

# KOMMUNEPLANTILLÆG 4A8-1

## Ningitsivik, Nuuk

November 2017



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 derudover 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 3 dele, en **redegørelsesdel**, **bestemmelsesdel** og **kortbilag**.

- **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.
- **Kortbilag**
  - **Detaljerede bestemmelser**, der viser afgrænsning af området i forhold til skel og byggefelter. Kortet er bindende
  - **Arealanvendelseskort**, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med kortbilag over detaljerede bestemmelser og er bindende.
  - **Illustrationsskitse**, der viser eksempler på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes. Illustrationsskitser er vejledende og ikke bindende.

## Offentliggørelse

Kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort som endeligt gældende den 21.11.2017.

## Hvor kan planen læses?

Du kan læse planen på Landsbiblioteket eller på kommunens hjemmeside [www.sermersooq.gl](http://www.sermersooq.gl), og du kan få den udleveret ved kommunens borgerservicecentre eller ved henvendelse til Anlægs- og Miljøforvaltningen, Kuussuaq 2, 3900 Nuuk, telefon 36 74 31.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>3</b>
<b>1. REDEGØRELSE</b>	<b>4</b>
1.1 Delområdet	4
1.2 Formål og principper	5
1.3 Eksisterende forhold	6
1.4 Planens hovedtræk	8
1.5 Forhold til en anden planlægning	12
1.6 Retsvirkninger	14
<b>2. BESTEMMELSER</b>	<b>15</b>
2.1 Overordnede bestemmelser	15
2.2 Detaljerede bestemmelser	17
<b>3. VEDTAGELSESPÅTEGNING</b>	<b>22</b>
<b>4. BILAG 1-4</b>	<b>23-26</b>

## 1 REDEGØRELSE

### 1.1 DELOMRÅDET

Delområdet 4A8 Ningitsivik er placeret i det østlige Nuuk i bydelen Qinnqorput. Området er i kommuneplanen Sermerssooq 2028 udlagt som blandet boligområde i form af fritliggende enfamiliehuse eller dobbelthuse, samt tæt-lav boligbebyggelse.



Fig. 1: Delområdet 4A8 i by- og landskabsmæssig sammenhæng.



## 1.2 FORMÅL OG PRINCIPPER

Nuucs befolkningstal forventes at stige de kommende år og der er derfor et øget behov for udvikling af nye byområder og bomuligheder.

Baggrunden for nærværende kommuneplantillæg er kommunens ønske om, at imødekomme den eksisterende boligmangel i Nuuk, samtidig med etableringen af et attraktivt byområde til forskelligartede boligformer. Der opleves stor efterspørgsel på arealer til opførelsen af énfamiliehuse, samt til at etablere mindre, private andelsboligforeninger.

Der er fortsat fokus på udviklingen af Qinngorput som en sammenhængende bydel. Det er derfor et fokusområde for dette kommuneplantillæg at sikre, at delområdet kommer til at bidrage til den overordnede strategi for bydelen.

Kommuneqarfik Sermersooqs kommunalbestyrelse har i 2016 vedtaget en Arkitekturpolitik for kommunen, der etablerer en målsætning for hvordan bl.a. byudviklingen skal bidrage til at skabe gode og alsidige by- og boligområder. Med dette kommuneplantillæg ønskes det, at den nye bebyggelse og udvikling af boligområdet understøttes af arkitekturpolitikens visioner for byens arkitektur, landskab og rekreative muligheder.

Delområdet udlægges til blandet boligbebyggelse i form af tæt-lav bebyggelse til énfamilie-, dobbelt- og rækkehuse.

Formål og principper for plantillægget er:

- At muliggøre byudvikling i 4A8 og udlægge byggefeltet til énfamilie-, dobbelt- og rækkehuse.
- At udlægge byggefeltet under hensyntagen til udsigt, adgangs- og terrænforhold samt områdets karakter.
- At udlægge arealer til veje, stier, parkering og fælles rekreative arealer.
- At sikre at bebyggelserne harmonerer med områdets landskabelige kvaliteter.
- At skabe mulighed for etableringen af en offentlig kyststi igennem området.

