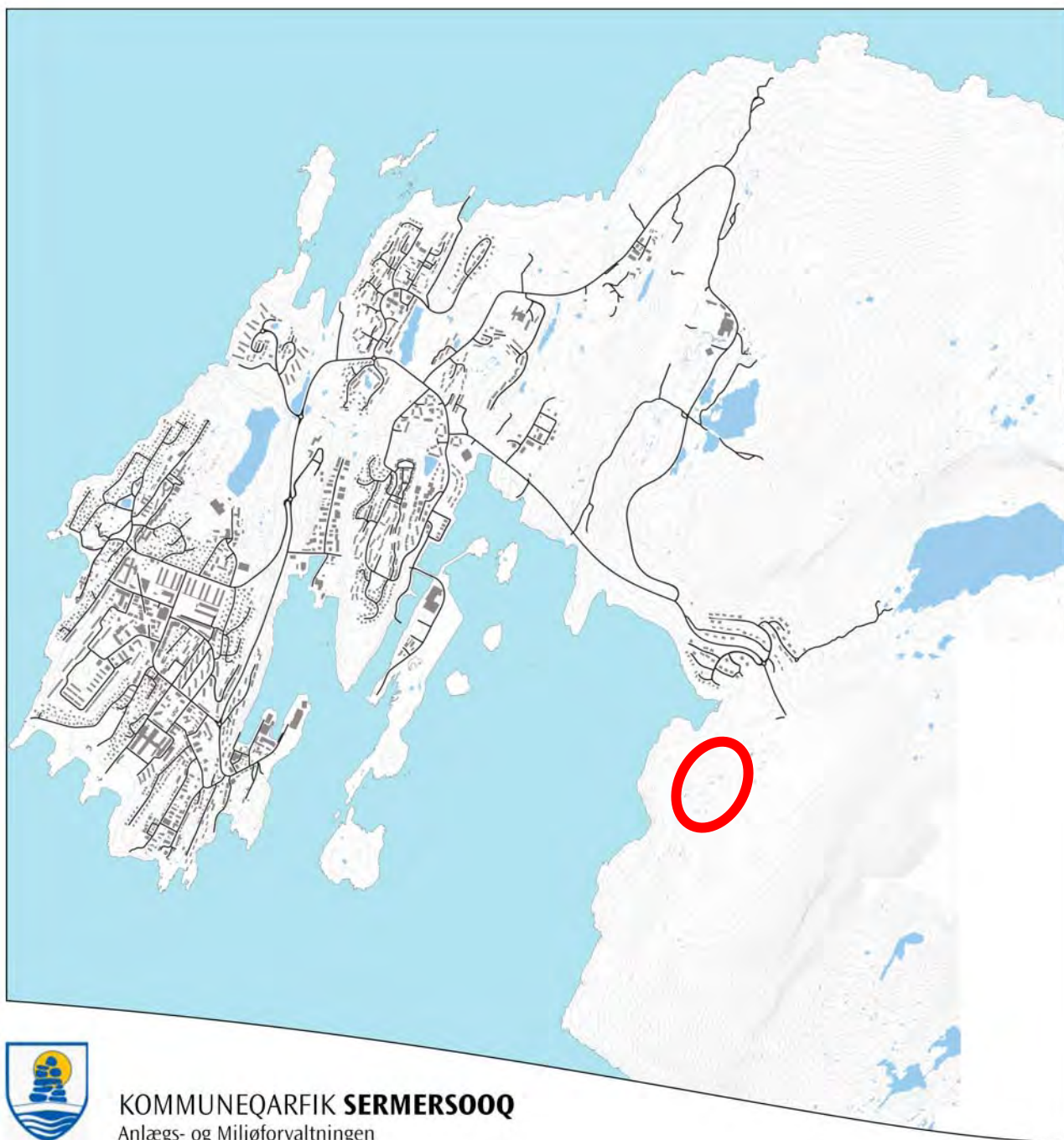


KOMMUNEPLANTILLÆG

4A5-2, Pingorsuaq

Nuuk, Boligområde

Februar 2010



KOMMUNEQARFIK **SERMERSOOQ**
Anlægs- og Miljøforvaltningen

Indhold

VEJLEDNING	3
REDEGØRELSE	4
Kommuneplantillæggets baggrund	4
Planområdet	4
Planens formål og indhold	5
Forhold til anden planlægning	7
Planens midlertidige retsvirkninger	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Planens endelige retsvirkninger	7
Offentliggørelse	8
BESTEMMELSER	9
OVERORDNEDE BESTEMMELSER	10
§ 1 Kommuneplantillæggets formål.....	10
§ 2 Kommuneplantillæggets delområde og opdeling	10
§ 3 Delområdets anvendelse	10
§ 4 Bebyggelse	10
§ 5 Restrummelighed	10
§ 6 Delområdets trafikbetjening.....	11
§ 7 Miljøkrav.....	11
§ 8 Bevaringsværdige træk	11
DETALJEREDE BESTEMMELSER	12
§ 9 Detailområdernes anvendelse	12
§ 10 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 11 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	12
§ 12 Veje, stier og parkering	12
§ 13 Ubebyggede arealer.....	13
§ 14 Tekniske anlæg	13
§ 15 Miljøforhold	14
§ 16 Ejerforening	14
§ 17 Betingelser for ibrugtagning	15
§ 18 Ophævelse af lokalplan og kommuneplantillæg	15
VEDTAGELSE	16

BILAG

Bilag 1:	Oversigtskort	1:2000
Bilag 2:	Bebyggelsesplan	1:2000
Bilag 3:	Illustrationsplan	1:2000
Bilag 4:	Terrænkort	1:2000

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 kan endeligt vedtages.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger er nærmere omtalt i kommuneplantillægget.

REDEGØRELSE

Kommunalbestyrelsen fremlægger hermed Kommuneplantillæg 4A5-2, Pingorsuaq.

Kommuneplantillæggets baggrund

Selvstyret har udtrykt ønske om at bygge 10 punkthuse, á 30 lejligheder, inden for nærværende kommuneplantillæg delområde. De 300 nye boliger skal opføres som offentlige boliger.

Disse rammer skal fastsætte den fremtidige anvendelse og udformning, samt sikre at ny bebyggelse fremstår sammenhængende.

Kommuneplantillæggets delområde

Delområdet består af to detailområder. Detailområde 1 med plads til 300 boliger og detailområde 2, en fremtidig bebyggelse med evt. dobbelte enfamiliehuse.

Bebyggelse

De nærliggende områder, som vist på figur 1, kommer til at indeholde centerområdet "Pisissia", som skal indeholde en skole, kommunale udlejningsboliger og et center med butikker. Lystbådehavnen "Eqinga", erhversområdet "Naternaq", som kommer til at indeholde letindustri, personaleboliger / portnerboliger. Og mod vest Innartalik som kommer til at indholde ca. 165 boliger.

Planområdet

Afgrænsning

Delområdet er ca. 11 ha. og beliggende på en fjeldryg sydvest for centerområdet Pisissia. Området er centralt beliggende i forhold til Innartalik og Naternaq og dets høje beliggenhed gør, at området kan ses fra alle sider.

Landskab og terræn

Området udgør den nordligste del af en fjeldkam der følger kystlinien i nord-sydgående retning. Fjeldet er på sit højeste punkt inden for rammeområdet 80 meter over havets overflade. Området er udlagt som to detailområder. Se bilag 2

Adgangen til området sker fra den eksisterende primærvej. En ny anlagt vej omkranser den nordlige del af bebyggelsen "Pingorsuaq". Stisystemet fra centerområdet "Pisissia" er gennemgående i bebyggelsen.



Figur 1, Delområder i Qinngorput

Vegetation og grundforhold

Detailområde 1 er et resultat af bearbejdet fjeld(stenbrud) og karakteriseres derfor af hårde overflader. To friholdte fjeldknolde i den nordlige del af bebyggelsen beholder deres oprindelige karakterer.

Sol-, udsigts- og vindforhold

Fjeldet Ukkusissat (Storemalene) med sin højde på ca. 800 m. påvirker lysindfaldet i

området. Det skygger for solen når den står lavt i øst og reflekterer solen mod området når solen står i vest. Fjeldet er meget dominerende i området og fjeldsiden ændrer karakter med lyset og årstiderne. De fremherskende vindretninger i området er fra syd og nord. Den høje fjeldside og dalstrøget der forløber i nord-sydgående retning bevirker, at vindstyrken i området forstærkes.

Planens formål og indhold

Kommuneplantillægget 4A5-2, Pingorsuaq har til formål at give de konkrete rammer for en bymæssig bebyggelse ved at angive placering, højder og størrelser for områdets fremtidige boligbebyggelse og sikre en god infrastruktur.

Disponering og opdeling

Delområdet er beliggende på et højedrag ved fjeldet Ukusissat fod.

Mod vest med udsigt ud over Marlene Bugten og Nuuk by, mod nord Qinngorput bydel og mod syd over de mange småøer ud mod Davis Strædet. Som det fremgår af situationsplanen er bebyggelsen placeret på de to sydligste fjeldtoppe, nu plateauer, på fjeldkammen, der følger kystlinien i nord-sydlig retning, Se bilag 3.

Bebyggelse

Bebyggelsen består af 10 punkthuse i 8 etager, der er koncentreret på fjeldtoppene og dermed fremhæver landskabets topografi. Alle punkthusene er orienteret ens, således, at der opnås maksimale solindfalds- og udsigtsforhold for samtlige boliger. De 10 punkthuse er inddelt i tre områder med hver sin indretningsmæssige variation, herunder karnapper. Bygningskroppene udføres i fire forskellige farver, en gråskala som gør, at bygningerne "klæder" hinanden, jf. figur 3. Hertil føjes karnapper og vindueskarmer / blændfelter i andre farver.



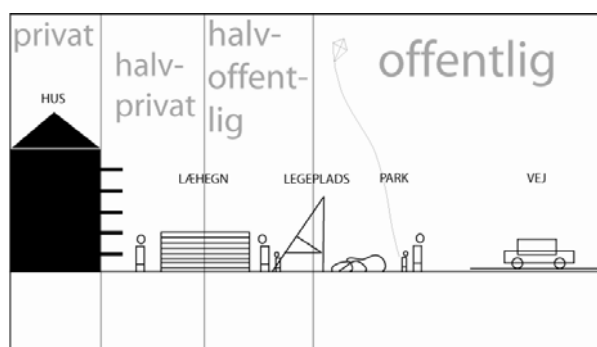
Figur 2, Pingorsuaq med 300 boliger set fra Nuuk

Trafikforhold/ Veje og stier

Ankomst til bebyggelsen sker fra nord via primærvejen øst for bebyggelsen og rundkørslen syd for bebyggelsen til en 6,5 m bred lokal ringvej, der fører frem til de enkelte bygninger og dertilhørende P-pladser. Der er i bebyggelsen lagt vægt på at adskille kørende og gående trafik, hvorfor der er udlagt en 3 m. bred asfalteret gang/cykelsti, der bevæger sig fra bebyggelsens sydligste del igennem øvre plateau, via en terræntrappe, ned igennem nedre plateau, over ringvejen og ned til centerområdet "Pisissia" mod nord. Ankomstarealet anvendes i forbindelse med sygetransporter og bohaveflytninger. Der er adgang til hvert punkthus for redningskøretøjer, herunder brandvæsenets køretøjer, fra mindst tre sider. Der udlægges arealer til anlæg af 450 p-pladser svarende til 1,5 bil pr. bolig. Ved at anlægge en ring, er det muligt, at føre den kollektive trafik ind i bebyggelsen og derved, trafikalt, betjene bebyggelsens beboere optimalt. Se bilag 3. Der kan opføres busstoppesteder ved indgangen til bebyggelsen. Se bilag 2.

