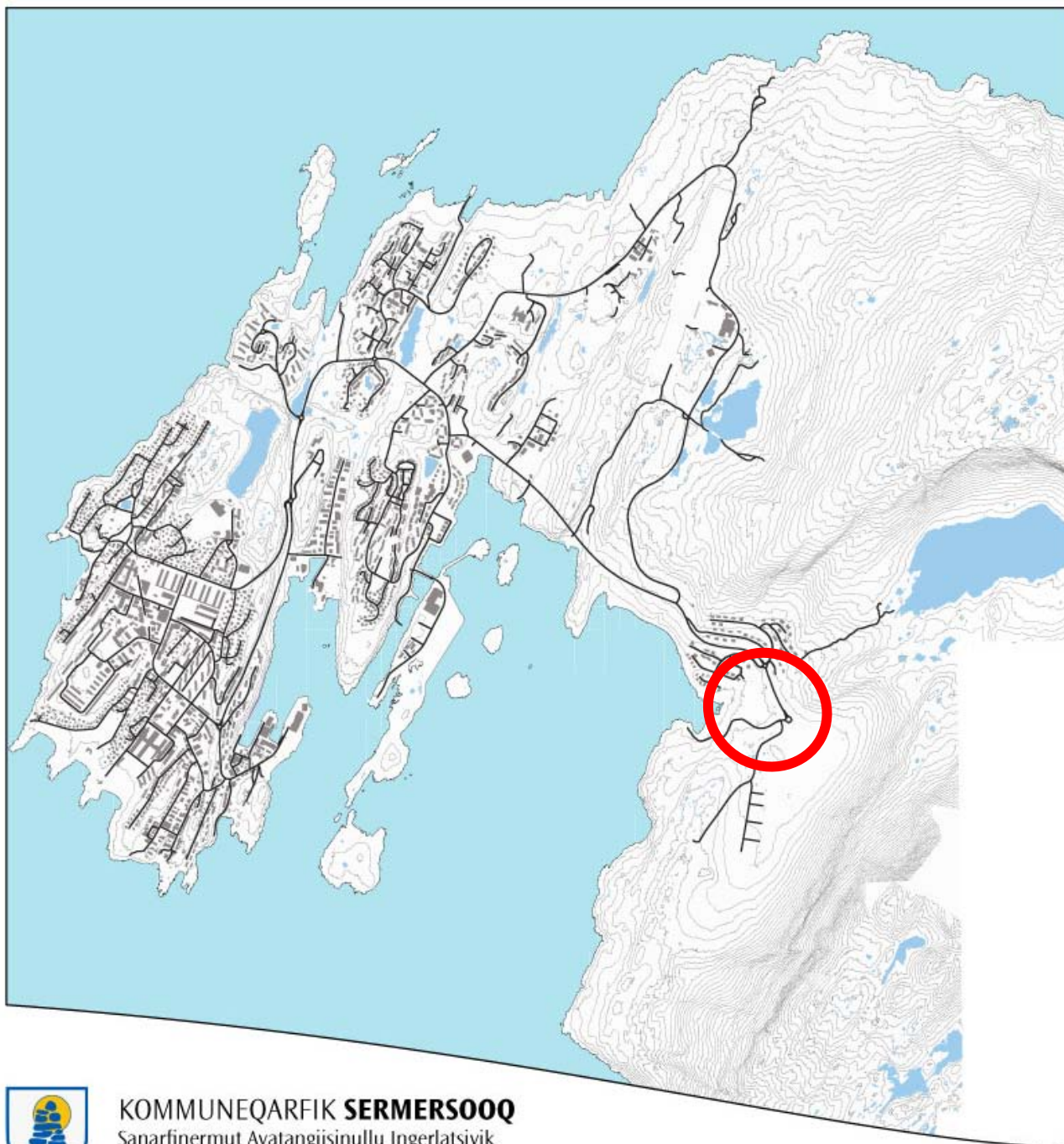


KOMMUNEPLANTILLÆG

4C1-4

Nuuk, Qinngorput, Centerområde i Pisissia

Juni 2011



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

Indhold

VEJLEDNING	3
REDEGØRELSE	4
Baggrund	4
Planområdet	4
Planens formål og indhold	6
Forhold til anden planlægning	9
Teknisk forsyning	10
Planens endelige retsvirkninger	11
Offentliggørelse	11
BESTEMMELSER	12
OVERORDNEDE BESTEMMELSER.....	12
§ 1 Kommuneplantillæggets formål.....	12
§ 2 Kommuneplantillæggets delområde	12
§ 3 Delområdets anvendelse	12
§ 4 Bebyggelse	12
§ 5 Delområdets trafikbetjening.....	13
§ 6 Miljøkrav og klausulerede zoner.....	13
§ 7 Bevaringsværdige træk	13
DETALJEREDE BESTEMMELSER.....	14
§ 8 Detailområdernes anvendelse	14
§ 9 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 10 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
§ 11 Veje, stier og parkering	16
§ 12 Ubebyggede arealer.....	17
§ 13 Tekniske anlæg	18
§ 14 Miljøforhold	19
§ 15 Ejerforening	19
§ 16 Betingelser for ibrugtagning	19
§ 17 Ophævelse af lokalplan	19
VEDTAGELSE	20

BILAG

Bilag 1:	Rammekort
Bilag 2:	Delområdet og detailområder
Bilag 3:	Byggefelter og byggefeltnumre
Bilag 4:	Maksimale kiphøjder
Bilag 5:	Illustrationsplan

Forsidekort: copyright Asiaq, Misissueqqaarnerit, Grønlands Forundersøgelser

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 vedtages endeligt.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger er nærmere omtalt i kommuneplantillægget.

REDEGØRELSE

Baggrund

Planlægningen af Qinngorput bygger oprindeligt på en idekonkurrence om den nye bydel Qinngorput afholdt i 2000. Boligbyggeriet i Qinngorput startede i 2002, og det forventes, at området vil indeholde ca. 2000 boliger, bestående af tæt/lav, åben/lav og etagebyggeri, når Qinngorput er fuldt udbygget i 2016. På nuværende tidspunkt er der tilvejebragt det nødvendige plangrundlag for knap 1000 boliger.

Det er ønsket, at udforme bydelen Qinngorput så områdets oprindelige karakter understreges ved at grønne forbindelser mellem boligområderne bevares og mindst muligt fjeld bortsprænges. Sammenhængen gennem hele området skal sikres ved at lade landskab, tæthed og bymæssighed være centrale begreber for planlægningen af alle områderne i Qinngorput.

Hensigten er, at Qinngorput skal udvikle sig omkring sit eget centerområde, der også kan fungere som aflastningscenter for Nuuk bydel. Placeringen af dette center falder inden for rammen af 4C1.

Nærværende kommuneplantillægget 4C1-4 omhandler centerområdet, og skal muliggøre den fortsatte udvikling af dette center. Området skal kunne rumme offentlige og private servicefunktioner som skole, børnehaver, butikker, erhverv, ældrecenter og forskellige rekreative funktioner, m.m., samt ca. 300 boliger.

I juni 2008 blev den senest reviderede lokalplan for Pisissia, 4C1-3, godkendt og bekendtgjort på baggrund af 2 tidligere lokalplaner: 4C1-1 Pisissia, og 4C1-2, Pisissia.

Baggrunden for nærværende revision er at kommunalbestyrelsen har vurderet, at der er behov for blandt andet at justere arealdisponering i relation til byggefelt 8.

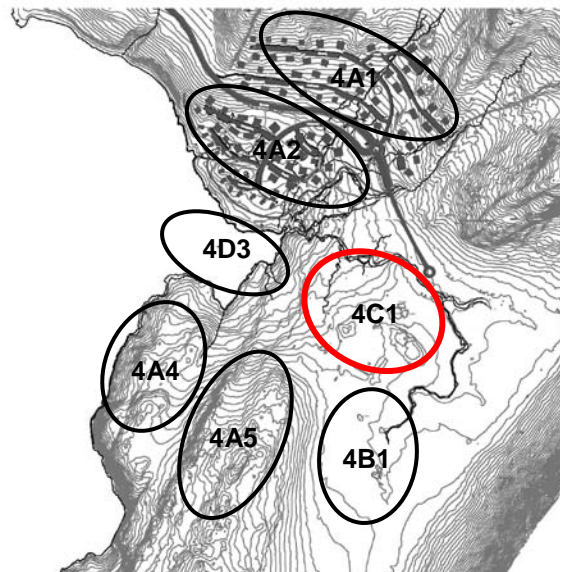
Disse ændringer indebærer udarbejdelse af nærværende kommuneplantillæg, som erstatter tidligere lokalplan 4C1-3.