### 1.3 EKSISTERENDE FORHOLD

4A8 Ningitsivik er placeret vest for delområdet 4A6 Pinguaraq og hovedvejen Aqqusineq Dronning Margrethe II, syd for det friholdte område 4D7, nord for centerområdet 4C3 og øst for kystlinjen (se fig. 2).

Delområdet er ca. 8.4 ha



Fig. 2: Delområdet 4A8 med tilstødende delområder.

Delområdet er karakteriseret ved dets kuperede terræn med en fjeldkam, der adskiller Aqqusineq Dronning Margrethe II fra området. I det kuperede terræn i området er der tre relativt flade plateauer, som adskilles af mindre fjeldknolde. Mellem plateauerne og kystlinjen er der en stejl skrænt, som giver god udsigt over Malenebugten mod Nuussuaq og Nuuk-næsset, samt mod øerne mod syd i bugten.



Fig. 3. Udsigt mod Nuuk næsset (1), Qinngorput (2) og øerne mod syd fra området (3)

Området er præget af flere landskabelige kvaliteter. Den visuelle kontakt til Store Marlenes markante fjeldkam mod øst og den korte afstand til fjorden, giver en fornemmelse af nærhed til naturen. Samtidig skaber det skrånende terræn, de mindre fjeldknolde og slugter i området et interessant lokalt landskab, der yderligere danner en naturlig afskærmning mod den tilstødende trafikvej, som forbinder området med byen (se fig.4).

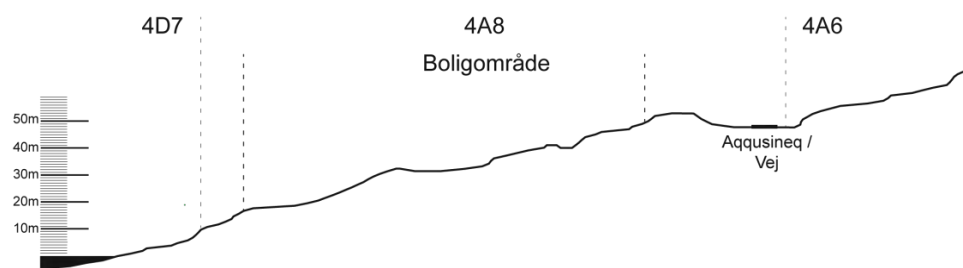


Fig. 4. Fjeldknold og terrænhældning afskærmer fremtidigt beboelsesområde imod Aqqusineq Dronning Magrethes II.



### 1.4 PLANENS HOVEDTRÆK

#### Anvendelse:

Kommuneplantillægget fastlægger området anvendelse til boligområde. Planen sikrer et sammenhængende boligområde, der indpasser sig i landskabet, og bidrager til udviklingen af Qinngorput som bydel. Der kan i delområdet etableres ca. 100 boliger i forskellige størrelser og udformning i form af enfamiliehuse, dobbelthuse og 2 etagers rækkehuse.

#### Bebyggelsesplan:

Kommuneplantillægget inddeler delområdet i 4 detailområder 1, 2, 3 og 4 (se fig.5). Indenfor detailområde 1, 2 og 3 er der udlagt byggefelter til de enkelte bygninger. Tre byggefelter i detailområde 3 udlægges til almene boliger, men kommunen kan på sigt vælge at byggefelterne går til private aktører. Den samlede bebyggelsesplan placerer bygninger og infrastruktur med udgangspunkt i stedets topografi. Bygninger følger fjeldsidens naturlige variation, og områdets terrænhældning sikrer sammen med bygningshøjderne gode udsigts- og solforhold for de nye boliger. De friholdte åbninger i bebyggelsesplanen skaber nærhed til et lokalt, rekreativt landskab, samtidig med at de muliggør tilgængelighed til en fremtidig kyststi fra området og naboområderne (se fig. 6).

