidige lovlige brug af arealer, bygninger og anlæg kan fortsættes, hvorimod f.eks. ændret brug eller opførelse af ny bebyggelse ikke må være i strid med kommuneplantillægget.

Endelig vedtagelse

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen og offentliggjort, må arealer, bygninger og anlæg, der er omfattet af lokalplanforslaget, kun udnyttes eller bebygges på en måde, som er i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Under visse omstændigheder kan der dog dispenseres fra mindre væsentlige afvigelser. Mere betydende afvigelser kræver, at der tilvejebringes en ny lokalplan.

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

Den nuværende lovlige anvendelse af arealer, bygninger og anlæg kan fortsættes som hidtil.

Det betyder bl.a., at den hidtidige lovlige brug af arealer, bygninger og anlæg kan fortsættes, hvorimod f.eks. ændret brug eller opførelse af ny bebyggelse ikke må være i strid med planen.

Debatperiode og godkendelse

Forslag til kommuneplantillæg 3C5-2, Vandrehjem ved Nuniaffik, blev fremlagt til debat i perioden fra den 19. november 2008 til 14. januar 2009.

Der indkom i høringsperioden indsigelser og bemærkninger fra 4 parter.

Kommunalbestyrelsen behandlede lokalplan på sit møde den 17. marts 2008 og godkendte lokalplanen med følgende ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag.

- Grønlands Hjemmestyre, Landsplanafdeling oplyste at ændringen i lovgrundlaget for planlægning i Grønland er blevet ændret. Derfor skal begrebet "lokalplan" ændres til Kommuneplantillæg og planen gennemskrives efter den nye forordning.
- Tilføjelse af paragraf der fastlægger byggefeltets anvendelse til erstatningsareal.
- Tilføjelse af begrænsning af opførelse af terrasser skal begrænses til 150 m².
- En række redaktionelle justeringer.

Eksemplarer af forslaget kan læses på Landsbiblioteket, hentes på kommunens hjemmeside www.sermersooq.gl, ved kommunens kvikskranke eller ved henvendelse til Anlægs- og Miljøforvaltningen, telefon 34 74 31.

BESTEMMELSER

Kommunalbestyrelsen fastlægger hermed følgende bestemmelser i henhold til Landstingsforordning nr. 11 af 5. december 2008 om planlægning og arealanvendelse samt bekendtgørelse nr. 7 af 26. februar 2009.

Bestemmelserne er opdelt i overordnede bestemmelser og detaljerede bestemmelser.

Noter og henvisninger er angivet i kursiv.

OVERORDNEDE BESTEMMELSER

§ 1 Kommuneplantillæggets formål

Lokalplanen skal sikre:

- at sikre områdets anvendelse til fælles formål,
- at området anvendes til vandrehjem eller lignende,
- at ny bebyggelse gives en udformning, der sikrer et samspil med den omgivende bebyggelse ved Nuussuaq vejen med hensyn til valg af materialer, tagformer, og farver,
- at området vejbetjenes fra Nuussuaq.

§ 2 Kommuneplantillæggets delområde og opdeling

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Bilag 1.
- 2.2 Området er ca. 0,4 ha.

§ 3 Delområdets anvendelse

- 3.1 Områdets anvendelse fastsættes til fællesformål, herunder vandrehjem.

Yderligere bestemmelser vedrørende anvendelse findes i de detaljerede bestemmelser.

§ 4 Bebyggelse

- 10.1 Byggeliniers afstand til Nuussuaqs vejkant er minimum 10 meter.

Yderligere bestemmelser vedrørende bebyggelsens placering og ydre fremtræden findes i de detaljerede bestemmelser.

§ 5 Rummelighed

- 5.1 Bebyggelsen må ikke overstige 770 m² bebygget grundareal.

Yderligere bestemmelser vedrørende bebyggelsens omfang findes i de detaljerede bestemmelser.

§ 6 Delområdets trafikbetjening

- 12.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra vejen Nuussuaq.

Yderligere bestemmelser vedrørende veje, stier og parkering findes i de detaljerede bestemmelser.

§ 7 Miljøkrav og klausulerede zoner

- 7.1 Der er ingen særlige miljøkrav og klausulerede zoner indenfor området.

Yderligere bestemmelser vedrørende miljøforhold findes i de detaljerede bestemmelser.

§ 8 Bevaringsværdige træer

- 9.1 Der er ingen bevaringsværdige træer i området.

DETALJEREDE BESTEMMELSER

§ 9 Detailområdernes anvendelse

- 9.1 Områdets byggefelt er reserveret som erstatningsareal for et tidligere inddraget byggefelt.