Planområdet

Kommuneplantillægsområdet er ca. 14 ha. og er beliggende i Qinngorput, som vist i figur 1 og bilag 1. Området er i dag under udvikling i overensstemmelse med de bestemmelserne indeholdt i lokalplan 4C1-3.

Afgrænsning

Delområdet afgrænses mod øst af det 800 meter høje fjeld Ukkusissat (Store Malene) og mod vest af farvandet Qinngorput (Malenebugten). Mod nord og øst afgrænses delområdet af en elv, der samler vandløb fra Ukkusissat og søen Qallussuaq (Malenesøen). Mod sydvest afgrænses området af en markant højderyg, der samtidig definerer den nordlige grænse for delområde 4A5, Pingorsuaq. Syd for centerområdet ligger erhvervsområdet 4B1, Naternaq.



Figur 1) Delområdet

Landskab og terræn

Delområdet terræn udgøres af et forholdsvis plant øvre plateau ca. 40 meter over havets overflade, samt en skråning mod havet i vest. I centerområdets øvre niveau er der enkelte markante klippefremspring, der bryder det flade område.

Mellem centerområdet og Ukkusissat (Store Malene) fører 2 snoede åer i et cirkelslag nord om centerområdet, hvor de ændrer karakter til en elv og munder ud i et vandfald ved naturhavnen. Elven fra vandforsyningsøen Qullussuaq fører mod samme udløb i naturhavnen.

Vegetation og grundforhold

Store dele af det flade plateau ved foden af Ukkusissat (Store Malene) er vandlidende og består af mos, lav og græs. Jordbundsundersøgelser har vist hårdt silt i området. Silt er et uorganisk materiale der, når det spredes på terrænet, skaber en overflade hvor vandet har svært ved at trænge ned. Det medfører at vegetationen i området beskadiges, og det er vanskeligt at reetablere områder, hvor der har forekommet silteoplæg. Skal det derfor sikres, at silt, der i forbindelse med byggemodning og byggeri er blevet opgravet, ikke forårsager skader på vegetationen og terrænet. Skråningen mod vest består hovedsageligt af klippe med lyng og lav.



Figur 3) Luftfoto af bebyggelse

Sol-, udsigts- og vindforhold

Fjeldet Ukkusissat (Store Malene) 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 ligger i nord-sydlig retning bevirker at vindstyrken i området forstærkes, og vindretningen ændres lokalt.



Figur 2) Området set fra nord, 2011

Planens formål og indhold

Planen har til formål at ændre få forhold i forhold til gældende plangrundlag. Dette gælder at byggefelt 8 i detailområde B udlægges til offentligt boligbyggeri.

Formålet er i øvrigt fortsat at sikre areal til offentlige institutioner (fx skole, børneinstitutioner, sportsfaciliteter, ældrecenter og lignende), centerfunktioner (dagligvarebutikker, udvalgsware-butikker, erhverv, kontorer, restauranter og lignende), samt til ca. 300 boliger.

Nærværende delområde udgør som defineret centerområde en central del af Qinngorput. Da antallet af boliger forventes væsentlig forøget, vil et stigende antal beboere i Qinngorput få behov for et nærmiljø, der kan tilgodese så mange af beboernes behov som muligt. I takt med centrets løbende udvikling, vil området løbende få større og større betydning for beboerne i Qinngorput og disses mulighed for at opretholde en velfungerende dagligdag. Det er derfor kommuneplantillæggets formål at skabe rammerne for et centerområde af en bymæssig karakter med attraktive offentlige byrum som torv og centergade.

Kommuneplantillæg 4C1-4, Pisissia, angiver de konkrete rammer for en sådan bymæssig bebyggelse ved at angive placering, højder og størrelser for områdets mulige bebyggelse og sikre en god infrastruktur.

Disponering og opdeling

Qinngorput indeholder i dag ca. 500 boliger af forskellig karakter, og området er fortsat under udvikling. Mens områderne mod nord er tæt på fuldt udbygget, ventes områderne mod syd fortsat at blive planlagt og udviklet i overensstemmelse med de rammer og overordnede bestemmelser fastlagt i Kommuneplan Nuuk 2005-14.

I takt med at hele bydelen Qinngorput bliver udbygget, og i takt med centrets løbende udvikling, vil delområdet få en mere central betydning. De øvrige dele af bydelen vil i stigende grad forholde sig til og være tilknyttet netop denne del af Qinngorput. Områdets unikke karakter som et bymæssigt centerområde med attraktive offentlige byrum som torv og centergade bliver derfor mere og mere vigtig for beboerne i Qinngorput.

Delområdet er opdelt i 4 detailområder med forskellig anvendelse, som vist i bilag 2:

Detailområde A og B

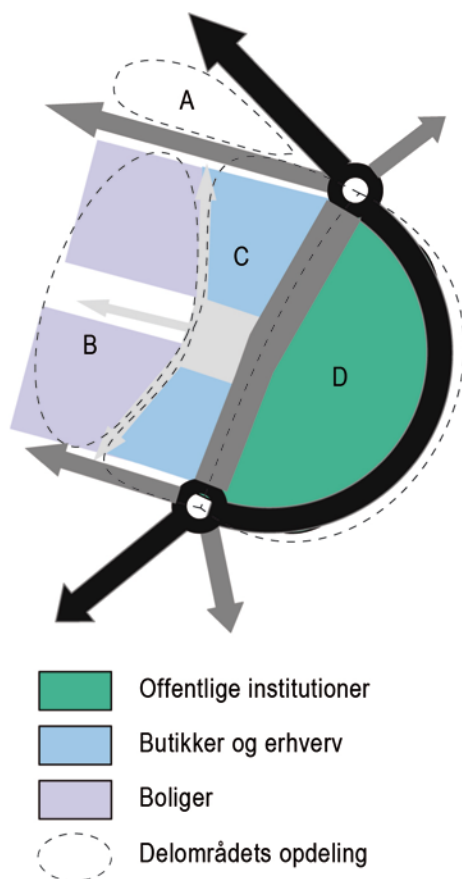
Boligbyggeri placeres fortrinsvist i den vestlige del af centeret, hvor terrænet skræner mod havet og giver gode muligheder for at udnytte udsigten mod bugten og den omkringliggende natur.

Detailområde C

Centerfunktioner, så som private butikker og liberale erhverv, placeres centralt i dette område. Niveaue er forholdsvist plant, hvorfor der er god mulighed for at etablere handicapvenlige adgangsforhold. Der er mulighed for etablering af boliger på 2. og 3. etage. Boligerne vil være med til at give liv og lys i centeret om aftenen og gøre området trygt at færdes i. I området kan der desuden placeres et ældrecenter.

Detailområde D

I dette detailområde placeres de offentlige institutioner. Her kan børneinstitutionerne fungere som lavere baser for etagehuse, i hvilke der etableres ældreboliger, handicapboliger eller kollegieværelser. De ældre og de handicappede, der ofte opholder sig i boligen i dagtimerne, vil nyde godt af udsigten til børnenes legeplads, skolegård, centergade, torv og den omkringliggende natur. Boligerne vil samtidig være med til at give skoleområde liv og lys i aften timerne.



Figur 4) Detailområder og anvendelse

Det offentlige rum

Centerområdet bygges op omkring det centrale torv, hvorfra der er adgang til skole, butikker og andre centerfunktioner. For at sikre kvalitative offentlige byrum, skal planen sikre, at bygningerne følger centergaden og torvet for at danne en tæt og bymæssig bebyggelse.

Centergadens karakter skal understøtte de funktioner, der knytter sig til centergaden, og gadens udformning skal derfor være med til at sikre et miljø, hvor alle borgere kan færdes trygt.

Torvet skal kunne fungere som bydelens samlingssted, hvor der bl.a. kan afholdes loppemarkeder, optræden, og byfester. Juletræet skal have sin faste plads på torvet, og børnene skal kunne lege i et trygt og bilfrit miljø på torvet, mens forældrene handler eller benytter centerets øvrige servicefunktioner.

Skolen skal kunne benyttes som bydelens medborgerhus uden for skoletiden, derfor placeres den ved torvet, hvor den kommer til at spille en aktiv rolle i bydelens kulturliv. Placeringen sikrer desuden at det bliver nemt for beboerne at benytte butikker og andre servicefunktioner langs centergade i forbindelse med at de henter børnene fra skole, fritidsordning eller børneinstitutioner.