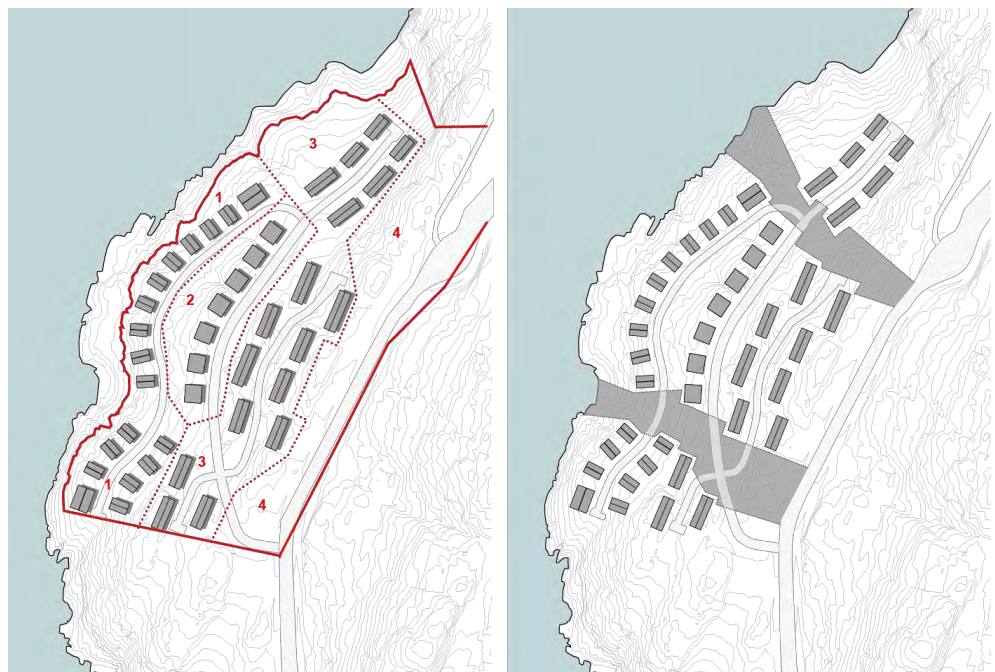


Fig. 5-6. Bebyggelsesplanens detailområder og princip for friholdte kiler til rekreative formål.



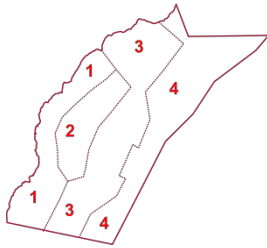


Fig. 7.  
Detailområder.

### DETAILOMRÅDE 1

Detailområde 1's bebyggelse er placeret tættest på fjorden. Her kan opføres énfamiliehuse i 1-1½ etage på de udlagte byggefelter. Bygningerne ligger som perler på en snor, i sammenhæng med bebyggelsen i detailområde 2, og sikrer udsigt for de bagvedliggende bygninger og kig imellem dem fra boligvejen (se fig.8).

### DETAILOMRÅDE 2

Detailområde 2's bebyggelse er placeret mellem Aqqusineq Dronning Magrethe II og fjorden. Her kan opføres dobbelthuse i 2 etager på de udlagte byggefelter. Også her ligger bygningerne som perler på en snor og følger terrænets kurver rundt på plateauet, og sikrer udsigt for de bagvedliggende bygninger og kig imellem dem fra boligvejen (se fig.8).

### DETAILOMRÅDE 3

I detailområde 3 er bebyggelsen placeret tættest på Aqqusineq Dronning Magrethe II. Her kan opføres 2 etagers rækkehuse på de udlagte byggefelter. Bygningerne forskyder sig i forhold til hinanden og følger de naturlige terrænvariationer, så der er mulighed for kig over eller imellem dem fra boligvejen (se fig.8).