Landskab / Friarealer

Bebyggelsen er grupperet i to klynger, en på hvert plateau, omkring hver sit friareal. Friarealerne indrettes med legepladser, boldbaner og rekreative oaser, herunder de to friholdte knolde i den nordlige del af delområdet. Se bilag 2



Figur 4, Eksempel på en zoneinddeling

De rekreative områder får en centralplacering i Qinngorput. Derfor foreslås det, at man bevidst arbejder med en zoneinddeling af hele området, se figur 4. Zoneinddelingen skal skabe en blød overgang imellem rummene og dermed behagelige uderum.

Da arealet tidligere har været et stenbrud, er den oprindelige vegetation ødelagt, undtagen de to fredede knolde. Området fremstår derfor, som en arret stenørken.

Det er ikke muligt, at reetablere terrænet blot ved at udlægge muld og tilså med græs, da dette vil blæse bort.

Det foreslås derfor jf. figur 5, med inspiration i japansk havekunst, at skabe spændende og varierede uderum, ved at indrette områderne med stenhaver med bund af sten i forskellige størrelser, hvori der udlægges store og mindre runde og flade sten og ved at etablere læ med læskærme af træhegn og gabioner der danner grobund for vegetation og skabe læ for ophold i ude arealerne.



Figur 5, Inspiration til Japansk havekunst

Teknisk forsyning

Varme

Fjernvarmeledninger nedgraves og klargøres så bebyggelsen kan tilkøbes det fremtidige fjernvarmeanlæg i Qinngorput. I mellemtiden varmforsynes bebyggelsen via midlertidig elektrokedelunit med "fjernvarme".

Vand

Bebyggelsen vandforsynes af et lokalt, offentligt vandværk. Forsyningsledninger skal føres under terræn.

Spildevand

Bebyggelsen tilsluttes det kommunale kloaksystem, der føres under terræn. Overfladevand, herunder tagvand, bortledes, så der ikke opstår gener for øvrige bebyggelser i området, veje, stier og ubebyggede arealer.

Renovation

Hvert punkthus er indrettet med et skaktsystem, affaldscontainere og et affaldsrum beliggende i bygningens nordlige side med adgang fra det fri. Bebyggelsen tilmeldes kommunens renovationsordning efter gældende regulativ.

El

Bebyggelsen tilkøbes Nukissiorfiits elnet. Der udføres Vejbelysning langs ringvejen og gang/cykelstien, ligesom der udføres

nødvendig udendørsbelysning ved P-pladserne.

Detailområde 2

Detailområdet er placeret vest for detailområde 1. Dette er topologisk placeret lavere så, udsigtsmæssigt, senere de to områder ikke hinanden. Der er udlagt 9 byggefelter til dobbelthuse, men detailområdets kapacitet skal undersøges nærmere hvis området skal bebygges.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2005-2014

Delområdet er omfattet af Kommuneplan 2005 – 2014, rammeområde 4A5. Ifølge Kommuneplanen er der inden for det eksisterende detailområde kun mulighed for at opføre etageboligbebyggelse i op til 6 boligetager. Dette ændres til 8 boligetager. Stuen regnes for 1. boligetage.

Tidligere lokalplan

Den indtil nu gældende lokalplan 4A5-1 fra marts 2006 blev vedtaget med det formål at udlægge et stenbrud og sprænge 80.000 m³ sten til byggemodning af centerområdet Pisissia, Erhvervsområdet 4B1-Naternaq og lystbådshavnen 4D3 –Eqinga. Derefter udlægges området til boligområdet Pingorsuaq med 300 boliger.

Med kommuneplantillæg 4A5-2 ophæves lokalplan 4A5-1.

Andre kommuneplantillæg/lokalplaner

Området kan i dag benyttes til oplag og midlertidig stenbrud i forbindelse med byggemodning af Pingorsuaq, inden etablering af erhvervsområdet. Lokalplan 4B1-1 Naternaq. På sigt skal der i området etableres ikke særligt forurenende

virksomheder samt personaleboliger og portnerboliger.

Miljøkrav

Sprængstofdepotet fra entreprenørdalen skal flyttes til en midlertidig placering nær den sydgående primære Qinngorput vej. Sprængstofdepotet flyttes yderligere når en evt. bebyggelse nærmer sig sikkerhedszonen.

Planens midlertidige retsvirkninger

Når forslaget til et kommuneplantillæg er offentliggjort, må arealer, bygninger og anlæg, der er omfattet af forslaget til kommuneplantillægget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den endelige kommuneplantillægs indhold. De midlertidige retsvirkninger er gældende frem til kommuneplantillæggets endelige vedtagelse – dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse. Kommunalbestyrelsen kan, når indsigelsesfristen er udløbet og der ikke er indkommet indsigelser, tillade at et areal, der er omfattet af forslaget, udnyttes eller bebygges, såfremt udnyttelsen eller byggeriet er i overensstemmelse med forslaget.

Planens endelige retsvirkninger

Når forslaget til kommuneplantillægget er 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.

Miljøforvaltningen, telefon 34 74 31.

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.

Offentliggørelse

Forslag til Kommuneplantillæg 4A5-2, Pingorsuaq, Nuuk, Boligområde har været fremlagt til offentlig debat i perioden fra den 28. oktober 2009 til den 9. december 2009.

Der er i debatperioden indkommet indsigelser og bemærkninger fra i alt 4 parter rettidigt. Hovedparten af indsigelserne udtrykte primært en betænkelighed ved monotonien i den samlede bebyggelse, og mangel på liv i mellem husene. Landsplanafdelingen havde bemærkninger af redaktionelle og fortolkende karakterer.

Kommunalbestyrelsen behandlede kommuneplantillægget på møde den 23. februar 2010 og godkendte kommuneplantillægget med følgende ændringer til bestemmelsesdelen.

- Overordnede bestemmelser:

§§1, 2.3, 4, 7 og 7.3.

- De detaljerede bestemmelser:

§§8.2, 8.3, 10.1, 10.6 og 13.9

Derudover var der, fra Landsplanafdelingen, redaktionelle ændringer til kortbilagene.

Kommuneplantillægget kan læses på Landsbiblioteket, ses på kommunens hjemmeside www.sermersooq.gl, eller du kan få den udleveret ved kommunens kvikskranke, eller på Anlægs- og

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 om kommuneplanlægning og arealanvendelse.

Bestemmelserne er opdelt i overordnede bestemmelser og detaljerede bestemmelser.

Noter og henvisninger er angivet i kursiv.

OVERORDNEDE BESTEMMELSER

Kommunalbestyrelsen fastlægger hermed følgende bestemmelser i henhold til Landstingsforordning nr. 11 af 5. december 2008 om planlægning og arealanvendelse.

Bestemmelserne er opdelt i overordnede bestemmelser og detaljerede bestemmelser.

Noter og henvisninger er angivet i kursiv.

§ 1 Kommuneplantillæggets formål

Kommuneplantillægget skal sikre:

- at skabe mulighed for opførelse af 300 boliger på fjeldryggen ”Pingorsuaq”, som offentlige boliger.
- at ny bebyggelse har en arkitektonisk sammenhæng og kvalitet i kraft af valgte materialer, bygningshøjder, bygningsvolumen, tagformer, farver og bygningsdetaljer.
- at fastlægge adgangsforholdene og skabe mulighed for et trafikssikkert vejnet.
- at bebyggelsen gives en varieret, men helhedspræget udformning.
- at bebyggelsen indgår i et samspil med de omkringliggende rekreative områder.
- at fremtidig bebyggelse fastlægges ud fra et overordnet hensyn til de landskabelige værdier karakteriseret af fjeldryggen.
- at eksisterende friholdte fjeldknolde bevares.

§ 2 Kommuneplantillæggets delområde og opdeling

2.1 Kommuneplantillæggets delområde udgør ca. 11 ha. og afgrænses som vist på Bilag 1

2.2 Delområdet opdeles i detailområderne 1 og 2, som vist på Bilag 1.

Yderligere bestemmelser vedrørende anvendelse findes i de detaljerede bestemmelser.

§ 3 Delområdets anvendelse

3.1 Delområdets anvendelse fastsættes til boligformål med friarealer til bl.a. rekreative formål for Pingorsuaqs og Qinngorputs beboere.

Yderligere bestemmelser vedrørende anvendelse findes i de detaljerede bestemmelser.

§ 4 Bebyggelse

4.1 Detailområde 1 kan bebygges med 300 boliger i op til 8 etager.

4.2 Detailområde 2 til evt. fremtidig boligbebyggelse med evt. dobbelthuse vil dog fordrer til et nyt kommuneplantillæg.

4.3 Bebyggelsen skal understøtte en fysisk og strukturel orden inden for delområdet.

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

§ 5 Restrummelighed

5.1 Efter opførelse af mulig 300 offentlige boliger, vil delområdets restrummelighed være fuldt opbrugt.

5.2 Eneste undtagelse er i detailområde 2, hvor der med rimelighed kunne udnyttes til boligbebyggelse med dobbelthuse. Evt. senere bebyggelse udløser en ny kommuneplantillæg.

Yderligere bestemmelser vedrørende bebyggelsens omfang findes i de detaljerede bestemmelser.

§ 6 Delområdets trafikbetjening

- 6.1 Vejadgangen til delområdet sker via den primære trafikvej i Qinngorput jf. Bilag 1 og 2.
- 6.2 Der skal sikre et stiforløb, der forløber gennem delområdet, som en integreret del af Qinngorputs sammenhængende stisystem.

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

§ 7 Miljøkrav og Klausulerede zoner

- 7.1 Støjfølsomt byggeri skal opføres med en afstand på minimum 40 meter fra vejmidte af den primære trafikvej i Qinngorput.
- 7.2 Affaldshåndtering skal ske i henhold til Kommuneqarfik Sermersooqs til enhver tid gældende affaldsregulativ.
- 7.3 Det midlertidige sprængstofdepot i området, rykkes i forhold til byggeriets ibrugtagningstakt, så byggeriet holder sig inden for sikkerhedszonen.

Yderligere bestemmelser vedrørende miljøforhold og klausulerede zoner findes i de detaljerede bestemmelser

§ 8 Bevaringsværdige træer

- 8.1 To fjeldknolde skal sikres som friholdte arealer for at bevare fjeldryggens oprindelige karakter.