Bydelens liv

Butikker langs centergade og torv skal have udstillingsvinduer der er med til at give liv, lys og farver til gademiljøet. Ligeledes skal de mange aktiviteter der udspiller sig i skolen, sportshaller, børneinstitutioner og ældrecenter være synlige fra gaden og bidrager til liv i bybilledet. Ved at sikre at de indendørs aktiviteter afspejles i gadebilledet er det intentionen at skabe liv og oplevelser for centerets brugere, så de opholder sig mere i centeret og derved skaber tilstrækkelig kundegrundlag for et rigt udvalg af butikker og servicefunktioner.

Med mulighed for at se sportsudøvelse og andre kreative aktiviteter fra gaden, er det ligeledes hensigten at inspirere beboerne til at deltage i sportsgrene og kreative fritidsaktiviteter, hvorved der skabes grundlag for et sundt og aktivt fritidsliv.



Figur 5) Eksempel: I Kautaq kan indendørs-aktiviteter opleves udefra og der er god kontakt mellem inde og ude.

Centerområdets offentlige rum og faciliteter skal være tilgængelige for gangbesværede og kørestolsbrugere. Beboerne på ældrecenteret samt i ældre- og handicapboligerne vil opholde sig nær deres hjem i centerområdet meget af tiden. De vil benytte faciliteterne i centeret og være med til at opretholde et aktivt centermiljø.

Trafikforhold

Delområdet trafikbetjenes af primærvejen Qarsoq via to rundkørsler. Primærvejen er en del af det overordnede trafiknet for Nuuk.

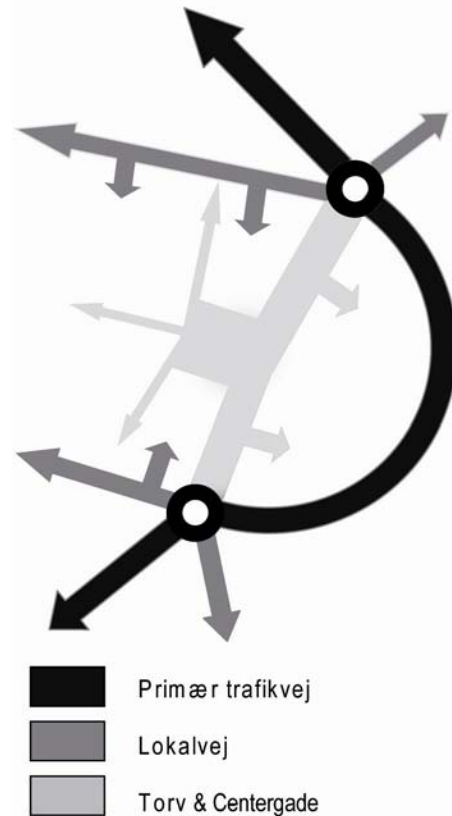
Langs det centralt placerede torvs østlige side forløber en centergade, der forbinder de to rundkørsler mod nord og syd. Omkring torvet anlægges der et busstop og et vejbump.

Trafikken til og fra de kommende boligområder mod syd ledes uden om centret af den primære trafikvej, der spænder sig som en bue mellem de to rundkørsler. Fra rundkørslerne fører lokalveje til centerets centrale parkeringspladser samt til de omkringliggende boligområder og erhvervsområdet.

Landskab / Friarealer

Ved torvet er der et fjeldpartiet som bevares og integreres i området som en del af byrummet. Dele af klippen er massiv og egnet til relieffer eller anden kunstnerisk forarbejdning. Fjeldpartiet kan udnyttes som siddeplads for publikum til diverse arrangementer på torvet. Fra klippen er der udsigt mod havet og lystbådehavnene.

Fjeldpartiet i detailområde D kan tilsvarende indgå i bebyggelsen som rumdannende eller aktivt element. Det kan f.eks. benyttes i forbindelse med legeplads/ skolegård som kurebane om vinteren og klatrefjeld om sommeren. Den kan ligeledes udnyttes til tilskuerpladser for områdets boldbane. Mod nord er fjeldsiden massiv og kan udformes eller udsmykkes kunstnerisk.



Figur 6) Trafikstruktur

De elve og vandløb, der ligger nord og øst for området skal bevares. De danner en smuk overgang mellem det bymæssige center og den omkringliggende natur. Elvlejet skal skånes under byggeri og byggemodning, så disse bevares som rekreative friholdte områder.

Elvene leder store vandmængder væk fra området i tørtidsperioden. I ekstreme tørtidsperioder kan der med års mellemrum ske ophobning af vand op til ca. kote 34 ved områdets nordlige rundkørsel hvor elven fra øst føres under vejanlæggene. Derfor bør det i projekteringsfasen af bebyggelse i området tages højde for dette.

Ændringer i bestemmelser i forhold til gældende lokalplan

Kommuneplantillæg 4C1-4, Pisissia, erstatter gældende lokalplan 4C1-3, Pisissia. Ændringerne i forhold til det gældende plangrundlag er at byggefelt 8 i detailområde

B udlægges til offentligt boligbyggeri. Endelig er der foretaget en række redaktionelle ændringer.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2005-2014

Delområde 4C1, Pisissia, er omfattet af Kommuneplan Nuuk 2005-2014, der i hovedstrukturen udlægger området til fælles formål, centerformål og boliger.

Andre lokalplaner/ kommuneplantillæg

I umiddelbar nærhed af delområdet er følgende lokalplaner og kommuneplanstillæg gennemført:

Lokalplan 4A1 Paarnarissog

Nord for nærværende centerområde er der udarbejdet plangrundlag, der har muliggjort etablering af et nyt boligområde med ca. 265 boliger, samt sikret areal for et vandværk i den nordøstlige del af lokalplanområdet.

Lokalplan 4A2 Taqissorfik

Lokalplanen har muliggjort etablering af et boligområde med ca. 150 boliger. Området ligger nord for nærværende centerområde.

Kommuneplantillæg 4A4-1, Innartallik

Vest for delområdet er der planlagt et boligområde med ca. 175 boliger syd for lystbådehavnen.

Kommuneplantillæg 4A5-2, Pingorsuaq.

Umiddelbart syd for delområdet er der udlagt arealer til ca. 300 boliger som punkthuse.

Lokalplan 4B1-1, Naternaq

Syd for centeret er planlagt et erhvervsområde, hvori der gives mulighed for opførelse af butikker, kontorer og lagerbygninger. Området er ved at blive bebygget.

4D3-1, Lystbådehavn i Eqinga

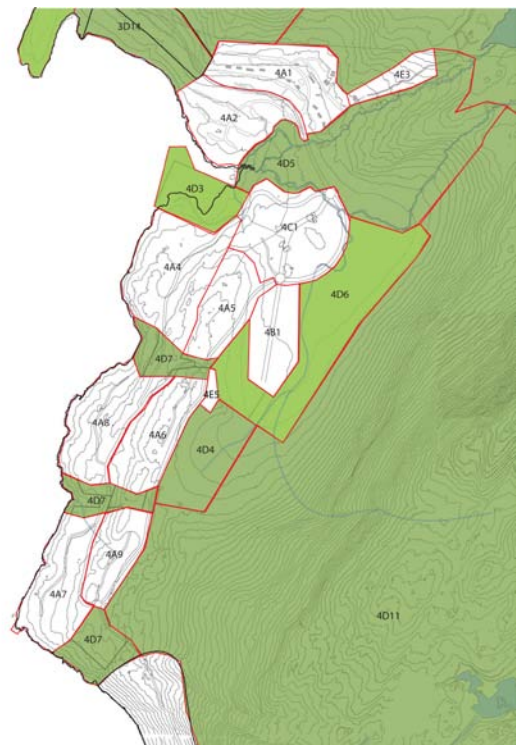
Umiddelbart vest for centerområdet etableres en lystbådehavn med tilhørende faciliteter samt butikker i og omkring naturhavnen.

Der planlægges desuden yderligere 4 boligområder langs kysten mod syd, 4A6 Pinguaruaq med ca. 250 boliger, 4A7 Mitsimmavik med ca. 175 boliger, 4A8 Ningitsivik med ca. 175 boliger og den sidste 4A9 Uppitalik med ca. 200 boliger.

4E5, Isuliffik, Varmeværk

Kommuneplantillægget omhandler et område på 0,4 ha. og er udlagt til teknisk formål med mulighed for etablering af et fjernvarmeværk.

Endvidere ligger delområde 4D5, Qinngorput Elven, mod nord. Området er beskrevet i Kommuneplan 2005-2014, samt i Kommuneplantillæg nr. 4. 'Plan for byens Rekreative områder'.



Figur 7) Hovedstruktur for rammeområdernes afgrænsning, Kommuneplantillæg nr. 4.

Området er på 37,4 ha. og omfatter elvområdet i Qingorput fra kysten i vest til søen Qallussuaq i øst. Området henligger overvejende i naturtilstand, men krydses af primærvejen til Qinngorput.