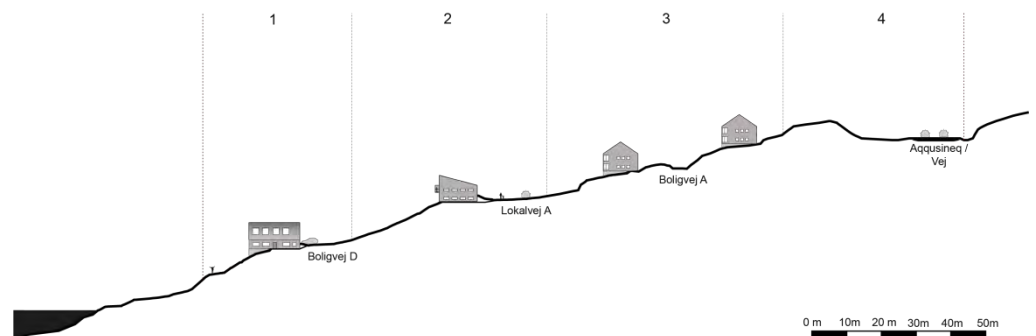


Fig. 8. Snit, Boligbebyggelsens placering i landskabet

### DETAILOMRÅDE 4

Detailområde 4 ligger højest i terrænet og dækker Aqqusineq Dronning Magrethe II og fjeldkammen vest for vejen. Her kan kun opføres mindre bebyggelse til tekniske anlæg og busstoppested.

### Friarealer og landskab:

Områder der ikke anvendes til bebyggelse skal anlægges som rekreative anlæg eller henligge i naturtilstand. Der er planlagt to kiler til friholdte arealer i delområdet, hvori stier skal etableres. Dermed skabes en forbindelse til kysten og en fremtidig kyststi til og fra delområdet. I kilerne kan der indrettes anlæg til rekreative aktiviteter, legeplads, opholdsarealer og lignende.

### Trafikforhold og stier:

Delområdet tilknyttes den overordnede trafikstruktur i Qinngorput, og det øvrige Nuuk, ved en tilkobling af områdets interne vejsystem til Aqqusineq Dronning Magrethe II. Fra Aqqusineq Dronning Margrethe II skabes adgang til lokalvej A, der fordeler trafikken ud til 4 boligveje, hvorfra der er adgang til boligerne (se fig.9). Boligvejene etableres som "lege og opholdsområde" (jf. Sermersooq 2028). I detailområde 2 er der adgang til boligerne direkte fra lokalvej A.

Der er udlagt parkeringsarealer til de forskellige boligtyper i detailområderne.



Fig. 9. Vejsystem og stiforbindelser. Referencebilleder til "særlige" tiltag i forbindelse med stisystem.

Fra områdets boligveje er der tilgang til stiforbindelser, der skaber forbindelse og sammenhæng med de omkringliggende delområder. Fra stierne i kilerne skabes der en forbindelse fra fjorden på tværs af Aqqusineq Dronning Margrethe II til det tilstødende boligområde 4A6 øst for området. De rekreative stier samt kyststien skal finansieres som en del af byggemodningsudgiften for fremtidige husejere.

## **1.5 FORHOLD TIL EN ANDEN PLANLÆGNING**

### **1.5.1 LANDSPLANLÆGNING**

Plantillægget er i overensstemmelse med gældende landsplanlægning.

### **1.5.2 KOMMUNEPLAN**

Der er fortsat fokus på at udvikle Qinngorput. Dette kommuneplantillæg er et led i at sikre den fortsatte udbygning af området, hvor der fokuseres på at bevare og understrege områdets landskabskarakter i en vekslen mellem bebyggelser og friholdt landskab.

Kommuneplantillægget 4A8 er omfattet af kommuneplanen, Sermersooq 2028, der udlægger området til blandet boligbebyggelse.

### **1.5.3 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.

### **1.5.4 MILJØ**

Hvis man i forbindelse med gravearbejde opdager forurening i området, skal Kommuneqarfik Sermersooqs Afdeling for Miljø og bæredygtighed, straks underrettes.

Bortskaffelse af miljøfarligt affald, som f.eks. olieforurenet jord, skal ske i henhold til de kommunale affaldsregulativer samt gældende lovgivning på området.

Den sydlige del af området er berørt af sikkerhedszonen omkring sprængstofsdepotet. Bebyggelser inden for det berørte område kan ikke ibrugtages før sikkerhedszonen er flyttet.

### **1.5.5 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.

##### *1.5.5.1 KLOAKERING*

Bygninger skal tilsluttes offentlig kloak iht. Spildevandsplanen.

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.

