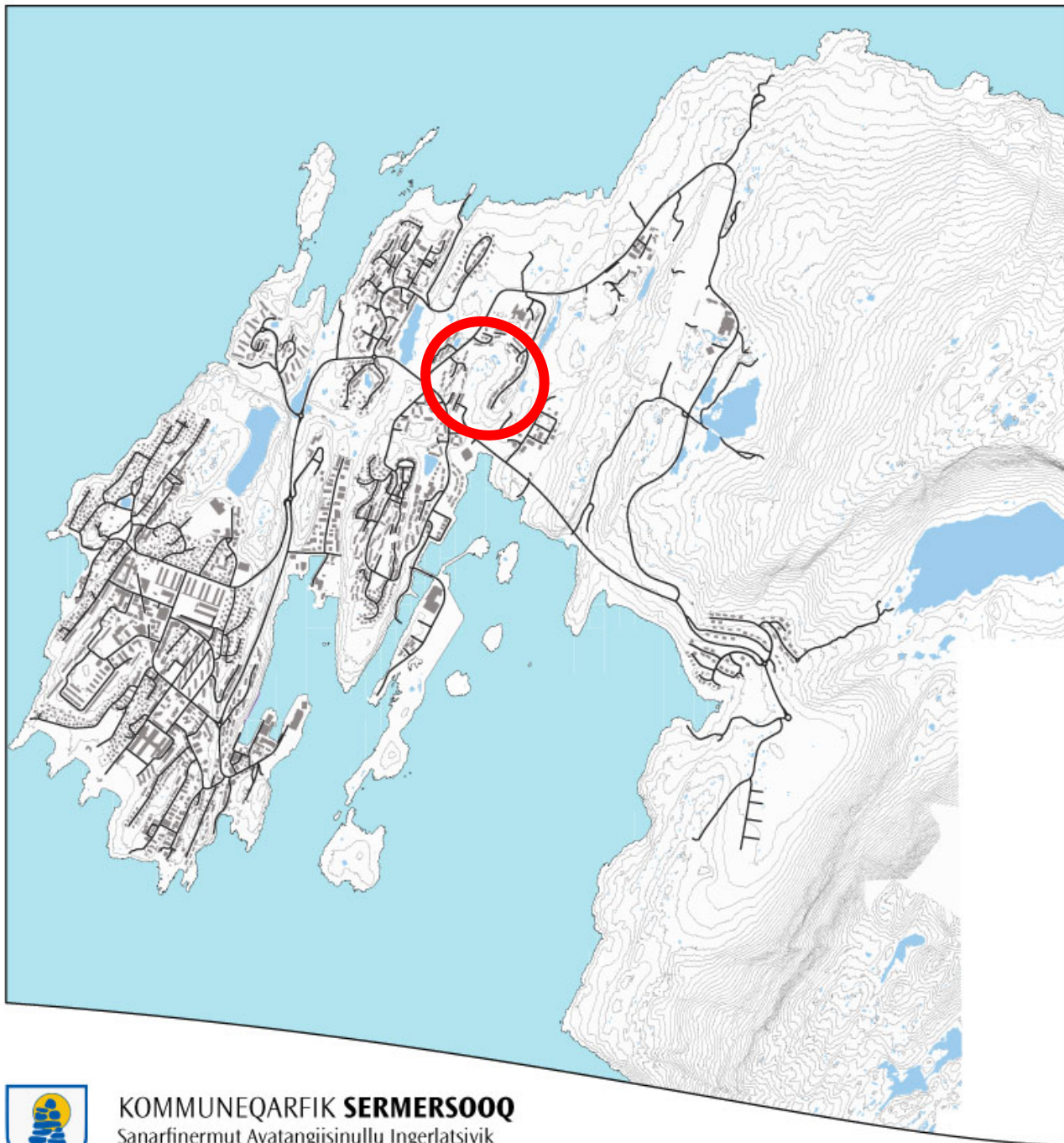


KOMMUNEPLANTILLÆG

3C7-2

Sarfaarsuit Center

Juni 2013



KOMMUNEQARFIK **SERMERSOOQ**
Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik
Anlægs- og Miljøforvaltningen

Indhold

VEJLEDNING	3
REDEGØRELSE	4
Baggrund.....	4
Planens baggrund.....	4
Planens formål og indhold	5
Planens forhold til anden planlægning.....	7
Klage	9
Teknisk forsyning	9
Planens endelige retsvirkninger	10
Debatperioden og Godkendelse	10
BESTEMMELSER	11
OVERORDNEDE BESTEMMELSER	11
§ 1 Formål for områdets anvendelse	11
§ 2 Anvendelse af arealer og bebyggelse.....	11
§ 3 Bebyggelsens art, placering og omfang	12
§ 4 Delområdets restrummelighed	12
§ 5 Delområdets trafikbetjening og stier.....	12
§ 6 Byfornyelse og sanering	12
DETALJEREDE BESTEMMELSER	13
§ 7 Bebyggelsens placering (detailområde 1 og 2).....	13
8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	13
§ 9 Vej-, stier og parkering	13
§ 10 Terrænregulering.....	14
§ 11 Ubebyggede arealer.....	14
§ 12 Tekniske anlæg	15
§ 13 Grænser for miljøbelastning	15
§ 14 Betingelse for ibrugtagning.....	15
§ 15 Ophævelse af lokalplan og kommuneplantillæg.....	15
VEDTAGELSE	16

BILAG

Bilag 1: Områdeinddeling, byggefeltet og byggemodning

VEJLEDNING

Hvad er et 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 17.7.2013.