Kommuneplantillæg nr. 4, der er den seneste revision af kommuneplanens hovedstruktur for den fremtidige bydel i Qinngorput.

Teknisk forsyning

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

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

Varme

Området varmforsynes i form af fjernvarme (vandbåren varme) eller afbrydelig elvarme. Undtagen herfra er bebyggelsen som skolen beliggende i detailområde D, hvor der allerede er indgået aftale med Nukissiorfiit om opvarmningsform i form af fast el-varme. Alternative miljørigtige energikilder som solvarme, jordvarme m.m. kan anvendes.

Det er bygherrens/arealrettighedshaverens eget ansvar at indhente den nødvendige myndighedstilladelse, f.eks. tilslutnings-tilladelse til den til enhver tid gældende opvarmningsform.

Vand

Området vandforsynes af et lokalt, offentligt vandværk, der er placeret i delområde 4E3 i Kommuneplan Nuuk 2005-2014.

Spildevand

Området skal tilsluttes det kommunale kloaknet. Overfladevand, herunder tagvand, må derimod ikke ledes til tilsluttet kloak, men skal bortledes således, at der ikke opstår gener for øvrige bebyggelser i området, stier, veje og ubebyggede arealer.

Regnvand skal ledes væk fra gaden med lave render, så gaden ikke brydes af dybe grøfter. Rrenderne skal indpasses i gadens belægning så de uden gener kan passeres med cykler, kørestole og barnevogne.

Renovation

Ved alle boliger skal der anvendes affaldsstativer eller afsættes plads til affaldscontainere, og der må ikke opsættes affaldscontainere på parkeringsarealer. Kommuneqarfik Sermersooqs gældende regulativ skal til en hver tid følges.

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.

Offentliggørelse

Forslag til Kommuneplantillæg 4C1-4, Pisissia, centerområde blev fremlagt til offentlig høring i perioden fra den 15.12.2010 til den 9.02.2011.

Der indkom i høringsperioden indsigelser og bemærkninger fra 3 parter.

Kommunalbestyrelsen behandlede kommuneplantillæg på møde den 5. april 2011 og godkendte plantillægget med følgende ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag.

- At byggefelt 8 i detailområde B udlægges til offentligt boligbyggeri, og at de gældende bestemmelser herom ændres således at en ”parkbebyggelse” kan opføres i stedet for punkthuse.
- En række redaktionelle ændringer af forståelses- og tydeliggørelseskarakter, hjemlende og henvisende karakter i redegørelsen og bestemmelsesdel samt til vedtagelsespåtegningsside og kortbilagene.

Eksemplarer af kommuneplantillægget kan læses på www.sermersooq.gl eller fås på Landsbiblioteket, ved kommunens kvikskranke eller ved henvendelse til Forvaltningen for Anlægs- og Miljø, tlf: 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, som senere ændrede ved Inatsisartutlov nr. 17 af 17. november 2010 om planlægning og arealanvendelse.

Bestemmelser er opdelt i overordnede bestemmelser og detaljerede bestemmelser

Noter og henvisninger er angivet i *kursiv*.

OVERORDNEDE BESTEMMELSER

§ 1 Kommuneplantillæggets formål

Kommuneplantillægget skal sikre:

- 1.1 at den overordnet placering af skole, børneinstitutioner, sportsfaciliteter, butikker, erhverv, boliger m.m. fastsættes
- 1.2 at der gives mulighed for opførelse af ca. 300 boliger, hvoraf mindst 65 boliger må opføres som offentlige boliger.
- 1.3 at bebyggelsen danner et tæt og bymæssigt miljø.
- 1.4 at sikre store vinduespartier i bebyggelsen langs centergade og torv.
- 1.5 at sikre boliger til gangbesværede og rullestolsbrugere i centeret.
- 1.6 at sikre handicapvenlige adgange til butikker, skole og andre offentligt tilgængelige institutioner og forretninger.
- 1.7 at sikre stiforbindelser til det centrale torv fra bydelens tilstødende boligområder.

- 1.8 at sikre at fjeldpartiet ved torvet indgår som en del af byrummet.
- 1.9 at sikre de ubebyggede arealer, udover fjeldpartier, der vender mod centergaden skal have en funktionalitet, således at de er med til at skabe liv og oplevelse langs centergade.
- 1.10 at byggefelt 8 udlægges til offentligt byggeri.

§ 2 Kommuneplantillæggets delområde

- 2.1 Delområdet afgrænses som vist på Bilag 1.
- 2.2 Delområdet udgør ca. 14 ha.

§ 3 Delområdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastsættes til centerformål med skole, børneinstitutioner, sportsfaciliteter, butikker, detailhandel, restaurationsvirksomhed, liberale erhverv, brandstation, ældrecenter, beboelse o.l.
- 3.2 Arealer, som ikke anvendes til boliger, veje og anlæg til teknisk forsyning skal anvendes til friarealer.

Yderligere bestemmelser vedrørende anvendelse findes i de detaljerede bestemmelser.

§ 4 Bebyggelse

- 4.1 Der skal opføres ca. 300 boliger i området.

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

§ 5 Delområdets trafikbetjening

- 5.1 Vejadgang til delområdet skal ske via bydelens primærvej.
- 5.2 Inden for kommuneplantillæggets delområde kan der etableres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning, når det i omfang og fremtræden indpasses i bebyggelsen.

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

§ 6 Miljøkrav og klausulerede zoner

- 6.1 Der er ingen klausulerede zoner i området.

Yderligere bestemmelser vedrørende miljøforhold findes i de detaljerede bestemmelser.

§ 7 Bevaringsværdige træer

- 7.1 Der er ingen bevaringsinteresser i området.

DETALJEREDE BESTEMMELSER

§ 8 Detailområdernes anvendelse

8.1 Delområdet opdeles i detailområderne A, B, C og D, som vist på Bilag 2.

Detailområde A og B

8.2 Detailområde A udlægges til 6 byggefelter 1-6, som vist på bilag 3.

8.3 Detailområde B udlægges til 2 byggefelter 7 og 8, som vist på bilag 3.

8.4 Detailområde A og B udlægges til boliger med mulighed for at etablere butik eller anden virksomhed i gadeniveau.

8.5 Byggefelterne 7 og 8 udlægges til offentlige boliger.

Detailområde C

8.6 Detailområde C udlægges til 10 byggefelter, som vist på bilag 3.

8.7 Detailområde C udlægges til butikker, liberale erhverv, caféer, restaurationer, boligbebyggelse på første og anden sal, og med mulighed for at etablere ældreboliger, kollegium o.l. med tilhørende fællesfaciliteter. I tilknytning til butik og restaurationsvirksomhed kan der anlægges røgeri, slagterforretning og tilsvarende anlæg.

8.8 Byggefelt 9A og 9B udlægges til transformerstation, og andre tekniske anlæg.

8.9 Byggefelt 10, 11, 12, og 13 udlægges til butikker, liberale erhverv, reiterationsvirksomhed og boligbebyggelse på første og anden sal.

8.10 Byggefelt 14 og 17 udlægges til ældreboliger, handicapboliger eller kollegieboliger med tilhørende faciliteter.

8.11 Byggefelt 15 og 16 udlægges til dagligvarebutik i stueetagen med mulighed for kontor, butikker eller boliger over gadeniveau.

8.12 Byggefelterne 14 og 17 udlægges fortrinsvis til offentlige boliger.

Detailområde D

8.13 Detailområde D udlægges til 1 byggefelt, som vist på bilag 3.

8.14 Detailområde D udlægges til skole, børneinstitutioner, sportsfaciliteter, tandklinik, brandstation tekniske anlæg og lignende offentlige fællesformål. Desuden kan der etableres ældrecenter samt ældreboliger, handicapboliger og kollegieværelse som tårnbygning/overbygning til lavere institutionsbygninger.

8.15 Byggefelt 18 udlægges til offentlige institutioner som: skole, børneinstitutioner, fritidshjem, miniklub, kollegium ældrecenter og ældre- samt handicapboliger, brandstation, minihal, boldbane og andre udendørs aktiviteter.