##### *1.5.5.2 RENOVATION*

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

##### *1.5.5.3 SNERYDNING OG BORTKØRSEL AF SNE*

Der skal etableres en ejerforening inden for hvert detailområde med henblik på at vedligeholde brandveje, veje, p-pladser, stier, legepladser og friarealer inden for området. Ejerforeningen kan selv fastsætte regler herfor. Deponering af sne sker inden for delområdet og kan ikke uden anvisning fra Kommuneqarfik Sermersooq deponeres uden for delområdet

##### *1.5.5.4 BYGGEMODNINGSUDGIFTER*

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

## **1.6 PLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER**

### **1.6.1 MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER**

Når et forslag til et kommuneplantillæg er offentliggjort, må arealer, bygninger og anlæg, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige kommuneplans eller kommuneplantillægs indhold (Planlovens § 31).

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 (Planlovens § 31 stk. 2).

De midlertidige retsvirkninger er gældende indtil et forslag til kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort - dog højst 1 år regnet fra forslagets fremlæggelse. (Planlovens § 31 stk. 3).

### **1.6.2 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.

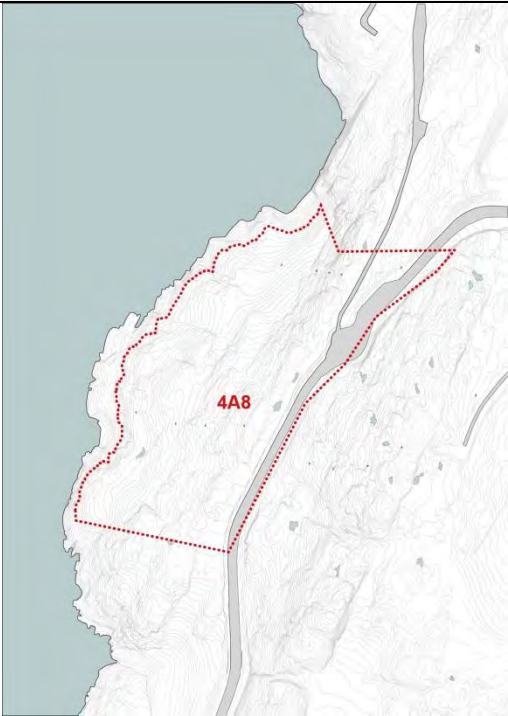
Kommuneplantillægget medfører ikke i sig selv, at arealer, bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen, skal etableres.

## 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.

<b>OVERORDNEDE BESTEMMELSER</b>
<b>Delområdets afgrænsning</b>

Området er ubebygget og har et areal på cirka 8,4 ha og afgrænses som vist ovenfor.
<b>1. Formål</b>
Boligformål
<b>2. Anvendelse</b>
Området er udlagt til boligbyggeri i form af boligbebyggelse med énfamiliehuse, dobbelthuse og rækkehuse. Området inddeles i detailområder 1, 2, 3 og 4. Område 1: udlægges til boliger i énfamiliehuse. Der skal være 1 bolig til hvert byggefelt. Område 2: udlægges til boliger i dobbelthuse. Der skal være 2 boliger til hvert byggefelt. Område 3: udlægges til boliger i rækkehuse. Der skal være mindst 4 boliger til hvert byggefelt. Byggefelt 1,2 og 3 skal have mindst 3 boliger. Byggefelterne 8, 11 og 15 udlægges til almene boliger, men kommunen kan på sigt vælge at udlægge