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.

REDEGØRELSE

Kommunalbestyrelsen fremlægger hermed endeligt gældende Kommuneplantillæg 3C7-2, Sarfaarsuit Center.

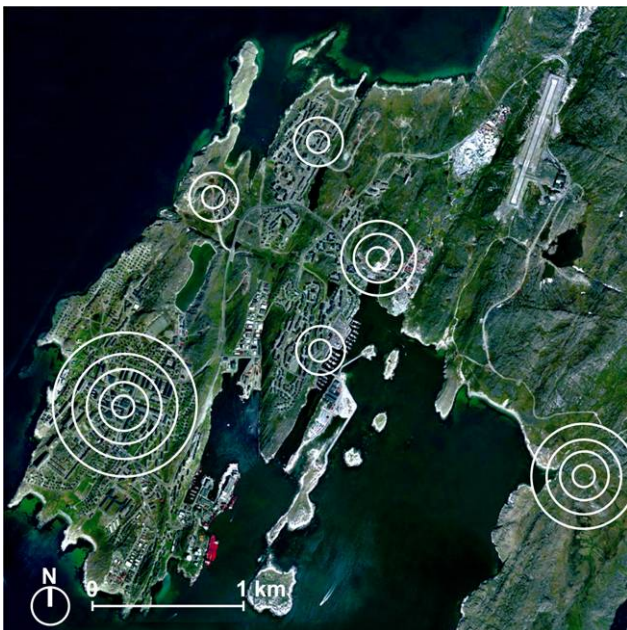
Baggrund

Nærværende Forslag til Kommuneplantillæg 3C7-2, Sarfaarsuit Centerområde har til formål at gennemføre en retlig lovliggøre følgende forhold:

- omlægning af ny lokalvej,
- omplacering af byggefelterne 2.3 og 2.4,
- udtagelse af byggefelter 2.5 og 2.6.

Lovliggørelsen har baggrund i en klage over en række afgørelser truffet af kommunen jf. afsnittet Klage.

Kommuneplantillægget er identisk med det tidligere lokalplan 3C7-1 på nær de 3 nævnte forhold. Ændringer er fremhævet med gråt tekst, mens resten er opretholdt.

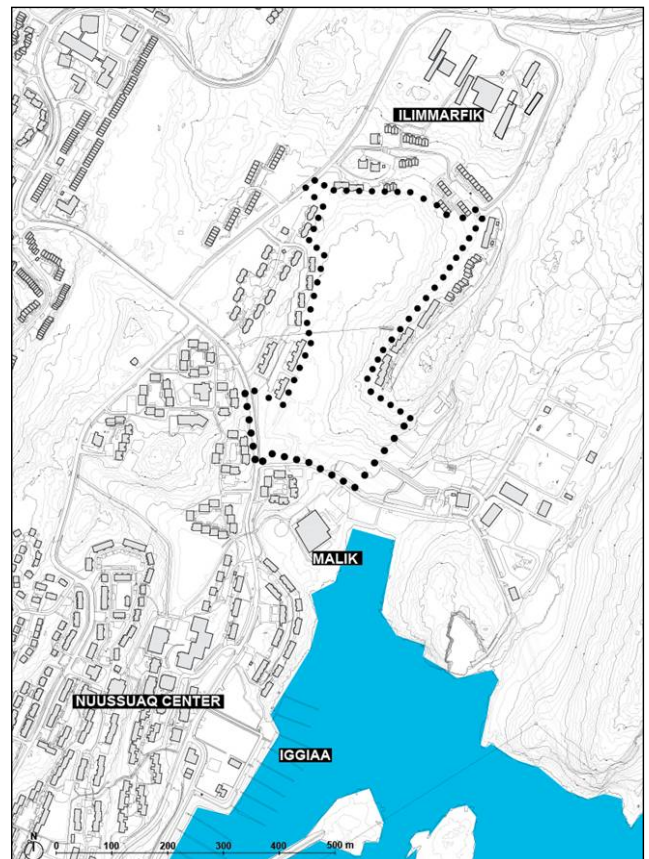


Figur1) Centerstruktur

Planens baggrund

Kommunalbestyrelsen ønsker i overensstemmelse med Kommuneplan 2005 – 2014 at give mulighed for, at der kan opføres et nyt bydelscenter i Sarfaarsuit og en boligbebyggelse i tilknytning til universitetet. Boligbebyggelsen skal opføres på kanten af det rekreative område, der i dag ligger mellem det kommende bydelscenter og universitetet.