DETALJEREDE BESTEMMELSER

§ 9 Detailområdernes anvendelse

- 9.1 Detailområde 1 – 2 udlægges til boligformål.
- 9.2 Detailområde 2 udlægges til evt. senere bebyggelse med dobbelthuse i op til 2 etager. Bebyggelsen vil dog fordre til et nyt kommuneplantillæg.

§ 10 Bebyggelsens omfang og placering

Detailområde 1

- 10.1 Der udlægges i alt 10 nye byggefelter i benævnt 1-10 Disse er vist på Bilag 2.
- 10.2 Ny bebyggelse må kun opføres inden for de angivne byggefelter, et punkthus pr. byggefelt.
- 10.3 Byggefelt 1-10 udgør hver et areal på ca. 380 m².
- 10.4 Punkthusene må maksimalt bygges op til 8 etager, hvor stuen er 1. boligetage.
- 10.5 Tagryggen skal orienteres mod nordvest/sydøst.
- 10.6 Bygninger skal opføres som vist på Bilag 3, således at der skabes et samlet helhedspræg i detailområde 1.

§ 11 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 11.1 Ny bebyggelse inden for detailområde I skal udgøre en samlet arkitektonisk helhed med hensyn til form, farver og materialer.
- 11.2 Bebyggelse kan fremtræde i materialerne partielt træ, glas, cementbaserede plader, aluminium eller stål.

11.3 De 10 punkthuse skal farvemæssigt variere. Udvendige kulører må ikke have karakter af neonfarve eller reflekterende materialer der kan medfører gener for omkringliggende bebyggelse, eller virke skæmmende for helhedsindtrykket i delområdet.

11.4 Tekniske anlæg, såsom ventilation og lignende skal indgå som en integreret del af bygningen og skal placeres hensigtsmæssigt, så de ikke virker skæmmende for bebyggelsen.

Tage

11.5 Bygningernes tage skal fremstå som buet tage, hvor vand ledes til indvendige tagedløb.

11.6 Tagflader skal beklædes med tagplader i ikke reflekterende Zink.

Ventilationsafkast

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

11.8 Ventilation og lignende skal indgå som en del af en bygning og indpasses som en integreret del af bygningens arkitektur.

Skilte

11.9 Sikkerhedsmæssig skiltning og firmaskilte må opsættes på transformerbbygninger og lign. tekniske bygningsanlæg, og efter gældende regler. Der må kun opsættes reklamering og skiltning med tilknytning til bygnings anvendelse.

§ 12 Veje, stier og parkering

12.1 Vejadgangen til delområdet sker som vist på Bilag 2 via primære vejen i Qinngorput.

12.2 Adgang til de nye boliger skal foregå via de i detailområde 1 boligveje, som vist på Bilag 2 og 3.

- 12.3 Der kan etableres hastighedsregulering efter behov, som f.eks. med bump, vejindsnævring og lign.
- 12.4 Veje anlægges med følgende bredde:
Primær trafikvej:
Kørebane 8 m.
Fortorv 2 m.
Lokalvej type A og B:
Kørebane 6,5 m.
Fortorv 2 m.
Boligvej:
Kørebane 5,5 m.
Sti: 3 m.
- 12.5 Bygninger skal afholde følgende mindsteafstande til vejmidte:
Primær trafikvej:
a) Støjfølsomt byggeri: 40 m.
b) Ikke støjfølsomt byggeri: 20 m.
Lokalvej type A: 20 m.
Lokalvej type B: 10 m.
Boligvej: 7.5 m.
- 12.6 Til nye boligbebyggelse skal der anlægges parkeringspladser, som i princippet vist på Bilag 2.
- 1,5 p-plads pr. boligenhed.
- § 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, befæstelse, vejudstyr, eller andet der på grund af byggeri eller anden aktivitet er ødelagt, skal genetableres.
- 13.3 Ejeren af ejendomme har pligt til at holde arealet omkring ejendommen ryddeligt
- 13.4 Inden for detailområde I skal der udlægges arealer henholdsvis område A og B til fritids- og rekreative formål, til ophold og leg og til rekreative anlæg som mindre boldbane og lignende.
- 13.5 Oplagring må ikke finde sted uden for bygninger eller særligt indrettede og afskærmede arealer. Ubebyggede arealer må således ikke anvendes til længerevarende oplag af nogen art medmindre arealet er særligt indrettet og afskærmet til formålet, og der er givet tilladelse hertil af Kommuneqarfik Sermersooq.
- 13.6 Der kan ikke gives tilladelse til bådoplæg indenfor delområdet omfattet af nærværende kommuneplantillæg.
- Friarealer*
- 13.7 Bilag 2 udpeger de fjeldknolde, der skal fremstå som friholdte område i sin helhed.
- 13.8 Ubebyggede arealer, der ikke er udlagt til andet formål, må kun indrettes og benyttes som fælles friarealer.
- 13.9 Inden for de rekreative områder kan der etableres legepladser, grillpladser, læhegn og stier.
- 13.10 Inventar (bænke, tørrestativer, læhegn, skraldespande, orienteringsskilte mv.) på friarealer skal etableres således, at de enkelte inventartyper er fælles for hele arealet.
- Renovation*
- 13.11 Ved nybyggeri skal der omlægges de nødvendige arealer til affaldshåndtering jf. § 15.
- 13.12 Affaldscontainere må ikke optage indrettede parkeringspladser.
- § 14 Tekniske anlæg**
- 14.1 Alt nybyggeri skal tilsluttes offentlig el, kloak og vandforsyning.

- 14.2 Nybyggeri skal tilsluttes fjernvarme, fast el-varme eller afbrydelig elvarme (elektroleder) eller andre miljørigtige energiformer.
- 14.3 Teknisk forsyning, så som elektricitet, kloak, vand- og fjernvarmeforsyning og lignende må kun ske via nedgravede anlæg.
- 14.4 Omlægning og nyanlæg af ledningsforløb skal ske i samråd med ledningsejere.
- 14.5 Alt spildevand skal afledes til kloak. Dog må overfladevand, drænvand og tagvand må ikke ledes til kloakken, men skal bortledes således, at der ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelse, veje, stier, ubebyggede arealer eller lignende, f.eks. ved afledning til grøfter.
- 14.6 Vej-, plads- og stibelysning inden for detailområde 1 skal ske med fritstående gadelygter. Opsætning af belysning skal godkendes af Kommuneqarfik Sermersooq. .
- 14.7 Udvendige antenner, paraboler, antennemaster og lignende må ikke opsættes på facade, gavl eller/og tagflade, mast eller lignende, der er synlig fra gadeplan.
- 14.8 Tekniske anlæg. Ved placering af for eksempel transformestationer, skal afstanden til sprængstofmagasinet iagttages. Er spændingen på kraftledninger mindre end 145 KV, er sikkerhedsafstanden minimum 100 meter.

§ 15 Miljøforhold

- 15.1 Der skal ved nybyggeri etableres plads til opbevaring og afhentning af dagrenovation i henhold til gældende affaldsregulativ.
- 15.2 Placering af anlæg til kildesortering og indsamling af affald placeres indenfor bygningskroppen eller på afskærmet plads.

- 15.3 Affaldscontainere må ikke optage indrettede parkeringspladser, men kun må opstilles indenfor de til formål afskærmede pladser.
- 15.4 Pladserne til affaldshåndtering skal etableres således at affaldet kan afhentes uhindret og holdes fri for sne og andet der kan forhindre tømning.
- 15.5 Bestemmelser i forbindelse med sikkerhedszonen omkring sprængstofmagasin skal respekteres. Sikkerhedsafstandene skal fremgå af kortbilag, idet afsnittet ikke giver mening uden angivelse af nævnte afstande.

§ 16 Ejerforening

- 16.1 Der skal stiftes en forening til varetagelse af de fælles interesser, én forening for hvert detailområde 1 og 2.
- 16.2 Ejere af boliger inden for detailområde 1 og 2 skal være medlemmer af den ejerforening der varetager deres detailområde.
- 16.3 Ejerforeningen skal stiftes, når mindst halvdelen af de medlemspligtige ejere ønsker det, dog senest, når halvdelen af de i kommuneplantillægget forudsatte nye byggefelter er bebyggede.
- 16.4 Foreningen skal vedligeholde (herunder vintervedligeholde) veje, stier, parkeringsarealer og friarealerne inden for detailområdet og kan selv fastsætte regler herfor.

Foreningen skal stedse holde Kommuneqarfik Sermersooq underrettet om sin adresse.

§ 17 Betingelser for ibrugtagning

- 17.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret de krævede parkeringspladser.
- 17.2 Forinden ibrugtagning skal renovation være afklaret om der skal være container eller sække og placeringen af disse.

§ 18 Ophævelse af lokalplan og kommuneplantillæg

- 18.1 Med offentliggørelsen af det vedtagne kommuneplantillæg 4A5-2, Pingorsuaq, Nuuk, Qinngorput, boligområde ophæves gældende lokalplan 4A5-1, Pingorsuaq, stenbrud i Qinngorput, marts 2006.

VEDTAGELSE

Kommuneplantillæg 4A5-2 Pingorsuaq vedtages hermed af Kommuneqarfik Sermersooqs Kommunalbestyrelse den 23. februar 2010.

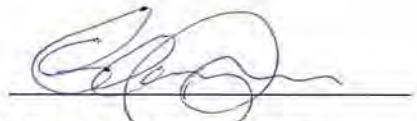
Kommuneqarfik Sermersooq d. 3. marts 2010