<p>byggefelterne til private aktører.</p> <p>Område 4: Området friholdes som udgangspunkt, men kommunen kan tillade mindre tekniske anlæg. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i delområdet kan drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder. Virksomheden skal drives på en sådan måde, at områdets karakter af beboelsesområde ikke brydes, herunder ved skiltning. Virksomheden må ikke medføre ulempe for de omkringboende og må ikke medføre mærkbart øget behov for parkering.</p> <p>Arealer, der ikke anvendes til bebyggelse og anlæg, skal indrettes til opholdsarealer eller fremstå i naturtilstand.</p>
<p><b>3. Bebyggelse</b></p>
<p>Bebyggelsen skal fremstå som en samlet helhed, der følger de udlagte byggefelter. Ny bebyggelse kan i detailområderne opføres i følgende etager:</p> <p>Detailområde 1: Énfamiliehuse på 1½ etage med saddeltag</p> <p>Detailområde 2: Dobbeltbuse på 2 etager med ensidig taghældning.</p> <p>Detailområde 3: Rækkehuse på 2 etager med saddeltag.</p> <p>Detailområde 4: Kommunen kan tillade mindre tekniske anlæg.</p>
<p><b>4. Rummelighed</b></p>
<p>Områdets areal er ca. 8,4 ha. Når byggefelter i nærværende kommuneplantillæg er udnyttet, regnes området for fuldt udbygget og uden restrummelighed.</p>
<p><b>5. Bevaringshensyn</b></p>
<p>Ingen bestemmelser</p>
<p><b>6. Klausulerede zoner</b></p>
<p>Der er fastlagt klausulerede zoner omkring lufthavnen i form af hindringsfri flader som består af, dels et horisontalt plan og en konisk flade og dels af ind- og udflyvningsflader i banens forlængelse. Området er beliggende under det hindringsfrie plan for lufthavnen og er omfattet af den horisontale flade, hvor bygninger og andre anlæg ikke må opføres over kote 127,5 og veje ikke må anlægges over kote 121,5.</p> <p>Området er berørt af sikkerhedszonen omkring sprængstofdepotet. Bebyggelser inden for sprængstofdepotets sikkerhedszone kan først ibrugtages, når sikkerhedszonen er annulleret.</p>
<p><b>7. Trafik og teknisk forsyning</b></p>
<p>Tilkørsel til området skal etableres fra Aqqusineq Dronning Magrethe II via lokalvej.</p> <p>Der skal sikres et samlet stiforløb, bl.a. i form af en offentlig tilgængelig kyststi, der forbinder området med de omkringliggende områder og den øvrige bydel.</p>
<p><b>8. Byfornyelse</b></p>
<p>Ingen særlige bestemmelser</p>
<p><b>9. Etaper</b></p>
<p>-</p>



DETALJEREDE BESTEMMELSER
<b>1. Bebyggelsens placering</b>
<b>Stk. 1:</b> Ny bebyggelse kan kun placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltet.
<b>2. Bebyggelsens fremtræden</b>
<b>Bebyggelsen</b>
Planområdet er opdelt i 4 detailområder: 1, 2, 3 og 4, som vist på bilag 1.
<b>Stk. 1:</b> Detailområde 1:
I detailområdet kan der samlet opføres op til 16 boliger på maks. 150m <sup>2</sup> i grundplan og 2 boliger (byggefelt 18 og 35) på maks. 300m <sup>2</sup> i grundplan.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Énfamiliehuse, højst 1½ etager ekskl. kælder.</li> <li>• Bygningshøjden må ikke overskride 9 m fra højeste terrænpunkt på byggefeltet.</li> <li>• Op til 25m<sup>2</sup> terrasse i stue etagen – indenfor byggefeltet.</li> <li>• Carporte og skure kan opføres – indenfor byggefeltet</li> </ul>
<b>Stk. 2:</b> Detailområde 2:
I detailområdet kan der samlet opføres op til 14 boliger på maks. 105m <sup>2</sup> i grundplan pr. boliger.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dobbelthuse, højst 2 etager ekskl. kælder</li> <li>• Bygningshøjden må ikke overskride 9,5 m fra højeste terrænpunkt på byggefeltet.</li> <li>• Op til 25m<sup>2</sup> terrasse i stue etagen – indenfor byggefeltet.</li> <li>• Altan fra 2 etage med max altandybde på 1½m og et samlet areal på maks. 6 m<sup>2</sup></li> <li>• Skure kan opføres - indenfor byggefeltet</li> </ul>
<b>Stk. 3:</b> Detailområde 3:
I detailområdet kan der samlet opføres op til 68 boliger på maks. 70m <sup>2</sup> i grundplan pr. bolig.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rækkehuse, højst 2 etager ekskl. kælder</li> <li>• Bygningshøjden må ikke overskride 10 m fra højeste terrænpunkt på byggefeltet.</li> <li>• Op til 10m<sup>2</sup> terrasse - pr. bolig i stuetage – indenfor byggefeltet.</li> <li>• Én altan pr. bolig fra 2 etage med maks. altandybde på 1½m og et samlet areal på maks. 6m<sup>2</sup></li> <li>• Skure kan opføres – indenfor byggefeltet</li> </ul>
<b>Stk. 4:</b> Detailområde 4:
I detailområdet kan der samlet opføres mindre tekniske anlæg.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Udformning skal godkendes af Kommuneqarfik Sermersooq</li> </ul>