Endvidere skal det nye kommuneplantillæg aflyse den for området tidligere gældende lokalplan 3C7-1, som ikke længere er i overensstemmelse med kommuneplanen.

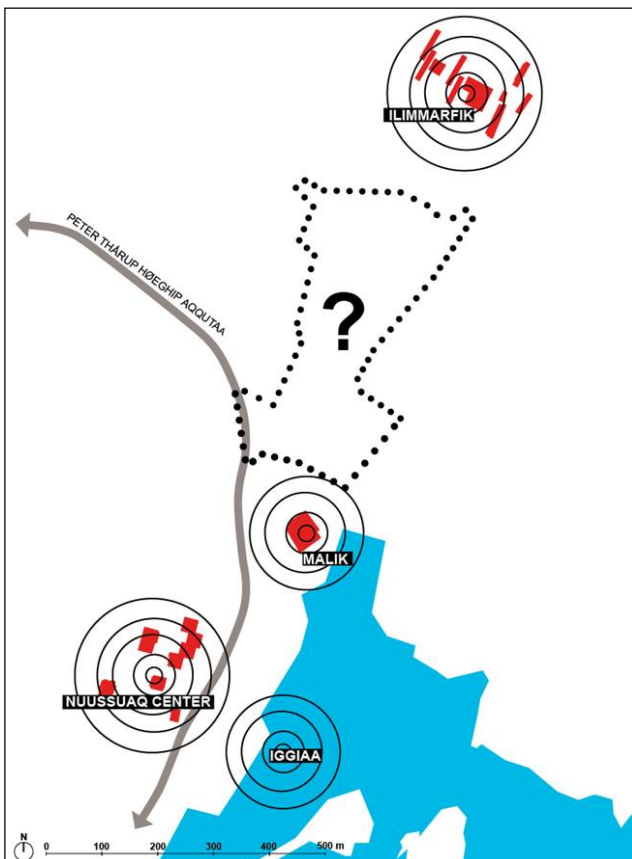


Figur 2) Planområde.

Derudover skal kommuneplantillægget sikre en ny vejforbindelse gennem området, der har til formål skabe mulighed for ny direkte busrute til universitetet.

Delområdet

Kommuneplantillægsområde afgrænses mod nord af boligområdet, der ligger ved Manutooq og Kiviaq, mod vest af boligområdet ved Atertaq og mod øst af kollegierne på Qattaaq og mod syd af Sarfaarsuit.



Figur 3) Eksisterende offentlige attraktorer i bydelen.

Planområdets detailområde 1 er nærmest ubebygget, mens detailområde 2 er fuldt udbygget. Det ligger i en "gryde" omkranset af boligbebyggelse på tre sider.

Planens formål og indhold

Centerområde

I den sydlige delområdet udlægges areal til et bydelscenter for hele Nuussuaq, hvor der kan være dagligvare- og udvalgsvarebutikker, liberale erhverv, kontorer, iværksætterhus, restauranter, offentlig og privat service som

tankstation og andre funktioner, som typisk er at finde i et bydelscenter. I tilknytning til bydelscenteret skal der etableres en busterminal, der skal fungere som knudepunkt for de busser, der kommer fra Qinngorput og Nuuk centrum, således at fremtidige busruter samles på terminalen. Den fremtidige busrute fra Qinngorput vil ikke køre ind til Nuuk bycentrum, men kun mellem Qinngorput og terminalen. Passagerer, som skal til Nuuk, må derfor skifte bus på busterminalen. For at skabe liv i bydelscenteret og modvirke at området "dør" efter butikkernes lukketid, skal der kunne etableres boliger oven på bydelscenteret.

Ungdomsby

I den sydlige delområdet udlægges areal til et bydelscenter for hele Nuussuaq, primært ungdoms- og kollegieboliger. Det er Kommunalbestyrelsens målsætning, at Nuuk skal være den førende uddannelsesby i Grønland. Universitetet er færdigbygget i 2008. Der vil derfor være et behov for gode boliger til de uddannelsessøgende tæt på universitetet.