Asii Chemnitz Narup

Borgmester

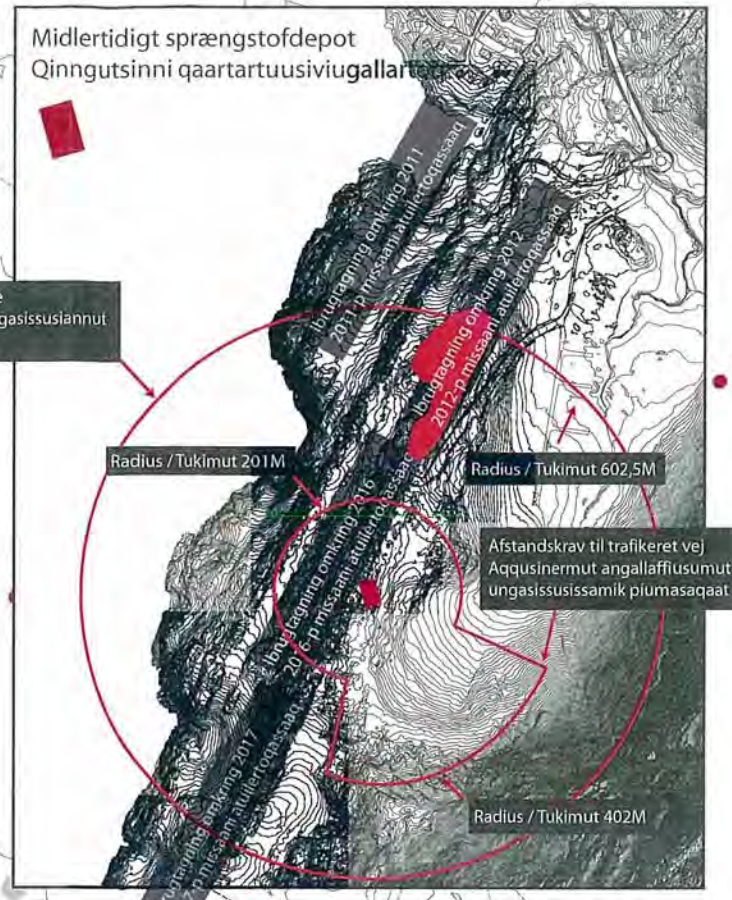
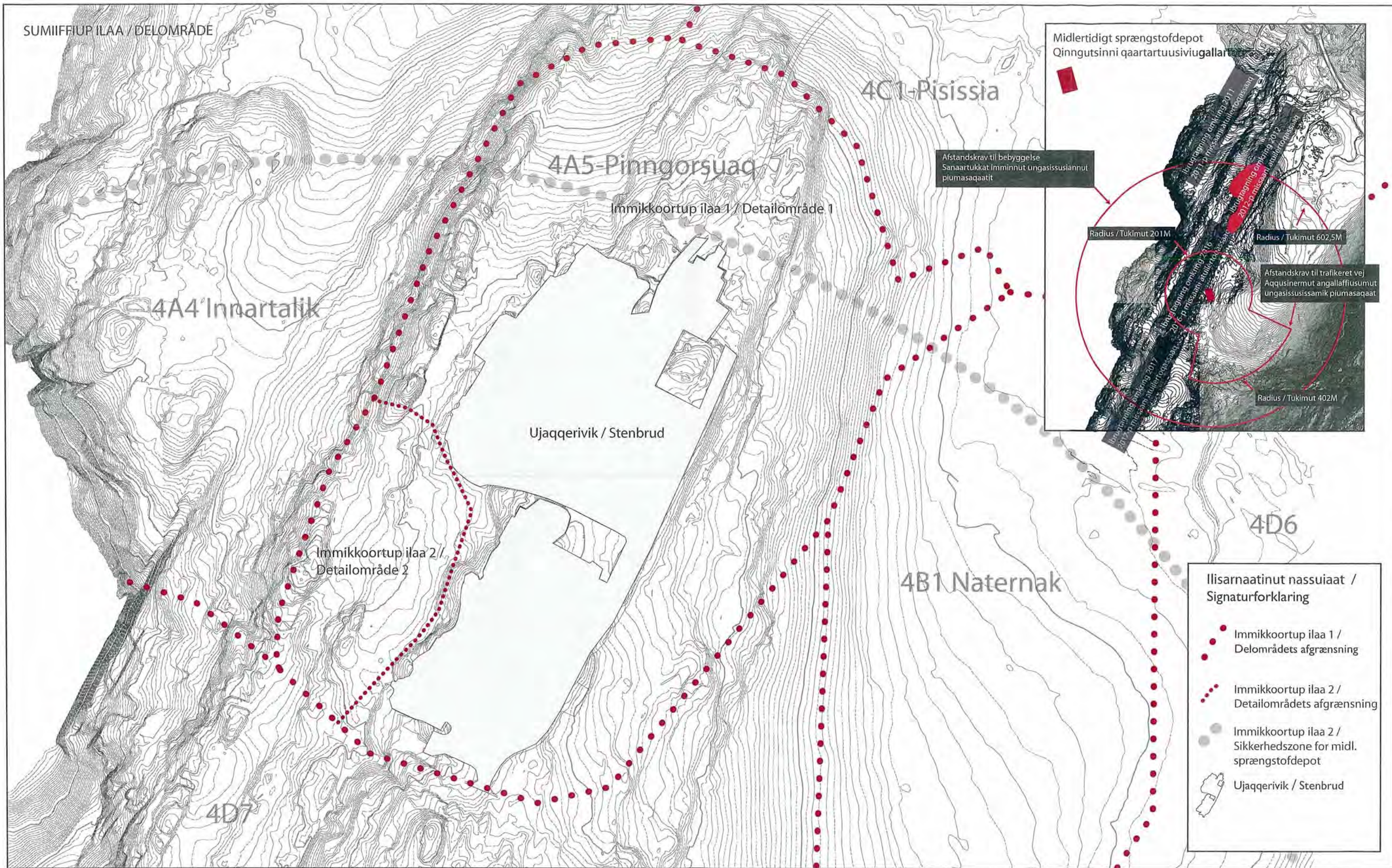
/



Claus Stensgaard Jensen

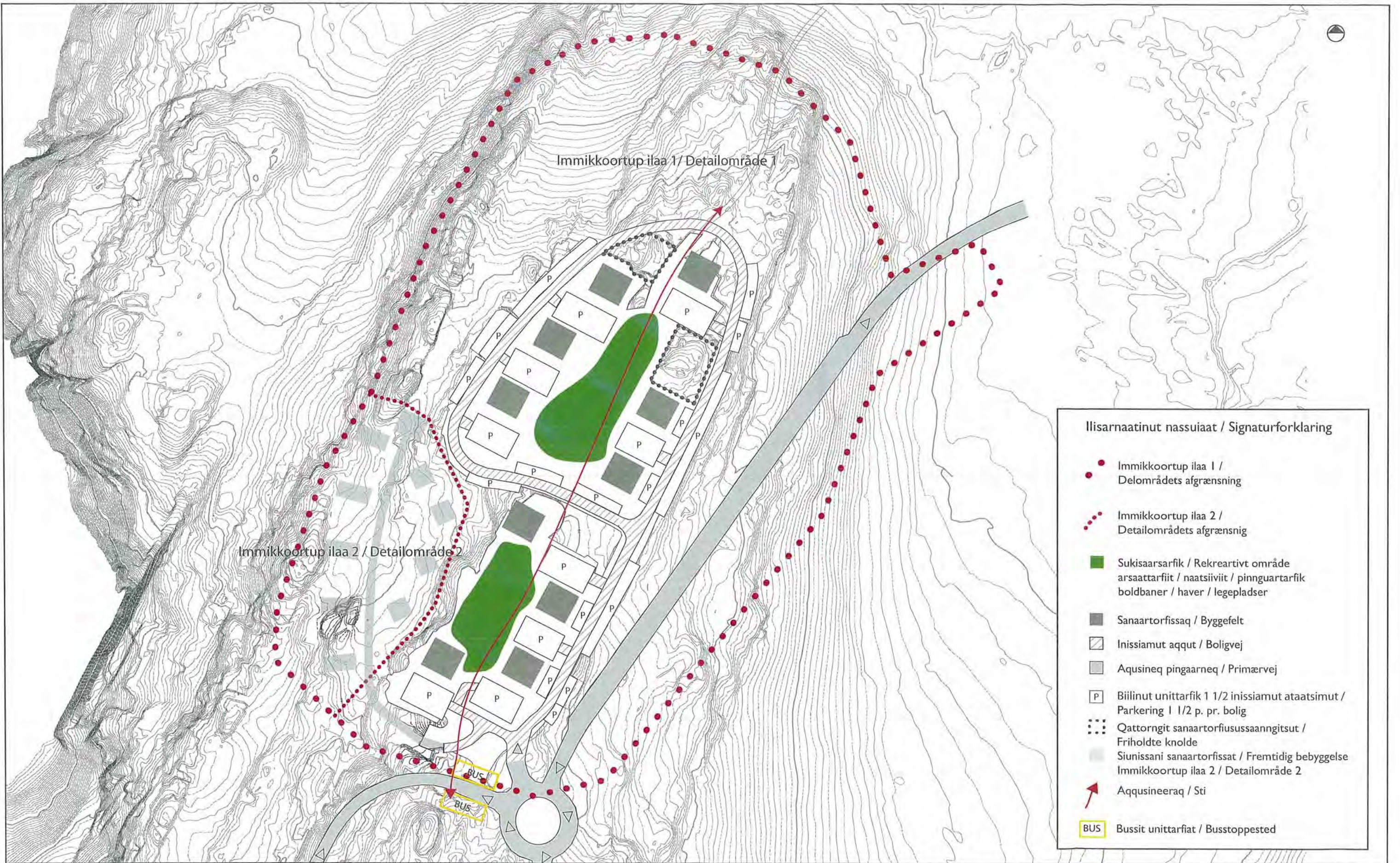
Adm. Direktør

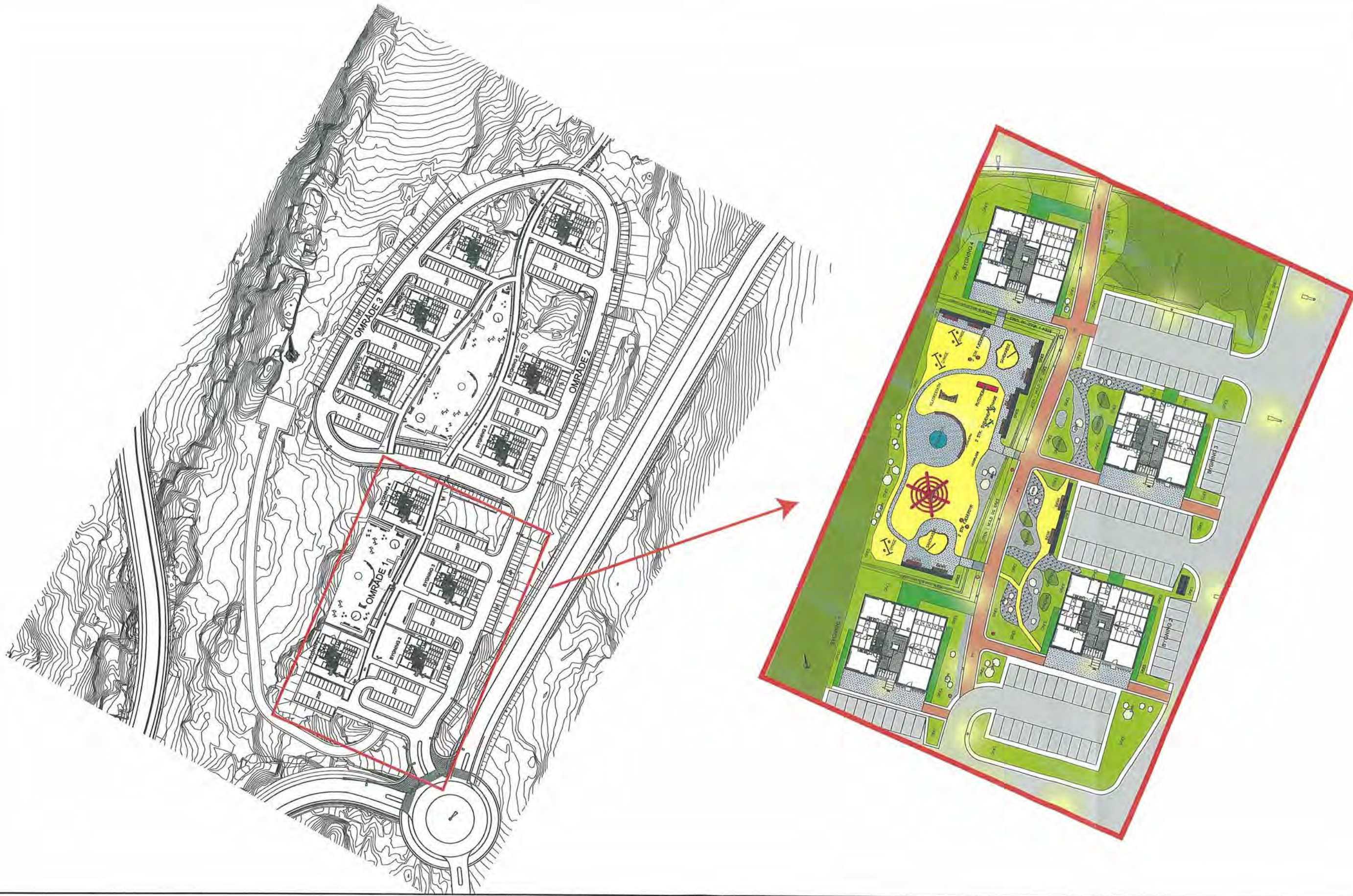
Kommuneplantillægget 4A5-2, Pingorsuaq, Nuuk, er offentligt bekendtgjort som endeligt gældende d. 3/3 2010.