§ 10 Bebyggelsens omfang og placering

- 10.2 Bebyggelse må kun opføres indenfor de på Bilag 1 viste byggefelter A, B og C.
- 10.3 Bebyggelse skal være i 2 etager
- 10.4 For ny bebyggelse i området fastsættes stueetagens maksimale gulv-kote til kote 34.
- 10.5 Kipkoten må ikke overstige kote 44.
- 10.6 Hvor terrænet gør det muligt, kan bebyggelsen opføres i forskudte etager, der følger terrænet.
- 10.7 Hvor terrænet tillader det, kan der gives tilladelse til, at der etableres kælderetage.

§ 11 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

Generelt

- 11.1 Der må ikke etableres karnapper, og lignende bygningsfremspring.
- 11.2 Brandtrapper og tilkørselsramper må ikke placeres udvendigt på bygningen.

Byggefelt A+C

- 11.3 Facader skal udføres med lodret træ-beklædning som på bygningerne på Nuniaffik og Tinupattak.
- 11.4 Facader må kun males med farverne rød eller grøn samt deres blanding med sort og hvid.

Byggefelt B

- 11.5 Byggefelt B kan opføres i andre materialer end byggefelt A og C.

Sokler

- 11.6 Sokler må udføres i en maks. højde af 1,0 m på det laveste sted. Således skal kældre, der på grund af terrænet har en hel eller delvis fri facade, udføres som ydervægge.

Tage

Generelt

- 11.7 Der må ikke etableres kviste eller tagvinduer.
- 11.8 Ventilation og lignende skal indgå som en del af en bygning og indpasses som en integreret del af bygningens arkitektur.

Byggefelt A+C

- 11.9 Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 22-30 grader
- 11.10 Tagryggen skal orienteres som vist på bilag 1.
- 11.11 Tagflader skal beklædes med sort tagpap.

Skilte

- 11.12 På den enkelte bygning må der kun opsættes skilte med relation til virksomhed, der har til huse i bygningen og må maksimalt dække et areal på 1 m².

§ 12 Veje, stier og parkering

- 12.2 Parkering og andre befæstelser skal holde en afstand til vejen Nuussuaq på minimum 10 meter.
- 12.3 Der skal etableres minimum 1 P-plads pr. 50 etagekvadratmeter.
- 12.4 Bygninger der henvender sig til offentligheden skal indrettes med

niveaufri adgangsforhold for gangbesværede og kørestolsbrugere.

14.5 Der må ikke opsættes Parabolantenner.

§ 13 Ubebyggede arealer

- 13.1 I forbindelse med byggeri og anvendelse af en ejendom skal terrænbeskadigelse minimeres og terrænet skal efterfølgende reetableres.
- 13.2 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til længerevarende oplag af nogen art.
- 13.3 Ubebyggede arealer, befæstninger og vejudstyr, der på grund af byggeri eller anden aktivitet er ødelagt, skal genetableres.
- 13.4 Ubebyggede arealer, der ikke er udlagt til andet formål, må kun indrettes og benyttes som fælles friarealer og legeplads.
- 13.5 I tilknytning til bebyggelsens midterste del, byggefelt B, kan der tildeles et areal til ikke overdækket terrasse på bygningens vestlige side på maksimalt 150m².
- 13.6 Der skal udlægges de nødvendige arealer til opsætning af skraldestativer og affaldscontainere.

§ 14 Tekniske anlæg

- 14.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige el, vand og kloaknet.
- 14.2 Alt spildevand skal afledes via kloak. Overfladevand og drænvand 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.
- 14.3 Nybyggeri skal tilsluttes fjernvarme, fast el-varme eller anden miljørigtig energikilde såsom solceller.
- 14.4 Teknisk forsyning, så som kloak, elektricitet og vandforsyning må kun ske via nedgravede anlæg.

§ 15 Miljøforhold

- 15.1 Der skal ved nybyggeri etableres plads til opbevaring og afhentning af dagrenovation i henhold til gældende affaldsregulativ.
- 15.2 Placering containere til indsamling af affald må ikke ske på parkeringspladser.

§ 16 Ejerforening

- 16.1 Der skal stiftes en forening til varetagelse af interesser i delområdet.
- 16.2 Ejere inden for området skal være medlemmer af denne ejerforening.
- 16.3 Ejerforeningen skal stiftes senest når bygningerne i området tages i brug.
- 16.4 Foreningen skal vedligeholde (herunder vintervedligeholde) veje, stier og friarealerne inden for rammeområdet og kan selv fastsætte regler herfor.
- 16.5 Foreningen skal stedse holde Kommuneqarfik Sermersooq underrettet om sin adresse.

§ 17 Betingelser for ibrugtagning

- 17.1 Forinden ibrugtagning skal parkering være etableret.
- 17.2 Forinden ibrugtagning skal der være etableret forhold der sikrer renovation og placeringen af disse.

§ 18 Ophævelse af lokalplan og kommuneplantillæg

- 18.1 Med offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan 3C5-2, ophæves gældende lokalplan 3C5-1, Nuniaffik vedtaget juli 2001.