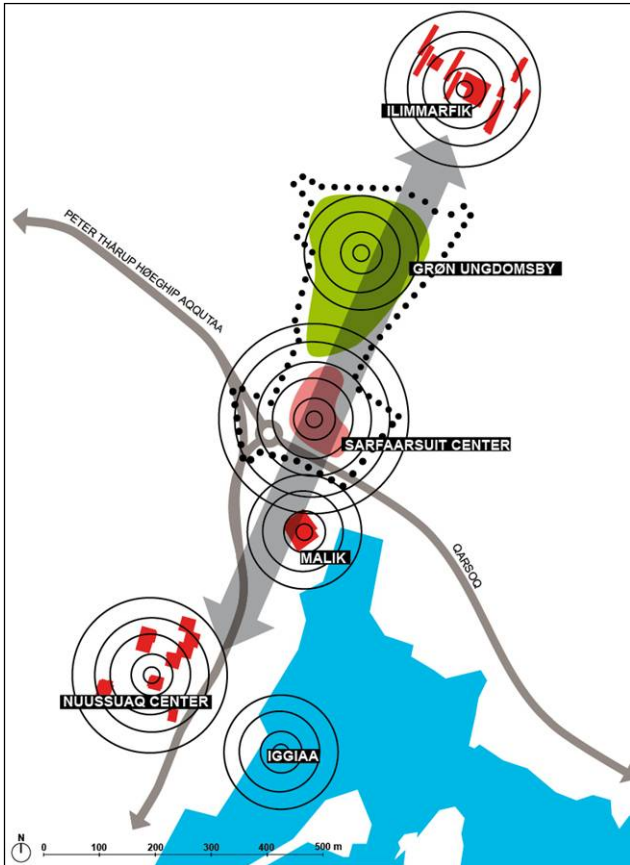
Ny "nerve" i Nuussuaq

Delområdet kan ses som et element på den akse, der er ved at tegne sig som et forløb fra det nuværende Nuussuaq center i den sydlige ende over Iggia/Malik og op til universitetet i den nordlige ende. Bydelscenteret og ungdomsbyen vil føje to nye elementer til aksens, og vil dermed være med til at understøtte den og blive et centralt samlingspunkt i Sarfaarsuit, både for de beboere, der allerede bor omkring området og nye beboere, der flytter til området.

Aksen vil blive forstærket af etablering af en ny vej gennem området, som visuelt vil markere aksens. Vejens primære formål er at betjene boligerne i området, såvel som at skabe en kort vejforbindelse til universitet for den offentlige bustrafik.

Endvidere etableres en sti gennem området som skal fungere som en rekreativ forbindelse mellem universitetets område,

ungdomsbyen, den kommende centerbebyggelse, Malik, Iggia og kobles på den eksisterende sti til det nuværende Nuussuaq center.



Figur 4) Fremtidig bymæssig ryggrad i bydelen.

Disponering af bebyggelse

Der er fastlagt en bebyggelsesplan, som tager udgangspunkt i områdets ”grydeform”, dvs. det markante landskab og de markante bebyggelser mod øst, vest og nord, der sammen med landskabet danner tre vægge rundt om området. Tværs gennem området forløber en råvandsledning.

Råvandsledningen er placeret over terræn på en lille dæmning, som skaber en ”naturlig” opdeling af området i en nordlig og en sydlig del.

Butikscenteret kan opføres i to etager. Centeret skal bygges ind i det fjeld, der ligger mod øst, hvorved der kan skabes et torv/plads foran butikscenteret. Oven på butikscenteret

kan der opføres 2 boligårne i til 5-9 etager. Tårnene skal også fungere som vartegn for området. Boligerne får udsigt over Iggiiaa og bugten.

Ungdomsbyen i den nordlige del af området udlægges som en randbebyggelse omkring områdets store rekreative grønning. Boligerne placeres under hensyntagen de eksisterende boligers udsigt. Boligerne vil få aftensol og frit udsyn mod områdets store centrale grønning.

De nordligvestligste boliger er planlagt til rækkehuse, der tilpasses de eksisterende rækkehuse i området. Rækkehusene har mulighed for direkte adgang til det grønne område.

Boligerne mod øst er planlagt til ungdoms- og kollegieboliger. De boliger, der er placeret tættest mod bydelscenteret, er planlagt til ældre og/eller handicapboliger. De ældre og de handicappede, der ofte opholder sig i boligen i dagtimerne, vil nyde godt af udsigten til grønningen og have let adgang til indkøb og aktiviteter i bydelscenteret.

Det offentlige rum – byens liv

Butikker ud mod torvet/buspladsen skal have udstillingsvinduer, der er med til at give liv og lys til gademiljøet. Torvet/buspladsen foran bydelscenteret skal fungere som bydelens samlingssted, hvor der bl.a. kan afholdes loppemarkeder, optræden og byfester, så områdets beboere har lyst til at komme og opholde sig i bydelscenteret og derved skabe tilstrækkelig kundegrundlag for et rigt udvalg af butikker og servicefunktioner. Placeringen af boliger oven på butikscenteret vil være med til at give liv og lys i centeret om aftenen og gøre området trygt at færdes i.

Bydelscenterets offentlige rum og faciliteter skal være tilgængelige for gangbesværede og kørestolsbrugere.



Figur 5) Modelstudie. Vejledende illustration af mulig centerbebyggelse.

Langs akse og stiforbindelsen i det grønne skal der være mulighed for udeliv og aktiviteter. Der udlægges areal til boldspil og leg, som er med til at give hele området liv og tiltrække unge fra andre dele af byen. De primære kvaliteter i det grønne område handler om nærhed og intensitet. Området er stort set afskåret fra udsigt, men indeholder i sig selv en stor variation i kraft af mange vandhuller og åløb. Bebyggelsen er orienteret indad omkring det grønne område, hvilket øger vigtigheden af, at det grønne område fortsat fremstår interessant at kigge ud imod fra sin bolig. Da der samtidig vil være mange børn og unge blandt beboerne stiller det krav om forskellige muligheder for leg og ophold. Bearbejdningen af det grønne område skal derfor forene flere interesser: bevaring af den eksisterende karakter af vådområde som et varieret landskab at kigge ud på og som et naturligt sted til leg, ubesværet færdsel på tværs af området og etablering af nye faciliteter til sportslige udfoldelser.