§ 9 Bebyggelsens omfang og placering

9.1 Der udlægges i alt 19 byggefelter. Byggefelternes numre er angivet på bilag 3.

9.2 Ny bebyggelse må kun opføres inden for byggefelterne, som vist på bilag 3.

9.3 Byggeri må ikke overskride den maksimale kiphøjde inden for de enkelte byggefelter, som er vist på bilag 4.

9.4 På byggefelt 8 skal bebyggelsen opføres i 4 og 5 etager, således at den højeste del af bebyggelsen er placeret nærmest bycentret og den laveste del af bebyggelsen er nærmest

- Malenebugten.
- 9.5 Bebyggelsen langs centergade og torv skal følge vejkannten så den danner et tæt bymæssigt gadeforløb, i princippet som vist på bilag 2.
- 9.6 På byggefelterne 1-6 skal der opføres minimum 6 boliger pr. byggefelt. Der må opføres 1024 etagem² pr. byggefelt.
- 9.7 På byggefelt 7 skal der inden for byggefeltet opføres minimum 65 boliger som punkthuse. Der må opføres 7.000 etagem² i byggefeltet i minimum 4 etager. Det bebyggede areal for hvert punkt hus skal være mellem 14,5 m x 14,5 m til 17,5 m x 17,5 m.
- 9.8 På byggefelt 8 skal der inden for byggefeltet opføres minimum 65 boliger som en ”parkbebyggelse” bestående af tre længehuse. Der må opføres 7000 etagem².
- 9.9 På byggefelt 9A og 9B må bebyggelsesprocenten inden for byggefeltet må ikke overskride 100 %. Der må bygges i 1 etage.
- 9.10 På byggefelt 10, 11, 12 og 13 må bebyggelsesprocenten inden for byggefeltet må ikke overskride 200 %. Byggefelterne kan opdeles i mindre enheder, som skal være sammenhængende mod centergade, torv og sti, i princippet som vist på bilag 5.
- 9.11 På byggefelt 14 kan der bygges op til 6 etager.
- 9.12 På byggefelt 15 og 16 må bebyggelsesprocenten inden for byggefeltet må ikke overskride 200 %.
- 9.13 På byggefelt 17 kan der bebygges 4.000 m² i op til 6 etager.
- 9.14 På byggefelt 18 kan ældreboliger, handicapboliger og kollegieværelser anlægges som boligårne i op til 6 etager med lavere basebebyggelse i form af børneinstitutioner, brandstation o.l.
- 9.15 Ved alle byggefelterne i delområde 4C1 gælder det at carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre, sekundære bygninger i tilknytning til boligen skal optages i bygningskroppen.
- Etagehøjde i stueetagen*
- 9.16 Stueetagerne i byggefelt 10, 11, 12, og 13 skal opføres med en minimums etagehøjde på 3,5 meter, målt fra overkant gulv i stueetagen til overkant gulv på 1. sal.
- Bygningsfremspring*
- 9.17 For bebyggelsen langs centergade og torv kan karnapper i bygningernes 2. og 3. etage, der maksimalt overskrider byggefeltet med 0,5 meter, tillades.
- 9.18 I byggefelt 1-6 tillades det at karnapper og transparente altaner overskrider byggefeltet med 1 meter, når disse ikke funderes på terræn og maksimalt udgør 50 % af den samlede facade længde.
- 9.19 Trapper og ramper, der sikrer niveaufri kundeindgang/hovedindgang imod centergade eller torv i detailområde 3 og 4, skal optages i bygningskroppen.
- 9.20 Brandtrapper må ikke placeres i centergadezonen.
- § 10 Bebyggelsens ydre fremtræden**
- Facader*
- 10.1 Bebyggelsen i detailområde A og B skal præges af punkthuse med hver deres farve, også indenfor den enkelte

- boligforeningen skal der differentieres farvemæssigt mellem husene. Valg af farver til punkthusene må ikke medføre kvarterdannelser/markering af grupper af punkthuse. Udvendige kulører i hvert af de to detailområder skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 10.2 Udvendige kulører må ikke have karakter af neonfarver eller reflekterende materialer der kan give gener for omkringliggende bebyggelse, eller virke skæmmende for helhedsindtrykket i området.
- 10.3 Bygninger placeret vest for centergade og torv skal have vinduespartier i stueetagen, der udgør min. 75 % af facadelængden.
- 10.4 Bygningernes facader må ikke tillukkes med skodder. Der kan tillades transparente gitre.
- Sokler**
- 10.5 Hvor terrænet tillader det, kan kælderplanet udnyttes.
- Tage**
- 10.6 Bebyggelsens tage kan opføres med en taghældning på op til 25° og med sort tagbeklædning.
- 10.7 Der kan tillades tagterrasser.
- Solceller/paneler**
- 10.8 Solceller/paneler må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
- 10.9 Placeringen af solceller/paneler skal godkendes af kommunen.
- Ventilationsafkast**
- 10.10 Ventilation og lignende skal indgå som en del af en bygning og indpasses som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 10.11 Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier.
- Skilte**
- 10.12 Skilte skal indpasses i bygningsfacaden og indgå som en del af bygningens samlede arkitektoniske udtryk.
- 10.13 På den enkelte bygning må der kun opsættes skilte med relation til virksomheder, der har til huse i bygningen.
- 10.14 Sikkerhedsmæssig skiltning og firmaskilte må opsættes på transformerbygninger og taphuse og lign. efter gældende regler. Der må kun opsættes reklamering og skiltning med tilknytning til bygnings anvendelse.
- § 11 Veje, stier og parkering**
- 11.1 Vejadgangen til kommuneplantillægsområdet skal i princippet ske som vist på bilag 2.
- 11.2 Vejadgang inden for delområdet skal ske fra lokalveje.
- 11.3 Vejene kategoriseres som vist på bilag 2.
- 11.4 Veje anlægges med følgende bredde:
- | | | |
|---------------------|----------|-------|
| - Primær trafikvej: | Kørebane | 8,0 m |
| | Fortov | 2,0 m |
| - Lokalvej A og B: | Kørebane | 6,5 m |
| | Fortov | 2,0 m |
| - Boligvej: | Kørebane | 5,5 m |

- 11.5 Byggelinjer skal overholde følgende mindstestafstande til vejmidte:
- Primær trafikvej:
Støjfølsomt byggeri: 40 m
Ikke støjfølsomt byggeri: 20 m
 - Lokalvej A: 20 m
 - Lokalvej B: 10 m
 - Boligvej: 7,5 m
 - Sti: 4,5 m
- 11.6 Der skal anlægges følgende antal parkeringspladser:
- | | |
|---|--------------------------|
| Bolig ≤ 50 m ² : | 0,5 P-plads |
| Bolig ≥ 50 m ² : | 1,0 P-plads |
| Kollegium / bolig for uddannelsessøgende: | 0,2 P-plads |
| Udvalgsvarebutikker, kontorbyggeri, restaurant o.l. | 1,0 P / 50m ² |
| Dagligvarebutikker: | 1,0 P / 25m ² |
- Antallet af parkeringspladser ved andet byggeri sker efter Anlægs- og Miljøforvaltningens skøn.
- 11.7 Placeringen af centerets centrale parkeringspladser skal placeres inden for de udlagte arealer, som vist på bilag 3.
- 11.8 Fælles anlæg, så som parkeringspladser, skal varetages og bekostes af bygherre.
- 11.9 Varegårde (ved byggefelt 15 og 16) skal placeres inden for byggefelterne med adgang fra de bagvedliggende parkeringsarealer. Varetilkørsel skal ske fra bagvedliggende parkeringspladser.
- 11.10 Tilkørselsramper må ikke placeres i centergadezonen.
- 11.11 Bebyggelse i detailområde C og D der støder op til centergade og torv, skal have niveaufri kundeindgang/ hovedindgang mod centergade eller torv.

§ 12 Ubebyggede arealer

- 12.1 De ubebyggede arealer, udover fjeldpartier, der vender mod centergaden skal have en funktionalitet, således at de er med til at skabe liv og oplevelse langs centergade
- 12.2 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til længerevarende oplag af nogen art.
- 12.3 De enkelte forretninger langs centergade og torv kan anvende en to meter bred zone langs bygningens facade som studeplads, hvis anvendelsen ikke er til gene for fodgængere, snerydning eller lignende.
- 12.4 Der udlægges areal ved torvet til loppemarked, pølsevogne m.m. Salgsboderne må ikke have karakter af faste studepladser og området skal ryddes for varer hver aften.
- 12.5 I detailområde B skal der inden for byggefelterne udlægges opholds- og legepladser svarende til 10 % af etagearealet.
- 12.6 Silt må ikke oplagres på terræn men skal bortkøres til anvist depot.
- 12.7 Kortvarig deponering af silt i forbindelse med opgravning skal ske på underlag af fibertex eller lignende materiale, således at silten ikke kommer i berøring med terrænet, og der skal foretages foranstaltninger der sikrer at det ikke spredes med vind eller nedbør.
- 12.8 I forbindelse med byggemodning, byggeri og anvendelse af en ejendom skal vegetations- og terrænbeskadigelse minimeres, og terrænet skal efterfølgende reetableres.
- 12.9 Området skal renses for alle sprængstykker, der måtte være spredt ved sprængning eller transport.