- Ilisarnaatinut nassuiaat / Signaturforklaring**
- Immikkoortup ilaa 1 / Delområdets afgrænsning
 - Immikkoortup ilaa 2 / Detailområdets afgrænsning
 - Immikkoortup ilaa 2 / Sikkerhedszone for midl. sprængstofdepot
 - Ujaqkerivik / Stenbrud



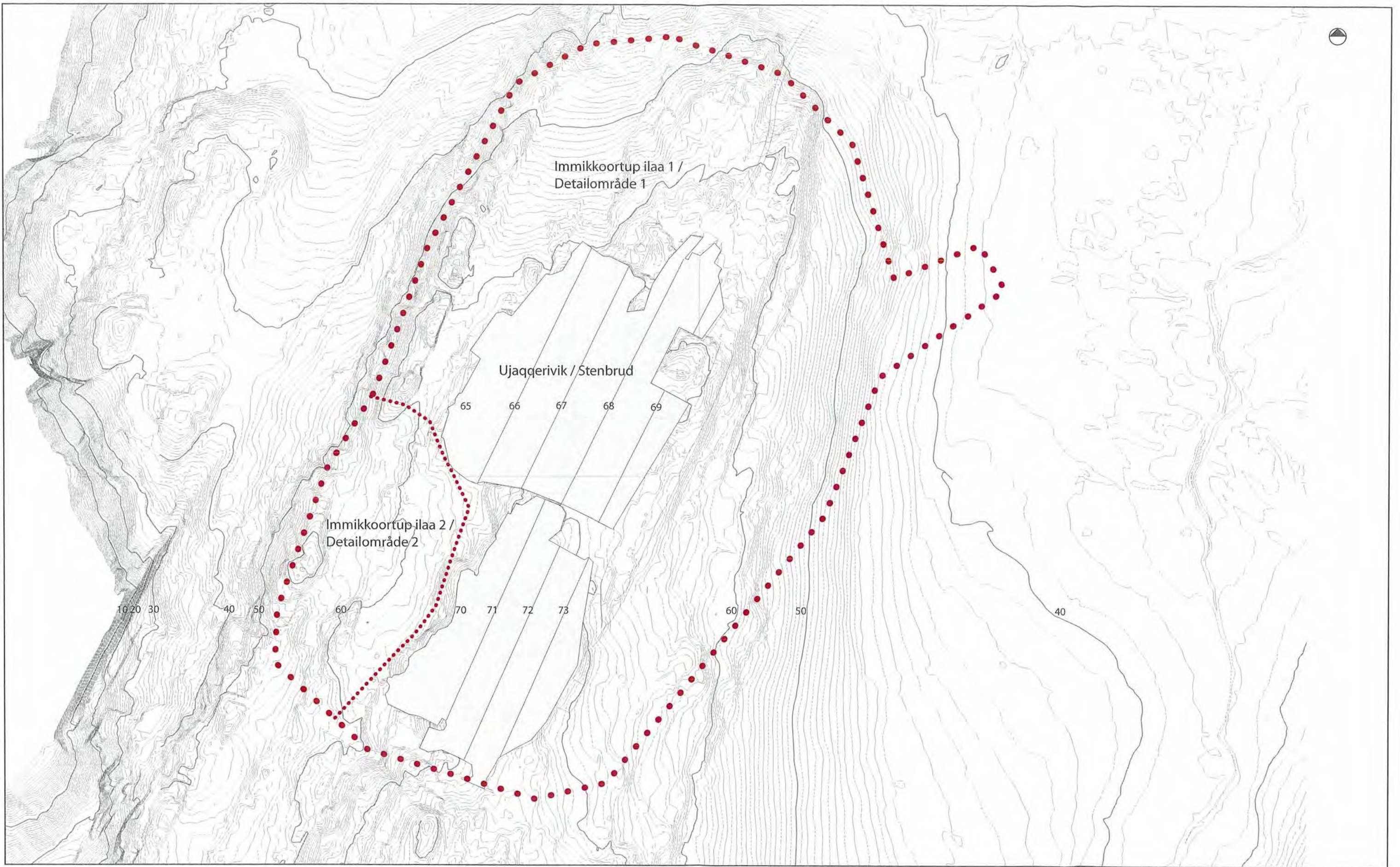




KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
Sanarfinermut avatangiisinullu ingerlatsivik
Anlægs- og Miljøforvaltningen

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 4A5-2
Kommuneplantillæg 4A5-2

Bilag 3 Illustrationsplan
Februar 2010



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
Sanarfinermut avatangiisinullu ingerlatsivik
Anlægs- og Miljøforvaltningen

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 4A5-2
Kommuneplantillæg 4A5-2

Ilanngussaq 4 nunap assinga / Bilag 4 Terrænkort
Februar 2010
Uttuut / Mål 1:2000

KOMMUNEPLANTILLÆG 4A5-3, Alsidige boliger, Nuuk

Marts 2015



KOMMUNEQARFIK **SERMERSOOQ**
Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

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 **bestemmelsesdel**.

- **Redegørelsesdelen** indeholder en beskrivelse af planens formål og retsvirkninger, og hvordan planen forholder sig til øvrig planlægning for området.
- **Bestemmelsesdelen** 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. Derudover indeholder bestemmelsesdelen de bindende kortbilag.

Offentlig bekendtgørelse

Kommuneplantillægget er offentlig bekendtgjort som endeligt gældende den 15.4.2015.

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.

INDHOLDSFORTEGNELSE

LÆSEVEJLEDNING	2
INDHOLDSFORTEGNELSE	3
1. REDEGØRELSE	4
1.1 Planområdet	4
1.2 Formål og principper	4
1.3 Eksisterende forhold	5
1.4 Planens hovedtræk	8
1.5 Forhold til en anden planlægning	12
1.6 Retsvirkninger	14
2. BESTEMMELSER	15
2.1 Overordnede bestemmelser	15
2.2 Detaljerede bestemmelser	18
2.3 Vedtagelsespåtegning	22
2.4 Bilag	23

1. REDEGØRELSE

1.1 PLANOMRÅDET

Planområdet ligger umiddelbart vest for de 10 punkthuse i Qinngorput, se figur 1, detailområde 2.

1.2 FORMÅL OG PRINCIPPER

Baggrunden for kommuneplantillægget er den store efterspørgsel efter boliger i Nuuk. Plantillægget har således til formål:

- At sikre det planmæssige grundlag for opførelse af cirka 50 boliger umiddelbart vest for de 10 eksisterende punkthuse i detailområdet 1, (se figur 1.)
- At sikre, at ny bebyggelse i området udformes som punkthuse, der harmonerer med den øvrige punkthusbebyggelse i området.
- At udlægge areal til veje, stier, p-pladser og fælles arealer.



Fig. 1. Planområdet - detailområde 2

1.3 EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet afgrænses af 10 punkthuse mod vest og boligområdet Innartalik mod nordøst, som vist i figur 2.

Planområdet kan beskrives som et melleplateau, som skråner let mod vest med to karakteristiske fjeldkarme, som markerer plateauets vestlige del.

Syd for planområdet ligger der et friholdt område som forbinder planområdet med kystlinjen.

Planområdet er ca.1.8 ha.

Fra området er der en god udsigt over Malene Bugten og Nuuk by mod vest, med Akia i baggrunden. Mod nord kan man se de første bebyggelser i Qinggorput-bydelen.

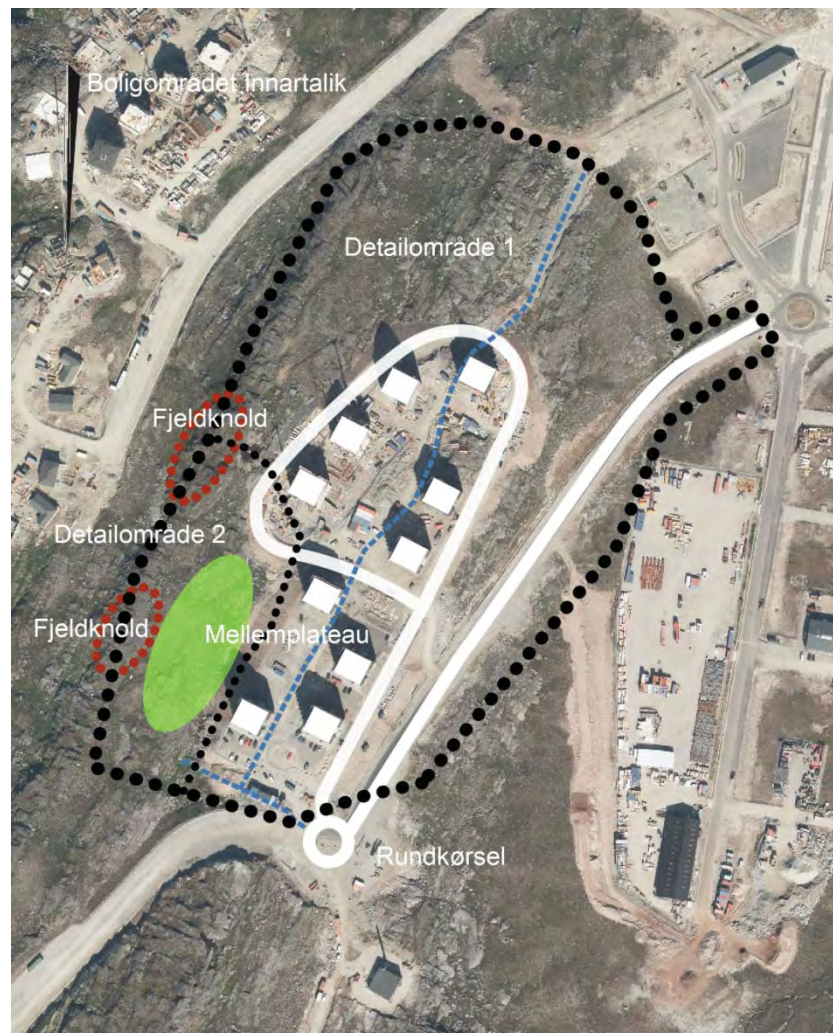


Fig. 2. Delområde 4A5, hvor de røde markeringer illustrerer de to karakteristiske fjeldknolde i landskabet. Den grønne cirkel illustrerer melleplateauet. De eksisterende veje og de 10 punkthuse er tegnet op med hvid og stjerne med en stiplede blå.