Ubebyggede arealer

I forbindelse med brydning og byggemodning skal den eksisterende muld og fauna "det grønne guld" i størst muligt omfang bevares eller behandles og opmagasineres på en måde, så det kan lægges tilbage i forbindelse med byggeri.

Herved sikres den naturlige karakter, og området vil ikke henstå som "byggeplads", men hurtigt få et færdigt og frodigt udtryk. Den eksisterende rekreative kvalitet i området skal, hvor det er muligt, indarbejdes i byggerierne. Terrænet skal skånes mest muligt under byggemodning og byggeri. Beskadiget terræn skal retableres, og området skal renses for sprængstykker, der måtte være spredt ved sprængning eller transport. Der skal etableres en afvandingskanal langs den nye vej gennem området.



Figur 6) Det eksisterende vådområde i grønningen udgør en naturlig legeplads.

Planens forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med gældende landsplanlægning.

Kommuneplan 2005-2014

Kommuneplantillæggets område er udlagt som delområde 3C7 i Kommuneplan 2005 – 2014.

Ophævelse af tidligere lokalplaner

Med den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af kommuneplantillæg 3C7-2, ophæves den tidligere lokalplan 3C7-1.

Klage

Sagens forløb:

Baggrund

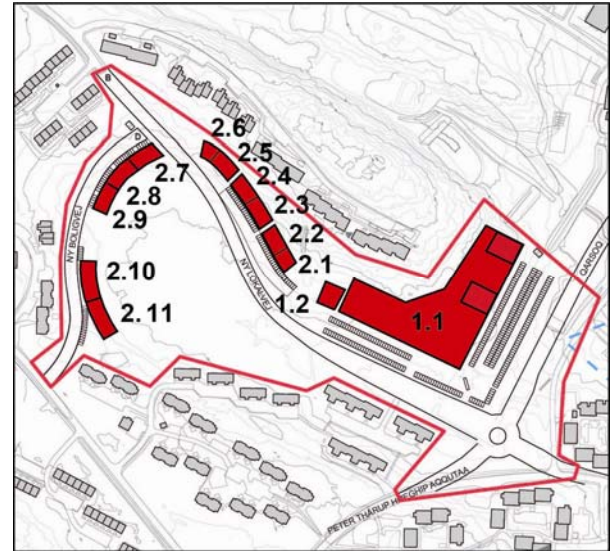
Den oprindelige Lokalplan 3C7-1 fastlagde blandt andet et tracé for fremføring af en ny nord-syd gående lokalvej igennem området samt placering af en række nye byggefelter, herunder placering af fire byggefelter 2.3, 2.4, 2.5 og 2.6. Jf. figur 7.

I forbindelse med etableringen af den nye lokalvej viste det sig imidlertid anlægsteknisk nødvendigt at justere vejforløbet således, at vejen fik en mere østlig placering – en ændring der betød, at vejforløbet kom i konflikt med planens placering af de fire byggefelter. Jf. figur 8.

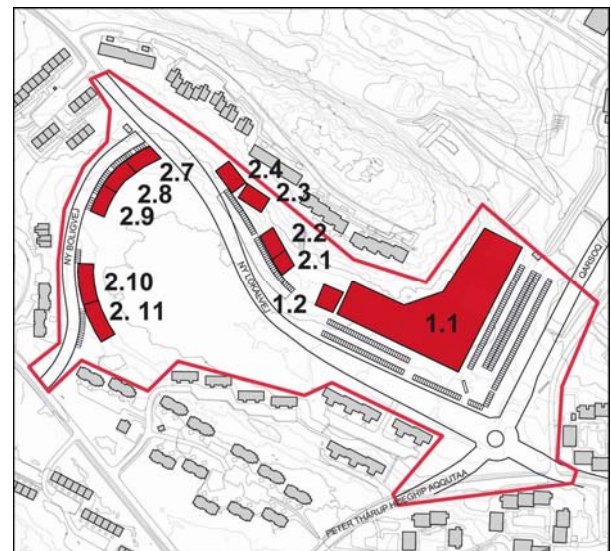
I konsekvens heraf tilkendegav kommunens Forvaltning for Anlæg & Miljø, at byggefelterne 2.5 og 2.6 skulle annulleres, og at byggefelterne 2.3 og 2.4 skulle have en mere østlig placering.

Klage over kommunens afgørelser

Andelsboligforeningen Nuunnerit har klaget over denne afgørelse og i forlængelse. I forlængelse heraf har Grønlands Selvstyre påpeget en række fejl i kommunens sagsbehandling og pålagt kommunen at træffe de nødvendige afgørelser på ny.