Ligeledes skal ubebyggede arealer, befæstninger og vejudstyr, der på grund af byggeri eller anden aktivitet er ødelagt, skal genetableres.

hindrer snerydning. Placering af tekniske anlæg skal ske i samråd med Nukissiorfiit, Grønlands Energiforsyning.

12.10 I forbindelse med arealtildeling til den enkelte bebyggelse skal der gøres detaljeret rede for terrænbehandlingen rundt om bebyggelsen, herunder adgangsforhold, placering af affaldsstativ, tørrestativer, lege- og opholdsarealer m.m.

13.2 Teknisk forsyning, så som kloak, elektricitet og vandforsyning må kun ske via nedgravede anlæg. 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.

Friarealer

12.11 Ubebyggede arealer, der ikke er udlagt til andet formål, må kun indrettes og benyttes som fælles friarealer.

13.3 Forsyningsledninger skal så vidt muligt respekteres og må ikke overbygges. En evt. omlægning af ledningsnet skal aftales med ledningsejer og relevante myndigheder.

12.12 Det rekreative friholdte elvområde må ikke beskadiges under byggeri. Der må ikke forekomme jordoplæg eller andet oplæg der kan skade terrænet og vegetationen.

13.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige el, vand og kloaknet, samt fast elvarme eller fjernvarme eller andre miljørigtige energikilder som solvarme, jordvarme m.m.

12.13 Inventar (bænke, skraldespande, orienteringsskilte mv.) på friarealer skal etableres således, at de enkelte inventartyper er fælles for hele arealet.

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

Renovation

12.14 Affaldscontainere skal placeres inden for byggefeltene og skal håndteres fra de bagvedliggende parkeringsarealer.

13.5 Området vandforsynes af et lokalt, offentligt vandværk, der er placeret i delområde 4E3 i Kommuneplan Nuuk 2005-2014.

12.15 Der må ikke opstilles affaldscontainere på parkeringspladser, centergade eller torv.

12.16 Placering af anlæg til kildesortering og indsamling af affald placeres indenfor bygningskroppen eller på afskærmet plads.

13.6 Alt gråt og sort spildevand skal afledes via kloak.

13.7 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.

§ 13 Tekniske anlæg

13.1 Tekniske anlæg, herunder transformerstationer ol. skal placeres indenfor byggefelt 9A og 9B som vist i bilag 3 eller placeres hensigtsmæssigt, så de ikke virker skæmmende for området og ikke

13.8 Overfladevand skal ledes væk fra gaden med lave render, så gaden ikke brydes af dybe grøfter.

13.9 Renderne skal indpasses i gadens belægning så de uden gener kan passeres med cykler, kørestole og barnevogne.

§ 14 Miljøforhold

14.1 Der skal ved nybyggeri etableres plads til opbevaring og afhentning af dagrenovation i henhold til gældende affaldsregulativ.

14.2 Placering til affaldshåndtering skal etableres således at affaldet kan afhentes uhindret og holdes fri for sne og andet der kan forhindre tømning.

§ 15 Ejerforening

15.1 Der skal stiftes en forening til varetagelse af de fælles beboerinteresser i detailområderne A og B.

15.2 Ejere af ejendomme inden for detailområderne A og B skal være medlemmer af denne ejerforening.

15.3 Boligforeningen skal stiftes, når mindst halvdelen af de medlemspligtige ejere ønsker det, dog senest, når halvdelen af de i delområdet udlagte byggefelt er bebygget og ibrugtaget.

15.4 Foreningen skal vedligeholde, herunder vintervedligeholde veje, p-pladser, stier og friarealerne inden for delområdet/detailområdet og kan selv fastsætte regler herfor.

15.5 Foreningen skal stedse holde Kommuneqarfik Sermersooq underrettet om sin adresse.

§ 16 Betingelser for ibrugtagning

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

16.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 11.6 påkrævede parkeringspladser.

16.3 Forinden ibrugtagning skal der foreligge en godkendt afvandingsplan.

§ 17 Ophævelse af lokalplan

17.1 Med offentliggørelsen af det vedtagne kommuneplantillæg 4C1-4, Pisissia, ophæves gældende lokalplan 4C1-3, Pisissia, vedtaget juni 2008.

VEDTAGELSE

Kommuneplantillæg 4C1-4, Pissisia vedtages hermed af Kommuneqarfik Sermersooqs Kommunalbestyrelse den 05.04.2011.

Kommuneqarfik Sermersooq d.