Planområdet er en del af delområde 4A5, som er beliggende ved foden af fjeldet Ukusissat (Store Malene). Fjeldets højde på 800 meter betyder, at området ligger i skygge, når solen står lavt i øst. Derimod reflekteres solens stråler fra fjeldet og mod området, når solen står i vest, når der er sne på fjeldet. Den høje fjeldside og dalstrøget, der forløber i nord-sydgående retning bevirker, at der kan skabes kraftige vindstød i området.

På en stor del af delområde 4A5 findes i dag 10 punkthuse i 8 etager, som rummer i alt cirka 300 boliger. Alle punkthusene er orienteret ens, således at der opnås maksimalt solindfald og udsigt fra samtlige boliger. I bebyggelsen ligger to grønne friarealer og et sammenhængende internt stisystem, som har forbindelse til centerområdet Pisissia mod nord, se figur 2. Der er lagt vægt på, at adskille kørende og gående trafik i bebyggelsen.

Arealerne syd for den eksisterende bebyggelse er i dag ubebyggede.



Fig. 3 Kig ind på området (rød markering), hvor fjeldet Ukusissat (Store Malene) ses i baggrunden.



Fig. 4 Kig mod planområdet og sydvest, hvor enfamiliehusene i Innartalik ses.



Fig. 5 Kig mod sydvest, hvor arealet i forgrunden er detailområde 2.



Fig. 6 Kig mod nord, hvor den eksisterende punkthusbebyggelse ses mod øst. Mod vest ses boligområdet Innartalik. I forgrunden ses en af de markante fjedknolde på områdets vestlige del.



Fig. 7 Kig mod nordvest ind på området, hvor den eksisterende punkthusbebyggelse ses mod øst, og en af fjedknoldene ses mod vest.

1.4 PLANENS HOVEDTRÆK

Anvendelse

Områdets anvendelse er fastsat til boligformål. Kommuneplantillægget skal muliggøre, at der kan opføres 4 punkthuse i 3 etager med i alt cirka 50 boliger til unge og ældre beboergrupper.

Den nye bebyggelse foreslås placeret i delområdet vestlige del (detailområde 2), se figur 8.

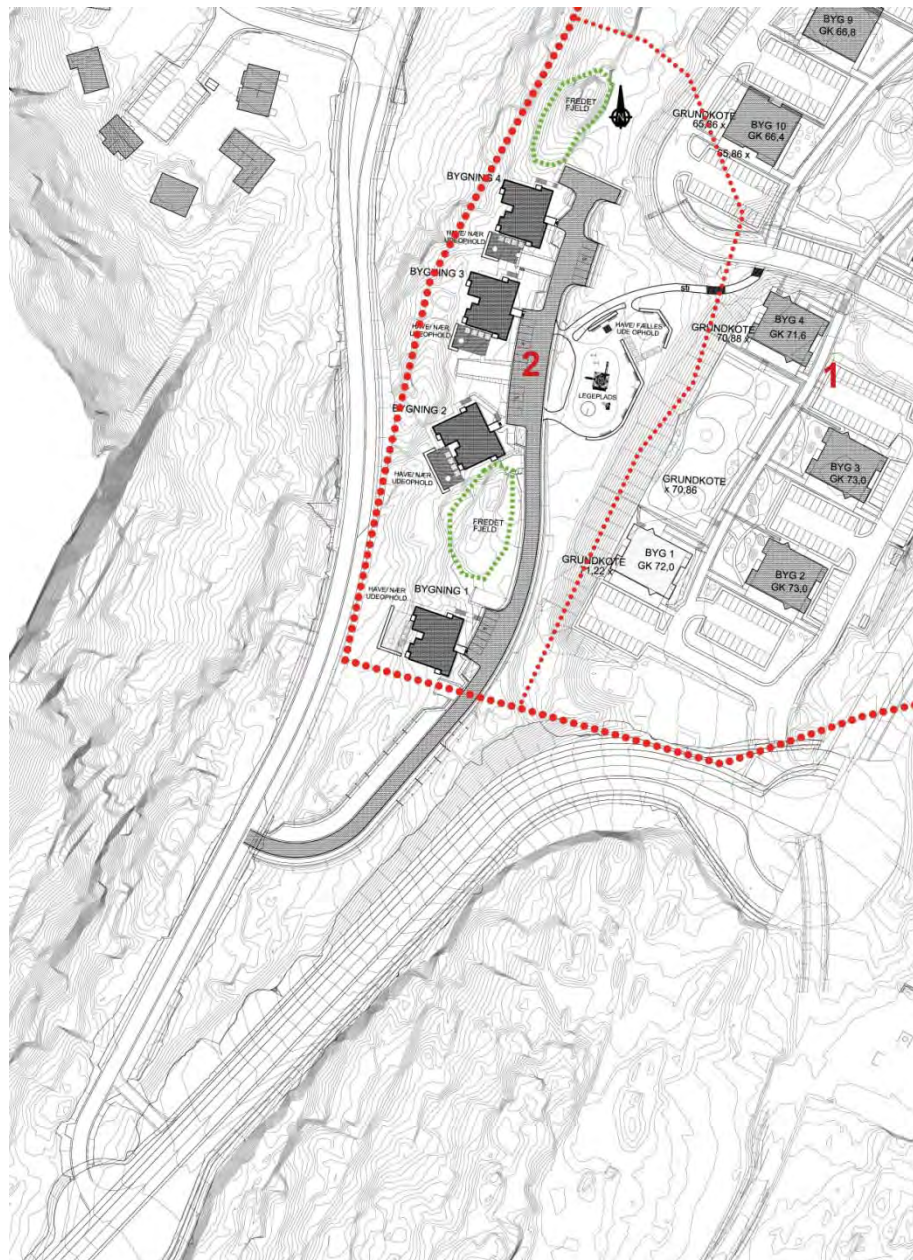


Fig. 8 Illustration af området tilført den nye punkthusbebyggelse.

Bygningerne foreslås placeret således, at de karakteristiske fejlknolde i området friholdes. De fine udsigtsforhold i området tilgodeses for de eksisterende punkthuse ved, at de nye punkthuse foreslås placeret forskudt af de eksisterende punkthuse. Den nye bebyggelse vil derudover være 5 etager lavere end den eksisterende punkthusbebyggelse, og terrænet hvor de nye punkthuse foreslås opført, ligger ca. 6-7 meter lavere end arealet med den eksisterende bebyggelse.

Kommuneplantillægget giver endvidere mulighed for delvist udnyttet underetage, hvor terrænet tillader det.

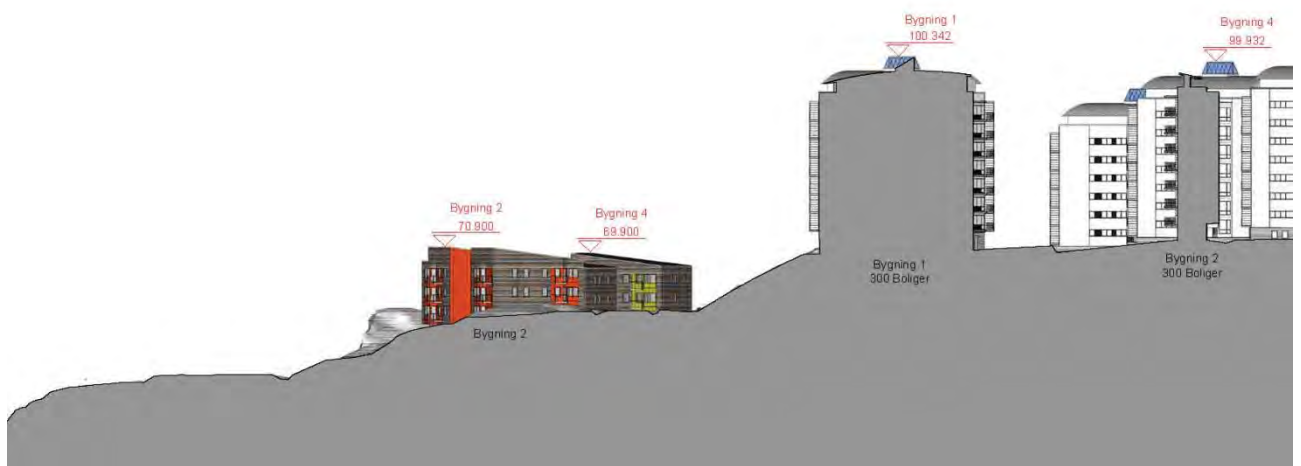


Fig. 9. Tværsnit igennem bebyggelsen



Fig. 10. Visualisering set fra vest

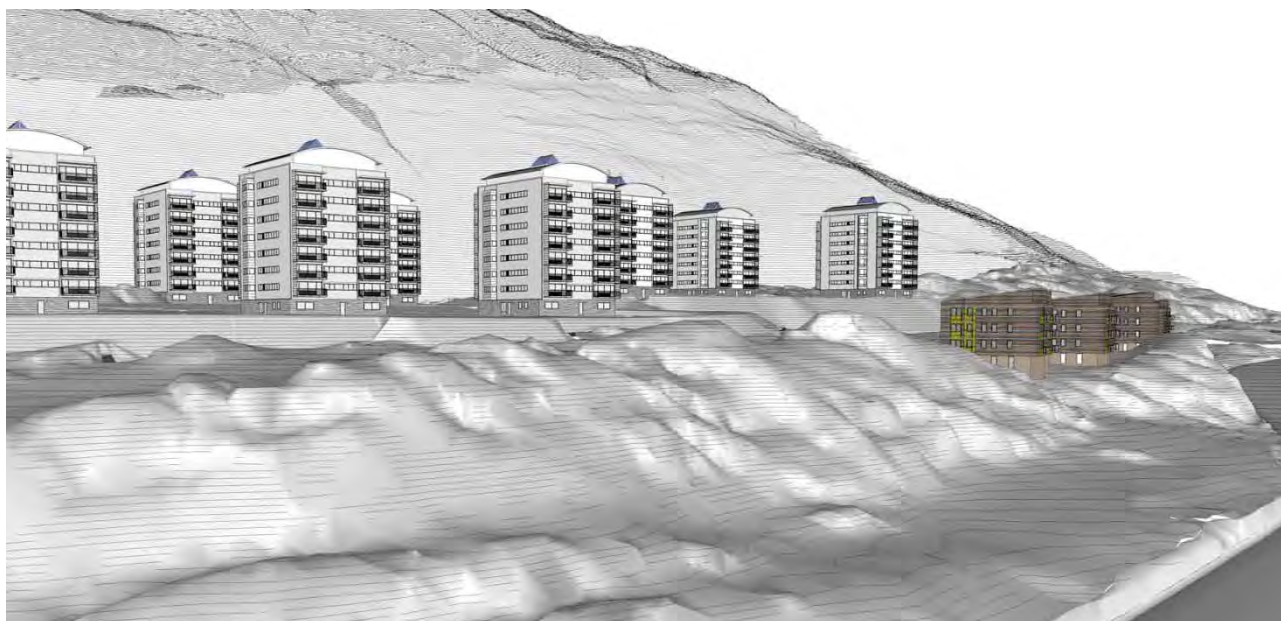


Fig. 11. Visualisering set fra nordvest



Fig. 12. Visualisering set fra oven

Trafikforhold

Området betjenes fra busvejen, som er placeret sydvest for detailområde 2, se figur 8. Denne løsning vil indebære en delvis opgradering af busvejen til en lokalvej/boligvej som vist i figur 8.