Figur 7) tidligere lokalplan 3C7-1



Figur 8) Nyt kommuneplantillæg 3C7-2

Konklusion

Det betyder konkret, at der skal tilvejebringes et nyt kommuneplantillæg, der skal indeholde de nødvendige ændringer af den oprindelige lokalplan – herunder ny placering af vejtracé og byggefelter – som grundlag for stadfæstelse af arealtildelingerne til byggefelterne 2.3 og 2.4. Hermed vil der ske lovliggørelse af arealtildelinger til nyt vejtracé og byggeri på byggefelterne 2.3 og 2.4. Se Planlovens § 61, stk. 1.

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.

Teknisk forsyning

Forsyning til kloak, vand og el skal føres under terræn.

Hvor ikke særlige forhold taler for andet, må arealet over ledningsanlæg ikke bebygges eller befæstes. En evt. omlægning af ledningsanlæg er uden udgifter for ledningsejer og skal følge ledningsejers regler.

Varme:

Områdets opvarmningsform fastsættes efter Nukissiorfiits retningslinier.

Vand:

Området skal tilsluttes den offentlige vandforsyning.

Spildevand:

Alt spildevand skal afledes til offentlig kloak. Nybyggeri skal tilsluttes offentlig kloak. Overfladevand, drænvand og tagvand må ikke ledes til kloakken, men skal bortledes, således at der ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelser, veje, stier, ubebyggede arealer og lignende både inden og uden for lokalplanområdet – f.eks. ved afledning til grøfter.

Renovation:

Kommuneplantillæggets område er omfattet af Kommuneqarfik Sermersooqs til enhver tid gældende renovations- ordning.

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

Byggemodning:

Kommende bygherrer og bygningsejere inden for området skal selv varetage nedrivning af eksisterende bebyggelse i området, herunder selv finansiere eventuel omlægning af eksisterende ledninger eller anlæg af nye ledninger.

RETSVIRKNINGER

Planens endelige retsvirninger

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..

Debatperioden og Godkendelse

Forslaget til kommuneplantillæg 3C7-2, har været fremlagt i offentligt høring i 8 uger i perioden 14.11.2012 – 9.1.2013.

Der er i debatperioden fremkommet 4 høringssvar rettidigt.

Kommunalbestyrelsen behandlede kommuneplantillægget på sit møde den 11.6.2013 og godkendte kommuneplantillægget med en række redaktionelle ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag.

- Departementet for Boliger Infrastruktur og Trafik (IAAN – Landsplanlægning) har fremsendt en række planmæssige anbefalinger, der har medført redaktionelle justeringer.

Kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort som endeligt gældende den 17.7.2013.

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 Formål for områdets anvendelse

Områdets anvendelse fremlægges til:

- Fælles formål, centerformål samt boliger. For at sikre:
- At der kan etableres butikcenter med mulighed for dagligvare- og udvalgswarebutikker, restaurant, café, klinikker, liberale erhverv (kontorer, forsikringselskaber, ejendomsmæglere, advokat, arkitekt, ingeniør e.lign.), privat service, mindre ikke miljøbelastende virksomheder, offentlig service og administration, kulturelle formål, fritidsformål, undervisning, institutioner samt boliger og parkering.
- At der kan etableres boliger i tilknytning til og under hensyntagen til områdets rekreative grønning.
- At der ved opførelse af ny bebyggelse tages mest muligt hensyn til eksisterende bebyggelsers udsigt.
- Der skal tages hensyn til områdets karakter af visuelt samlingspunkt for hele Sarfaarsuit samt områdets visuelle kontakt til Iggiiaa.

Den visuelle kontakt fra Ilimmarfik og boligområdet Sarfaarsuit ud mod Iggiiaa skal sikres. Desuden skal den visuelle kontakt mellem centerområdet

og de omkringliggende områder bevares.

- At der kan etableres boldbane og aktivitetspladser i områdets grønning.
- At der kan etableres en rekreativ stiforbindelse der sammenbinder området med det omgivende byrum.
- At en del af den ny bebyggelse er forbeholdt til offentlig byggeri i form af kollegium eller ældreboliger.

§ 2 Anvendelse af arealer og bebyggelse

- 2.1 Delområdet er afgrænses som vist på Bilag 1 og udgør ca. 9,7 ha.
- 2.2 Delområdet opdeles i detailområderne 1 og 2, (ny byggefelter). Se Bilag 1.
- 2.3 I delområdet kan der opføres byggeri til liberalt erhverv, centerformål og institutioner samt boliger, herunder kollegieboliger. Desuden kan der placeres en busomstigningsplads med tilhørende faciliteter. End el af den ny bebyggelse er forbeholdt offentlige byggeri i form af kollegium eller ældreboliger.
- 2.4 Byggefelt 1.1 må i stueetagen og de øvrige etager anvendes til:

centerformål som dagligvare- og udvalgswarebutikker, restaurant, café, klinikker, liberale erhverv (kontorer, forsikringselskaber, ejendomsmæglere, advokat, arkitekt, ingeniør eller lignende), privat service og mindre ikke miljøbelastende virksomheder.

offentlige formål som offentlig service og administration, kulturelle formål, fritidsformål, undervisning og institutioner, som viste på Bilag 1. Byggefelt 1.1 må på de øvrige etager anvendes til de samme formål som nævnt ovenfor samt boliger.