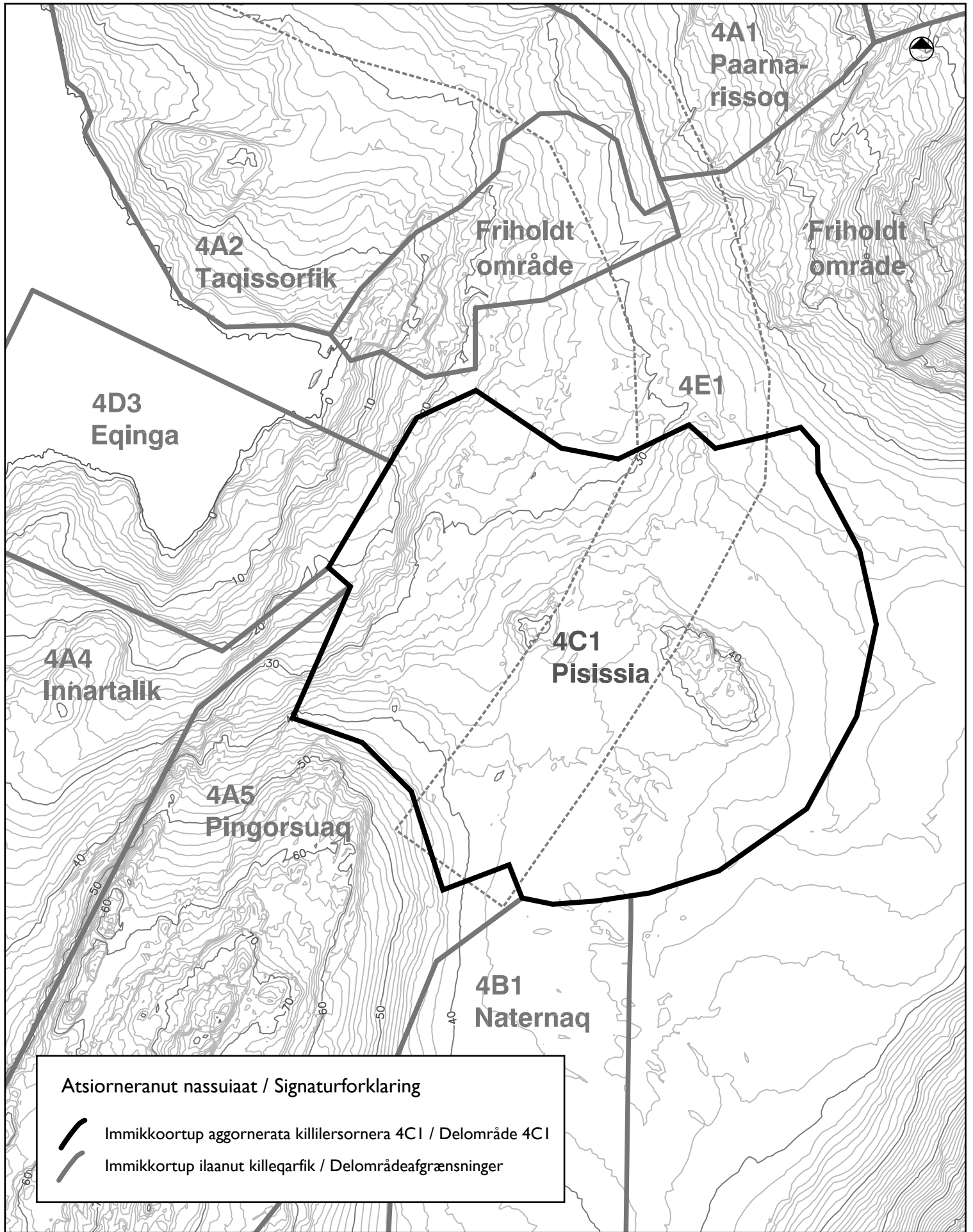
Asii Chemnitz Narup
Borgmester

/



Søren Hald Møller
Adm. direktør

Offentligt bekendtgjort den 22.06.2011



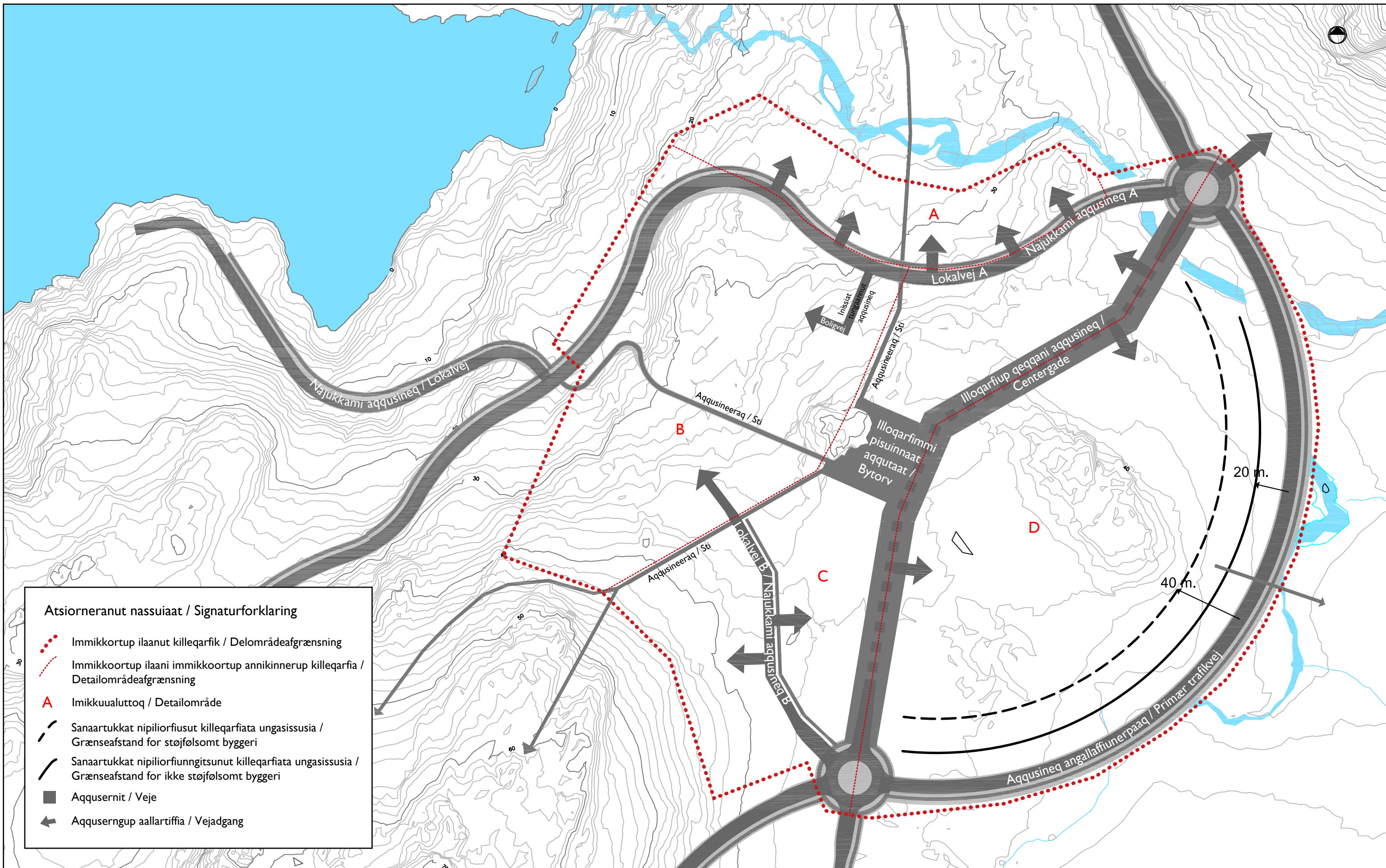
KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
 Sanarfinermut avatangiiisnullu ingerlatsivik
 Anlægs- og Miljøforvaltningen

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 4C1-4
 Kommuneplantillæg 4C1-4

Illanngussaq | Killiliussaqqarflup nunakkut assinga
 Bilag I Rammekort
 Juuni / Juni 2011
 Uttuut / Mål 1:5000

A4

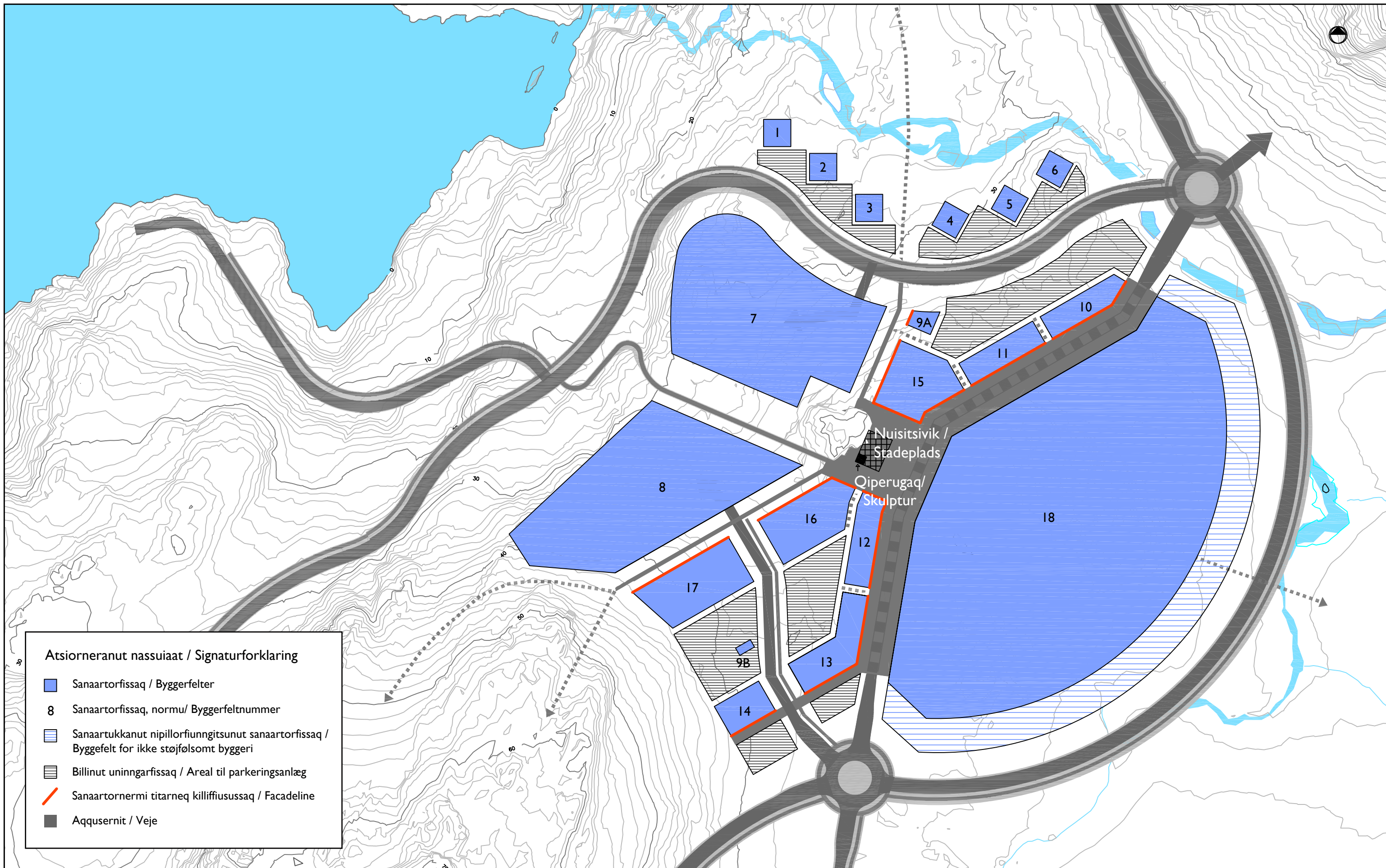




Atsiorneranut nassuiaat / Signaturforklaring

- ⋯ Immikkortup ilaanut killeqarfik / Delområdeafgrænsning
- ⋯ Immikkoortup ilaani immikkoortup annikinnerup killeqarfia / Detailområdeafgrænsning
- A Imikkuualuttoq / Detailområde
- Sanaartukkat nipiliorfiusut killeqarfia ungasissusia / Grænseafstand for støjfølsomt byggeri
- Sanaartukkat nipiliorfunngitsunut killeqarfia ungasissusia / Grænseafstand for ikke støjfølsomt byggeri
- Aqqusernit / Veje
- ← Aqquserngup aallartiffia / Vejadgang