Stiforbindelse

I den eksisterende punkthusbebyggelse er der en sti nord-syd gennem området, som forbinder området til centerområdet Pisissia. Der foreslås etableret en selvstændig sti til det nye område, der forbinder området til vejen Suloraq, se figur 8. Stien udlægges i 3 meters bredde.

Parkering

I forbindelse med opførelse af ny bebyggelse vil der blive stillet krav om, at der skal etableres de nødvendige parkeringsarealer. Da ny bebyggelse i området skal opføres som ungdoms- og/eller ældreboliger, skal der kun 0,5 p-pladser pr. boliger.

Landskab

Fri- og udearealer

Der skal etableres fælles friarealer som kan være med til at styrke fællesskabet i området østlige del. Fælles friarealer kan bestå af opholdsarealer med bål/grill pladser, siddemuligheder med læ, legepladser, cykelparkeringsmuligheder med videre. Den endelig udformning af fælles friarealer skal godkendes af Kommuneqarfik Sermersooq.

Bevaring af fjeldknoide, eksisterende muld og flora

De to karakteristiske fjeldknoide inden for detailområde 2 skal bevares, da de er med til at markere mellempateauets kant.

Eksisterende muld og flora der vil blive berørt af anlægsarbejder, skal bevares og lægges i depot forud for anlægsarbejdets start og skal reetableres ved arbejdets afslutning. Fællesarealerne skal udformes således, at området får et ordentligt, færdigt udtryk og ikke henstår som byggeplads.

Terrænet skal i øvrigt skånes mest muligt i forbindelse med byggemodning og øvrige anlægsarbejder. Beskadiget terræn skal reetableres, og området renses for de sprængsten, der måtte være spredt ved sprængning eller transport.

Overskudsmateriale i form af sprængsten, jord, sten og lignende skal deponeres efter aftale med kommunen og tilhører Kommuneqarfik Sermersooq.

1.5 FORHOLD TIL EN ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplan

Udbygningen af Qinngorput bydelen har været i gang i en årrække, og de første etaper af udbygningen er realiseret. I dag er grundlaget for en ny, velfungerende bydel etableret. Der vil fortsat være fokus på at udvikle Qinngorput som Nuuks nyeste sammenhængende bydel, og kommuneplantillægget er et led i denne planlægning, der bygger på at bevare og understrege områdets landskabskarakter i en vekslen mellem samlede bebyggelser og friholdt landskab.

Kommuneplantillæg 4A5-3 er omfattet af kommuneplanens hovedstruktur, der udlægger området som blandet boligområde.

I kommuneplantillæg 4A5-2 (udarbejdet i februar 2010) blev delområde 4A5 inddelt i to områder 1 og 2. Inden for område 1 blev der åbnet mulighed for opførelse af punkthuse i op til 8 etager og i område 2 blev der åbnet mulighed for opførelse af åben-lav bebyggelse i 1 etager, tæt-lav bebyggelse i 2 etager og dobbelthuse.

De eksisterende punkthuse, der er opført i området, ligger inden for detailområde 1. Den nye punkthusbebyggelse, der ønskes opført med nærværende tillæg, ligger inden for detailområde 2.

De nye byggeønsker medfører dog behov for at justere delområdets afgrænsning mod syd og vest og afgrænsningen mellem detailområde 1 og 2.

I overensstemmelse hermed vil de overordnede bestemmelser med nærværende plantillæg blive ændret, så der gives mulighed for at opføre 4 punkthuse i op til 3 etager i detailområde 2.

De detaljerede og overordnede bestemmelser i kommuneplantillæg 4A5-2 vil fortsat være gældende for detailområde 1.

Der udarbejdes nye overordnede bestemmelser for detailområde 1 og 2, men der udarbejdes kun nye detaljerede bestemmelser for detailområde 2 med dette plantillæg.

Jordfaste fortidsminder

Kommuneqarfik Sermersooq er ikke bekendt med, at der er fortidsminder i området. Jordarbejder i området er underlagt Inatsisartutlov nr. 11 af 19. maj 2010 om fredning og anden kulturarvsbeskyttelse af kulturminder.

Miljø

Hvis man i forbindelse med gravearbejde opdager forurening i området, skal Kommuneqarfik Sermersooq's Afdeling for Miljø og Bæredygtighed straks informeres. Bortskaffelse af miljøfarligt affald, som f.eks. olieforurenede jord, skal ske i henhold til de kommunale affaldsregulativer samt gældende lovgivning på området.

Teknisk forsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige el-, vand-, kloak- samt varmforsyningsledninger.

Forsyning mht. el, vand, kloak og varme skal føres under terræn.

Inden for området kan der placeres offentlige tekniske anlæg, såsom transformerstationer til områdets lokale forsyning. Placering af transformerstationer skal ske i samråd med Nukissiorfiit.

Varme

Områdets opvarmningsform fastsættes efter Nukissiorfiits retningslinjer.

Kloakering

Bygningen skal tilsluttes offentlig kloak iht. til spildevandshandlingsplanen. Overfladevand herunder tagvand må ikke ledes til kloak, men skal bortledes til grøft, således at der ikke opstår gener for øvrig bebyggelse i området, stier, veje og ubebyggede arealer.

Renovation

Området er omfattet af Kommuneqarfik Sermersooqs renovationsordning efter det til en hver tid gældende regulativ.

Snerydning og bortkørsel af sne

Fortætning i delområdet vil naturligvis reducere sneoplagsarealer. Der skal derfor etableres en forening i området, såfremt dette ikke allerede er gældende med henblik på at vedligeholde veje, p-pladser, stier og friarealer inden for området. Ejerforeningen kan selv fastsætte regler herfor. Bortkørsel af sne skal ske ud til fjorden, enten ved natrenovationsanlægget eller ved Atlantkajen i containerhavnen.

Byggemodningsudgifter

Områdets byggemodningsudgifter og fordeling blandt de implicerede parter skal fremgå af særlig betalingsvedtægt.

Offentliggørelse

Forslag til Kommuneplantillæg 4A5-3, detailområde 2, Nuuk har været fremlagt i høring i perioden fra den 27.8.2014 – 1.10.2014. Der er fremkommet tre rettidige høringsvar.

Kommunalbestyrelsen behandlede kommuneplantillægget på sit møde d. 17.3.2015 og godkendte "Kommuneplantillæg 4A5-3, Alsidige boliger, Nuuk med justeringer i forhold til det offentliggjorte forslag.

- Boligantallet halveres fra ca. 100 til 50 boliger.
- Punkthusene reduceres fra 6 stk. til 4 stk.
- Etageantallet ændres fra 4 etager til 3 etager, så bygningernes kipekoter er lavere end Suloraqs grundkoter, således ingen af de nye bygninger tager udsigten fra Suloraq.
- Stier reduceres fra tre til et pga. færre boliger og mennesker.

1.6 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

Kommunalbestyrelsen fastlægger hermed følgende bestemmelser i henhold til *"Inatsisartutlov nr. 17 af 17. november 2010 om planlægning og arealanvendelse"* (Planloven).

Bestemmelserne er opdelt i overordnede bestemmelser og detaljerede bestemmelser.

Alle bestemmelser er juridisk bindende, dog kan der under visse betingelser dispenseres fra de detaljerede bestemmelser. De overordnede bestemmelser udgør planens principielle indhold, og der kan derfor ikke meddeles dispensation fra disse bestemmelser.

OVERORDNEDE BESTEMMELSER

Delområdets afgrænsning



Delområdet afgrænses som vist.

Delområdet opdeles i detailområder 1 og 2.

1. Formål

Generel anvendelse: A – Boligformål

Specifik anvendelse: A1 – Blandet boligområde

2. Anvendelse

Delområdet er udlagt til blandet boligbebyggelse samt institutioner.

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>Arealer, der ikke anvendes til bebyggelse og anlæg, skal indrettes til fri- og opholdsarealer eller fremstå i naturtilstand.</p> <p>Desuden gælder de overordnede bestemmelser, der findes i kommuneplantillæg 4A5-2 for detailområde 1.</p>
3. Bebyggelse
<p>Detailområde 1:</p> <p>Detailområde 1 kan bebygges med 300 boliger i form af 10 punkthuse i op til 8 etager.</p> <p>Desuden gælder de overordnede bestemmelser, der findes i kommuneplantillæg 4A5-2 for detailområde 1.</p> <p>Detailområde 2:</p> <p>Detailområde 2 kan bebygges med 4 punkthuse med ca. 50 boliger i op til 3 etager.</p> <p>Nederste etage kan udføres som en delvist udnyttet etage, som må anvendes til depot, teknik og parkering, forudsat etagen er uden vinduer.</p> <p>Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 15 m målt fra terræn.</p> <p>Punkthusene må have en bredde på op til 25 m og en længde på op til 25 m.</p>
4. Rummelighed
<p>Deolrådets areal er ca. 12 ha. Når detailområde 2 er bebygget, er delområdet fuldt udbygget.</p> <p>Desuden gælder de overordnede bestemmelser, der findes i kommuneplantillæg 4A5-2 for detailområde 1.</p>
5. Bevaringshensyn
<p>De markerede fjeldknoede i detailområde 2 skal sikres som friholdte arealer, for at bevare fjeldryggens oprindelige karakter.</p> <p>Eksisterende muldjord og bevoksning, der vil blive berørt af anlægsarbejder, skal lægges i depot forud for anlægsarbejdets start til brug ved arbejdets afslutning.</p> <p>Desuden gælder de overordnede bestemmelser, der findes i kommuneplantillæg 4A5-2 for detailområde 1.</p>
6. Klausulerede zoner
<p>Støjfølsomt byggeri skal opføres med en afstand på minimum 40 meter fra vejmidten af den primære trafikvej, Suloraq.</p> <p>Desuden gælder de overordnede bestemmelser, der findes i kommuneplantillæg 4A5-2 for detailområde 1.</p>
7. Trafik og teknisk forsyning
<p>For detailområde 1 gælder de overordnede bestemmelser, der findes i kommuneplantillæg 4A5-2.</p> <p>Detailområde 2 skal trafikbetjenes fra Busslusen, og der skal sikres et stiforløb til busluse vest for området.</p>

8. Byfornyelse
-
9. Etaper
-

De detaljerede bestemmelser gælder udelukkende for detailområde 2 i delområde 4A5. Det er fortsat "Kommuneplantillæg 4A5-2", der er gældende for detailområde 1.