- 2.5 Byggefelt 1.2 må anvendes til tekniske anlæg som tilvejebringer de fornødne forsyninger til området.
- 2.6 Byggefelterne 2.1-2.4 i detailområde 2 må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, som række-, kæde eller klyngehuse. Byggefelterne skal primært anvendes til ungdomsboliger, kollegier eller ældre- og handicapboliger.
- 2.7 Byggefelt 2.7, 2.8, 2.9 i detailområde 2 må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse som række-, kæde- eller klyngehuse eller etageboligbebyggelse. Byggefelterne skal primært anvendes til ungdomsboliger, kollegier eller ældre- og handicapboliger.
- 2.8 Byggefelt 2.10 og 2.11 i detailområde 2 må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse som række-, kæde eller klyngehuse.
- 2.9 Der kan ikke etableres særligt forurenende virksomheder i området, do kan der i forbindelse med en butik etableres røgerier, slagervirksomhed og viktualievirksomheder.
- 2.10 Transformerstationer og andre tekniske anlæg placeres som vist på Bilag 1. I detailområde 1 skal transformerstationer og andre tekniske anlæg integreres i bebyggelsen i byggefelt 1.1 eller placeres i byggefelt 1.2.

§ 3 Bebyggelsens art, placering og omfang

- 3.1 Bebyggelse må kun opføres indenfor byggefelterne, som vist på Bilag 1.
- 3.2 Ny bebyggelse må opføres i 1 – 12 etager.

§ 4 Delområdets restrummelighed

- 4.1 Der kan opføres op til 22.000 etagemeter, herunder 12.000 etagemeter til boligformål og 10.000 etagemeter til centerformål.

- 4.2 Når byggefelterne i nærværende kommuneplantillæg er udnyttet, vil området være fuldt udbygget uden restrummelighed.

§ 5 Delområdets trafikbetjening og stier

- 5.1 Delområdet skal vejbetjenes fra Borgm. Anniitap Aqq., fra den kommende rundkørsel Peter Tharup Høgehip Aqquataa / Qarsoq ved Malik.

§ 6 Byfornyelse og sanering

- 6.1 Ingen særlige krav.

DETALJEREDE BESTEMMELSER

Byggefelt 2.10 sættes til kote 30
Byggefelt 2.11 sættes til kote 30

§ 7 Bebyggelsens placering (detailområde 1 og 2)

Detailområde 1

- 7.1 Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de i §§ 2.4 og 2.5 nævnte byggefelter. Se Bilag 1.
- 7.2 I byggefelt 1.1. kan der opføres centerbebyggelse (jf. § 2.6) hvis højde ikke må overstige kote 26.
- 7.3 På byggefelt 1.1. kan der oven på centerbebyggelsen, som nævnt i § 7.2, opføres to boligårne, hvis højde ikke må overstige kote 52. Tårnene, kan opføres indenfor de på Bilag 1 angivne felter, i max. 12 etager.
- 7.4 På byggefelt 1.2. må kun opføres teknisk anlæg, som tilvejebringer de fornødne forsyninger til området.

Detailområde 2

- 7.5 Der udlægges 9 byggefelter i detailområde 2l, benævnt 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10 samt 2.11 som vist på Bilag 1.
- 7.6 Ny bebyggelse i detailområde 2 må kun opføres indenfor de på Bilag 1 viste byggefelter.
- 7.7 For ny bebyggelse i detailområde 2, Fastsættes følgende maksimale Bygningshøjder:
- Byggefelt 2.1 sættes til kote 41
Byggefelt 2.2 sættes til kote 41
Byggefelt 2.3 sættes til kote 41
Byggefelt 2.4 sættes til kote 41
Byggefelt 2.7 sættes til kote 32
Byggefelt 2.8 sættes til kote 30
Byggefelt 2.9 sættes til kote 30

- 7.6 Byggefelterne 2.1 – 2.4 må opføres i op til 4 etager og byggefelterne 2.7 – 2.11 må opføres i op til 2 etager.

Etageangivelsen er eks. udnyttet kælder, hvor terrænet giver mulighed for dette.

8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 8.1 Butikker skal have vinduespartier i stueetagen, der udgør min. 75 % af facadelængden.
- 8.2 Bygningernes facader må ikke tillukkes med skodder. Der kan tillades transparente gitre.

Indgangsparti

- 8.3 Bebyggelse i detailområde 1 skal have niveaufri kundeindgang / hovedindgang.

Skilte

- 8.4 Skilte skal indgå som en del af bygningens samlede arkitektoniske udtryk.
- 8.5 På den enkelte bygning må der kun opsættes skilte med relation til virksomheder, der har til huse i bygningen.