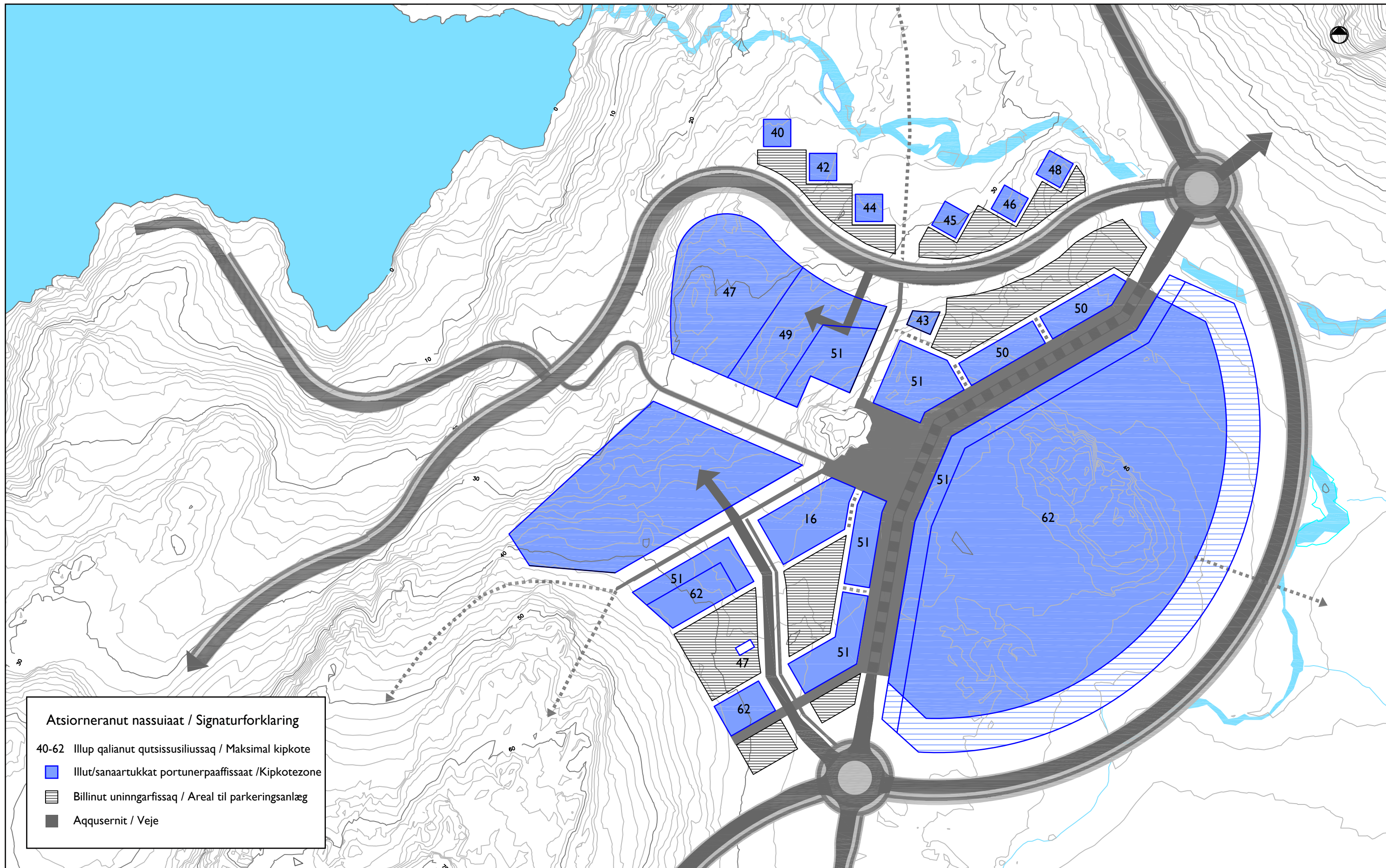


KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
 Sanarfinermut avatangisinnullu ingerlatsivik
 Anlægs- og Miljøforvaltningen

Kommunimut pilersaarummut tapiliusaaq 4C1-4
 Kommuneplantillæg 4C1-4

Illangusaaq 3 Sanaatorfiit sanartorfillu normul
 Bilag 3 Byggerfelter og byggerfeltnumre
 Juni / Juni 2011
 Uttuut / Mål 1:2000
 A3



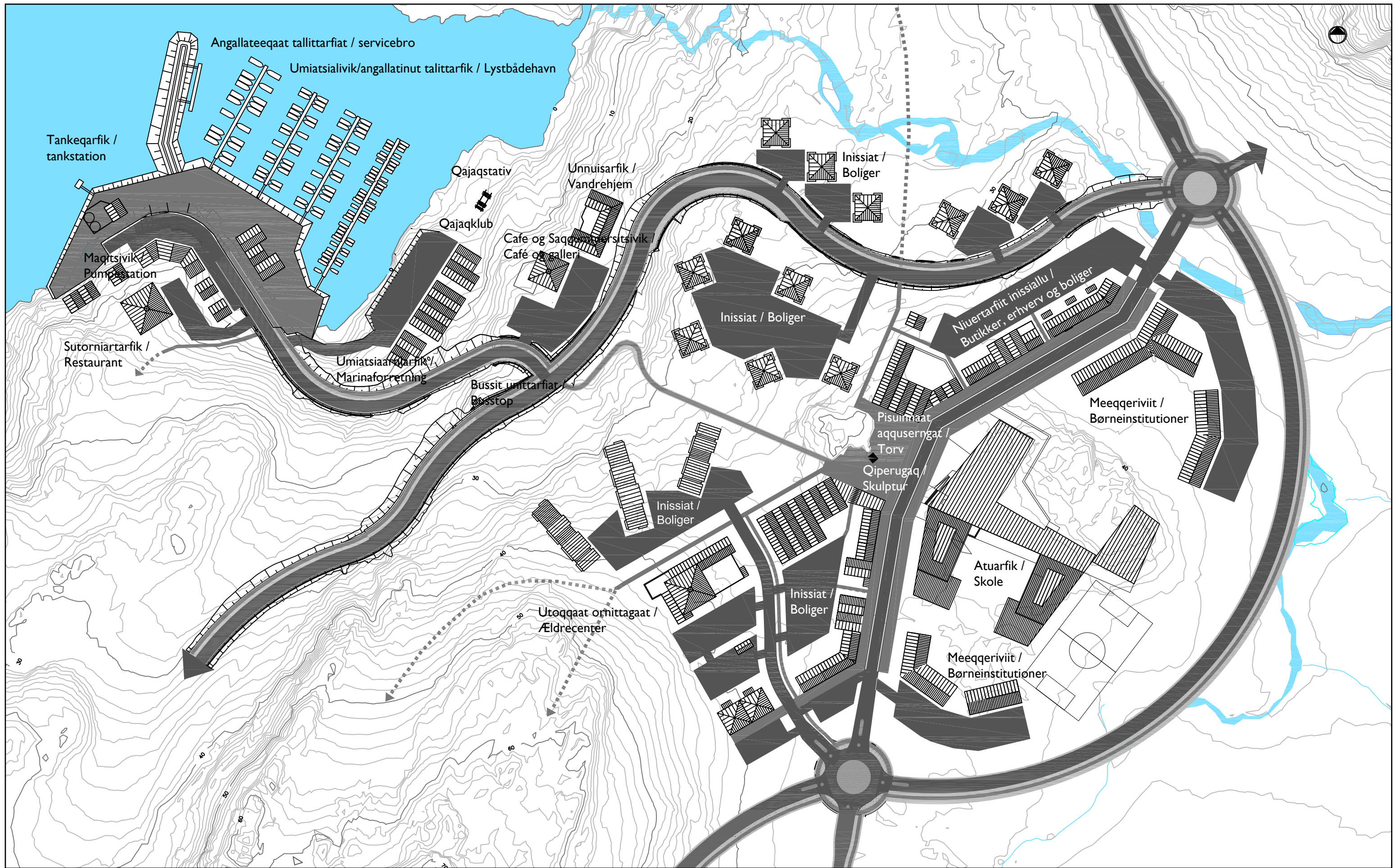


KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
 Sanarfinermut avatangisinnullu ingerlatsivik
 Anlægs- og Miljøforvaltningen

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 4C1-4
 Kommuneplantillæg 4C1-4

Illangussaq 4 Illup qalianut qutsissusiliussaq
 Bilag 4 Maksimal kipkote og kipkotezone
 Juni / Juni 2011
 Uttuut / Mål 1:2000
 A3





KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
 Sanarfinermut avatangiisinullu ingerlatsivik
 Anlægs- og Miljøforvaltningen

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 4CI-4
 Kommuneplantillæg 4CI-4

Ilanngussaq 3 Pilersaarusiap titartagartaa
 Bilag 5 Illustrationsbilag
 Juuni / Juni 2011
 Uttuut / Mål 1:2000
 A3