DETALJEREDE BESTEMMELSER
1. Bebyggelsens placering
<p>1.1. Bebyggelse må kun placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltter.</p> <p>1.2. Der kan opføres 4 punkthuse detailområde 2.</p>
2. Bebyggelsens fremtræden
<p>Facader</p> <p>2.1. Bebyggelse må ikke opføres med reflekterende materialer.</p> <p>2.2. Facader som vender ud til offentlige byrum og legepladser, skal udformes med åbninger, såsom vinduer og døre.</p> <p>2.3. Ventilationsanlæg, elevatorer, skorstene og lign. skal indgå som en del af bygningens arkitektur.</p> <p>2.4. Synlige sokler må ikke overstige en fjerdedel af bygningskroppen og skal i udtryk tilpasses bygningskroppen og det omgivende landskab.</p> <p>2.5. Solfangere kan kun opsættes som en integreret del af bebyggelsen og må ikke medføre blændingsgener for nabobygninger eller forbipasserende.</p> <p>Tage</p> <p>2.6. Tagflader skal udformes med en taghældning på max 15 °.</p> <p>2.7. Tage skal fremstå sorte eller grå.</p> <p>Skilte</p> <p>2.8. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.</p>
3. Vej- og stiforhold
<p>Veje</p> <p>3.1. Tilkørsel til detailområdet 2 må kun ske fra busslusen i princippet som vist på kortbilag 2.</p> <p>3.2. Den nye adgangsvej (lokalvej) udlægges, med en vejbredde på 6,5 m.</p> <p>3.3. Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer.</p> <p>3.4. Langs lokalvejen pålægges der vejbyggelinjer 10 meter fra vejens midte.</p> <p>Stier</p> <p>3.5. Der udlægges en sti i 3 meters bredde i princippet som vist på kortbilag 2. Stier skal anlægges med</p>

trapper, hvis terrænet gør det nødvendigt.

Parkering

3.6. Parkering skal etableres på terræn eller under bygningerne som delvist udnyttet etage. Hvis de etableres på terræn, skal de placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

3.7. Der skal i området anlægges følgende antal parkeringspladser: 0,5 p-plads pr. to-rumsbolig og 1 p-plads ved tre-rumsboliger el. flere.

Belysning

3.8. Belysning af veje og stier i området skal ske med parklygter med max lyspunktshøjde på 3,5 m over terræn.

4. Friarealer og fritidsanlæg

4.1. Områder, der ikke er udlagt til byggeri eller parkeringsareal, skal friholdes for bebyggelse og anlæg og udlægges som fri- og opholdsareal.

4.2. Der skal indrettes lege- og opholdsplads på arealet angivet hertil på kortbilag 2.

5. Tekniske anlæg

5.1. Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige el-, vand- og fjernvarme samt kloak.

5.2. Alt gråt og sort spildevand skal afledes via kloak. Overfaldevand og drænvand må ikke ledes til kloak, men skal bortledes således, at der ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelser, veje, stier og ubebyggede arealer.

5.3. Forsyningsledninger til el, vand, varme og kloak skal nedgraves. 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.

5.4. Inden for området kan der placeres tekniske anlæg, herunder transformer stationer til områdets lokale forsyning. Placering af transformerstationer skal ske i samråd med Nukissiorfiit, og integreres i bebyggelsen.

6. Ubebyggede arealer

6.1. Arealer udlagt som fri- og opholdsareal må ikke beskadiges unødigt under anlægsarbejder, og eventuelle terrænbeskadigelser skal reetableres ved anlægsarbejdets afslutning uden omkostning for kommunen.

6.2. Arealer i øvrigt, der berøres af sprængningsarbejder eller transport, skal reetableres og renses for sprængsten uden omkostning for kommunen.

6.3. Overskudsmateriale i form af sprængsten, jord, sten og lignende skal deponeres efter aftale med kommunen og tilhører Kommuneqarfik Sermersooq.

6.4. Deponering af sne skal ske indenfor området og må ikke uden særlig tilladelse af Kommuneqarfik Sermersooq deponeres andre steder.

6.5. Sneoplæg må ikke være til gene for det daglige virke i området. Kommuneqarfik Sermersooq har ret til at bortkøre sneoplægget på arealrettighedshavers regning, hvis dette ikke bliver overholdt.
7. Bevaring
-
8. Naturbeskyttelsesinteresser
-
9. Jordbrugsinteresser
-
10. Fælles anlæg
-
11. Ejerforeninger
<p>11.1. Der skal stiftes en forening med medlemspligt for samtlige indehavere af brugsrettigheder inden for detailområde 2.</p> <p>11.2. Foreningen skal stiftes, når kommunalbestyrelsen kræver det, dog senest når halvdelen af boligerne i detailområde 2 er ibrugtaget.</p> <p>11.3. Foreningen skal forestå vedligeholdelse (herunder vintervedligehold) og drift af veje, stier, p-pladser, legepladser og friarealer inden for detailområde 2.</p> <p>11.4. Foreningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.</p> <p>11.5. Områdets byggemodningsudgifter til fællesinteresse og fordeling blandt de implicerede parter skal fremgå af særlig betalingsvedtægt.</p>
12. Grænser for miljøbelastning
-
13. Lavenergibebyggelse
-
14. Betingelse for ibrugtagning
<p>Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der er anlagt parkeringspladser i henhold til punkt 3. • terrænet i henhold til punkt 6 er reetableret. • ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med punkt 4. Hvis anlægssæsonen ikke tillader det, skal de nødvendige arbejder etableres snarest muligt, efter aftale med Kommuneqarfik Sermersooq. • ny bebyggelse er tilsluttet den offentlige el-, vand og fjernvarmenet samt kloak i henhold til punkt 5.

3. VEDTAGELSESPÅTEGNING

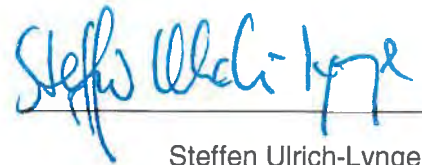
Nærværende kommuneplantillæg 4A5-3 Alsidige boliger blev endeligt vedtaget af Kommuneqarfik Sermersooqs kommunalbestyrelse den 17.3.2015.

Kommuneqarfik Sermersooq den.



Asii Chemnitz Narup

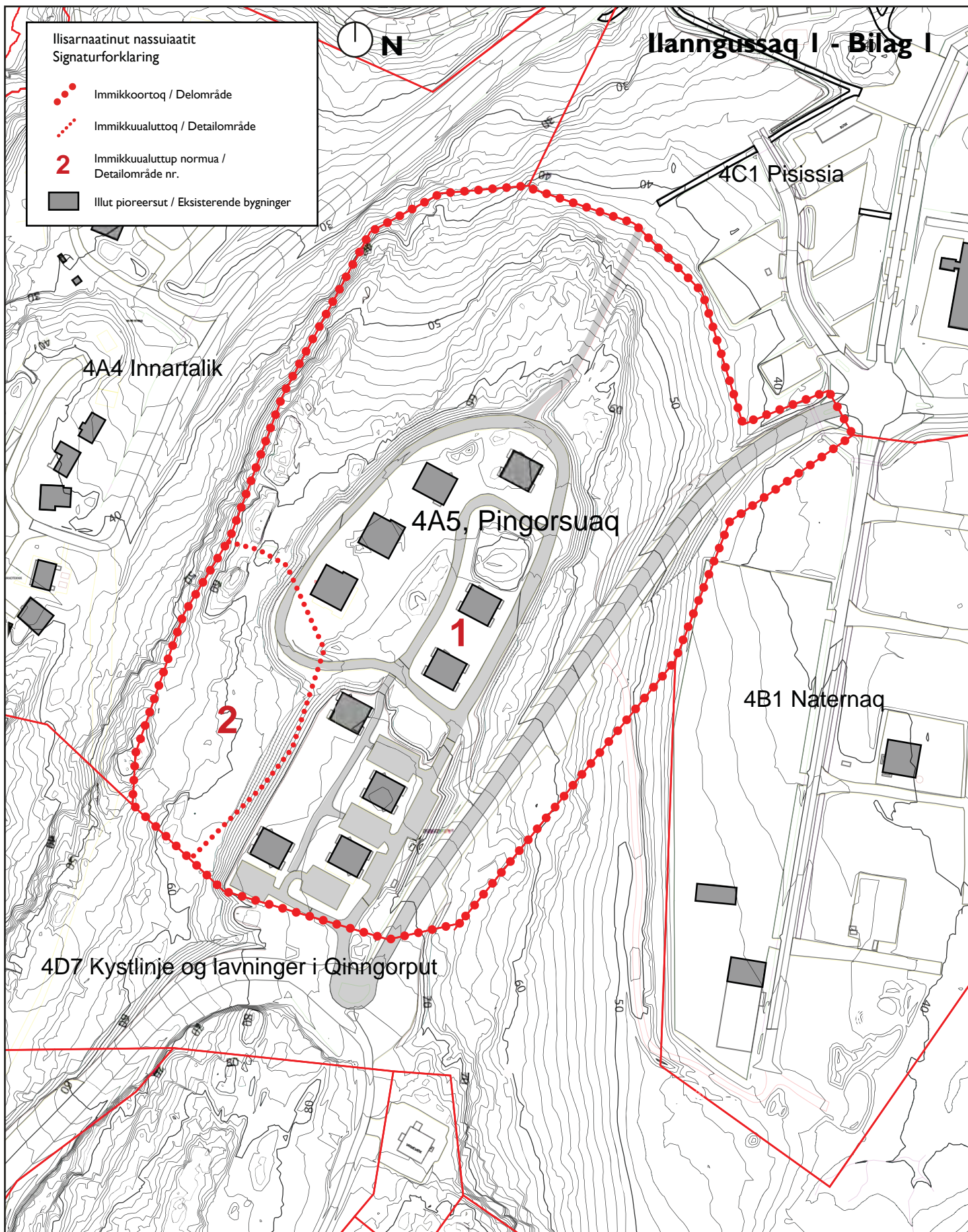
Borgmester



Steffen Ulrich-Lynge

Adm. direktør

Offentlig bekendtgøres som endeligt gældende den 15.4.2015.



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
 Sanarfinermut Avatangisinnullu Ingerlatsivik
 Forvaltningen for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 4A5-3
 Kommuneplantillæg 4A5-3

Ilanngussaq I, 4A5 Pissutisit pioreersut
 Bilag I, 4A5 Eksisterende forhold
 Marsi 2015 / Marts 2015
 Uutuut 1:3000 / Mål 1:3000
 A4

0m 100m 150m

Ilanngussaq 3 - Bilag 3



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
Sanarfinermut Avatangisinnullu Ingerlatsivik
Forvaltningen for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 4A5-3
Kommuneplantillæg 4A5-3

Ilanngussaq 3, Takussutissanngorlugu titartagaq
Bilag 3, Illustrationstegning
Marsi 2015 / Marts 2015
Uutuut 1:1500 / Mål 1:1500
A4

0m 50m 75m