VEDTAGELSE

Kommuneplantillæg 3C5-2, Vandrehjem ved Nuniaffik vedtages hermed af Kommuneqarfik Sermersooqs Kommunalbestyrelse den 17. marts 2009.

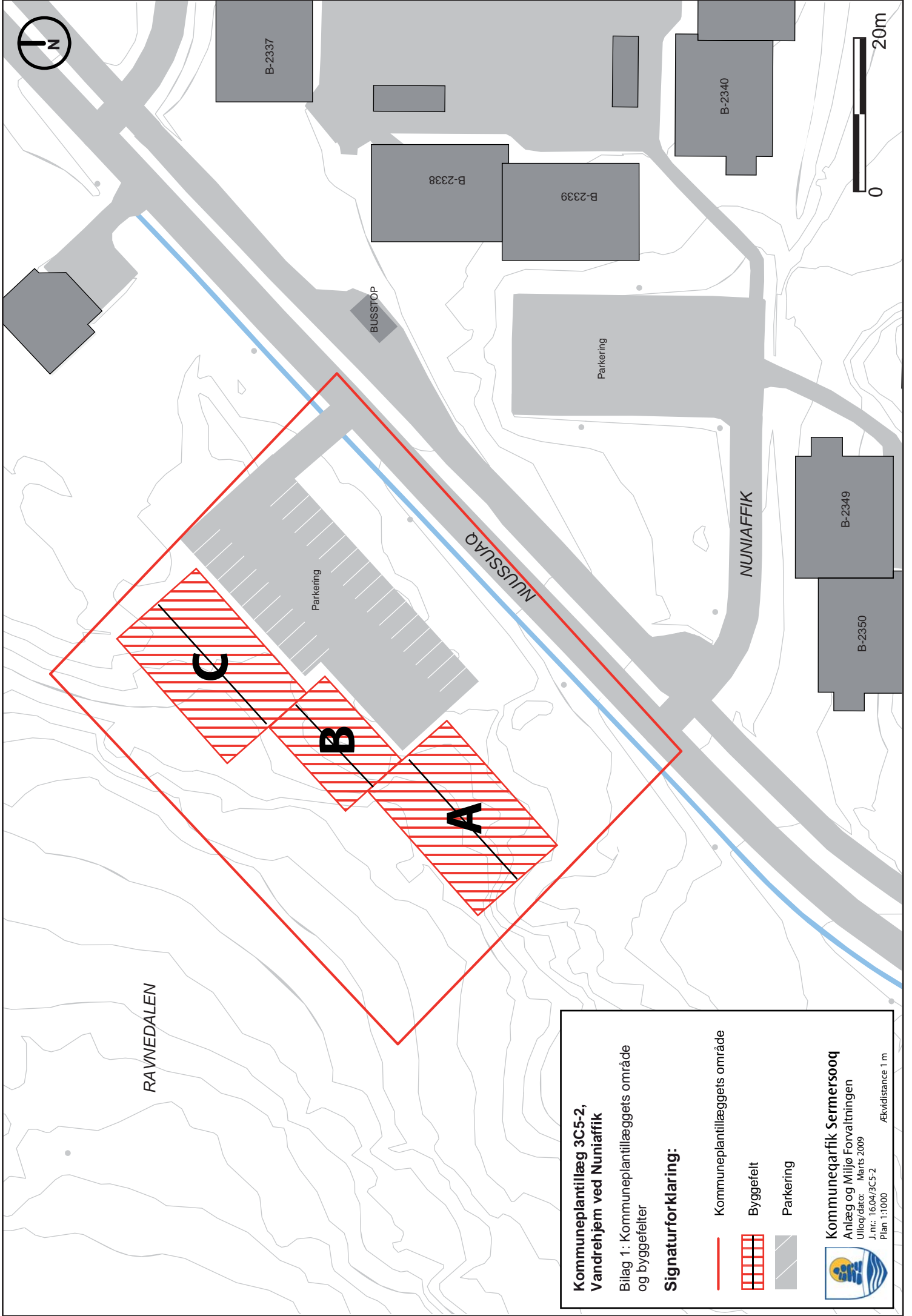
Kommuneqarfik Sermersooq d.



Aasi Chemnitz Narup /
Borgmester



Niels Kreutzmann
Adm. direktør



RAVNEDALEN

BUSSTOP

Parkering

Parkering

NUNIAFFIK

NUNIAFFIK

B-2349

B-2350

B-2337

B-2338




B-2339

B-2340

**Kommuneplantillæg 3C5-2,
Vandrehjem ved Nuniaffik**

Bilag 1: Kommuneplantillæggets område
og byggefelt

Signaturforklaring:

-  Kommuneplantillæggets område
-  Byggefelt
-  Parkering



Kommuneqarfiik Sermersooq
Anlæg og Miljø Forvaltningen
Udløst/dato: Marts 2009
J.nr: 16.04/3C5-2
Plan 1:1000
Ækvivalens 1 m