Ventilation

- 8.6 Ventilation og lignende skal indpasses som en integreret del af bygningen,

§ 9 Vej-, stier og parkering

- 9.1 Der udlægges areal til en ny lokalvej A-B som angivet på Bilag 1. Vejen udlægges i 14 meters bredde med

- kørebane på 8 meters bredde og fortovej på 2 meters bredde.
- 9.2 Der udlægges areal til en ny boligvej C-D som angivet på bilag 1. Vejen udlægges i 6,5 meters bredde med kørebane bredde på 5,5 meter.
- 9.3 Bygninger skal holde følgende mindste afstande til vejmidte:
- Qarsoq (ny vej til Qinngorput):
a) Støjfølsomt byggeri: 40 meter
b) Ikke støjfølsomt byggeri: 20 meter
Vej A-B: 10 meter
Boligvej C-D: 7.5 meter.
- 9.4 Der skal anlægges følgende antal parkeringspladser:
- ½ p-plads pr. bolig på 50 m² eller mindre end 50 m².
- 1 p-plads pr. bolig over 50 m².
- 0.2 p-plads pr. kollegieværelse og bolig for uddannelsessøgende.
- 1 p-plads pr. 50 m² for udvalgsvarerbutikker, liberale erhverv, restauranter og lignende.
- 1 p-plads pr. 25 m² for dagligvarebutikker.
- Øvrige anvendelser vurderes i hvert enkelt tilfælde.
- 9.5 Parkeringsarealer skal tilvejebringes indenfor delområdet.
- Parkering kan etableres som kælderparkering.
- 9.6 Parkeringsarealet for butikscetret skal indrettes således at der er mulighed for at etablere busholdeplads for tre busser og med hensyntagen til til- og frakørselsforhold for busser.
- 9.7 Stier kan udlægges som vist på Bilag 1.
- 9.8 Stitunnel under den nye vej til Qinngorput skal dimensioneres med en bredde på mindst 6 meter og højde på mindst 2,5 meter.
- 9.9 Stier gennem det grønne område skal helt eller delvist etableres som broer der er hævet over det våde terræn.
- § 10 Terrænregulering**
- 10.1 Ved regulering af terræn under bygge- og anlægsarbejder skal terrænet skånes mest muligt..
- 10.2 Efter reguleringer af terræn skal omgivelser, der ikke indgår i byggeri eller anlæg, retableres, og området skal renses for alle sprængstykker, der måtte være spredt ved sprængning eller transport.
- § 11 Ubebyggede arealer**
- 11.1 Etablering af sportsarealer i det grønne område skal ske ud fra en samlet plan, der redegør for, hvordan områdets eksisterende karakter med vandhuller og åløb integreres som et gennemgående karaktertræk og naturlig legeplads.
- 11.2 I forbindelse med arealtildeling til den enkelte bebyggelse skal der gøres detaljeret rede for terrænbehandlingen rundt om bebyggelsen, herunder adgangsforhold, placering af affaldsstativer, tørrestativer, lege- og opholdsarealer mm.
- 11.3 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til længevarende oplag af nogen slags, med mindre andet er særligt indrettet til formålet, og der er givet tilladelse hertil af Kommuneqarfik Sermersooq.

§ 12 Tekniske anlæg

- 12.1 Teknisk forsyning såsom kloak, elektricitet og vandforsyning skal føres under terræn.
- 12.2 Overfladevand, herunder tagvand, må ikke ledes til det offentlige kloaknet, men skal bortledes, således at der ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelse, veje, stier og ubebyggede arealer.
- 12.3 Spildevand skal bortledes til offentlig kloak.
- 12.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes til den offentlige el-, vand- og fjernvarme samt kloaknet. Alternative miljørigtige energikilder kan benyttes.
- 12.5 Hvor ikke særlige forhold taler for andet, må arealet over eksisterende ledningsanlæg ikke bebygges eller befæstes. En evt. omlægning af ledningsanlæg er uden udgifter for ledningejere og skal følge ledningejeres regler.
- 12.6 Der skal etableres afvandingskanal langs lokalvej A-B (se Bilag 1). Afvandingskanalen skal dimensioneres til at kunne klare opsamlingen af smeltevand fra området

§ 13 Grænser for miljøbelastning

- 13.1 Ingen særlige krav.

§ 14 Betingelse for ibrugtagning

- 14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de krævede parkeringspladser jf. § 9.5.
- 14.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ny bebyggelse er tilsluttet offentlig kloak og offentlig vandforsyning.

§ 15 Ophævelse af lokalplan og kommuneplantillæg

- 15.1 Med offentliggørelsen af nærværende kommuneplantillæg ophæves gældende lokalplan 3C71, Sarfaarsuit center, offentligt bekendtgjort den 3.12.2008.

VEDTAGELSE

Kommuneplantillæg 3C77-2, Sarfaarsuit Center blev endeligt vedtaget af Kommuneqarfik Sermersooqs Kommunalbestyrelse den 11.6.2013.

Kommuneqarfik Sermersooq d. 10.07.13



Andreas Uldum
1. viceborgmester



Iain McIlquham Schmidt
Fung. adm. direktør

Offentlig bekendtgøres som endeligt gældende den 17.7.2013