**Stk. 5:** Eventuel kælder i bebyggelse må ikke udnyttes til boligformål.

**Stk. 6:** Solfangere kan kun opsættes som en integreret del af bebyggelsen og må ikke medføre blændingsgener for nabobygninger eller forbipasserende

**Stk. 7:** Ventilationsanlæg, skorstene og lign. skal indgå som en del af bygningens arkitektur

**Stk. 8:** Altaner fra 2 etage kan overskride byggefeltet med 1,5meter.

#### **Facader**

**Stk. 9:** Bebyggelsen facade skal fremstå mat og må ikke give anledning til refleksionsgener.

**Stk. 10:** Bebyggelsen skal være i en farve som vist på bilag 4. Farver der adskiller sig fra de anviste skal godkendes af Kommuneqarfiq Sermersooq.

**Stk. 11:** I detailområde 2 og 3 skal boliger have samme farve indenfor de enkelte byggefelter.

#### **Tage**

**Stk. 12:** Tage skal beklædes med mørkt tagpap og må ikke give anledning til refleksionsgener. Ved bygninger hvor facaden "videreføres" som tag, kan taget fremstå i samme materiale og farve som facaden

**Stk. 13:** Tage skal udføres med følgende taghældninger:

- Detailområde 1: Saddeltag med maks. taghældning på 45°. Tagryggen skal være orienteret vinkelret på boligvejen, med undtagelse af byggefelt 18 og 35
- Detailområde 2: Ensidig taghældning på 10°; tagets højeste punkt skal være orienteret mod fjorden.
- Detailområde 3: Saddeltag med maks. taghældning på 35°. Tagryggen skal være orienteret parallelt med bygningens længde.

Tagenes orientering er angivet på bilag 3.

**Stk.14:** Der kan opføres maks. 2 ovenlysvinduer i detailområdet 1.

**Stk.15:** Det er ikke tilladt at opføre kviste i tagene.

### **3. Vej- og stiforhold**

#### **Veje**

**Stk. 1:** Lokalvej A udlægges som lokalvej der er omfattet af en vejbyggelinje på 10 meter målt fra vejens midte.

**Stk. 2:** Boligvej A, B, C og D udlægges som boligvej der er omfattet af en vejbyggelinje på 7.5 meter målt fra vejens midte.

**Stk.3:** Alle veje udlægges som brandveje

#### **Stier**

**Stk. 4:** Der udlægges stier i princippet vist på kortbilag 2 i op til 3 meters bredde. Stier kan anlægges med trapper, hvor terrænet gør det nødvendigt.

**Stk. 5:** Der skal etableres en kyststi, der skaber offentlig tilgængelighed igennem området, i tilknytning til fjordens kystlinje.

#### **Parkering**

**Stk. 6:** Parkering skal placeres som i princippet vist på kortbilag 2. Der skal i området anlægges: 1,5 p-plads pr. bolig. For hver 25 p-pladser indrettes 2 til handicapparkeringspladser.

**Stk. 7:** Der skal i detailområde 3 opføres cykelstativer svarende til 1,2 plads pr. bolig.

**Stk. 8:** Der kan opsættes ladestandere til el-biler på parkeringspladser.

#### **4. Friarealer og fritidsanlæg**

**Stk. 1:** Fri- og opholdsarealer skal friholdes for bebyggelse samt anlæg, der ikke har en rekreativ anvendelse.

**Stk. 2:** Områder i detailområde 1, 2, 3 og 4, der ikke er udlagt til byggefelter og parkeringsarealer, udlægges til fri- og opholdsareal.

**Stk. 3:** Der skal indrettes og opføres lege- og opholdsarealer i tilknytning til stiforløb i kilerne gennem området.

**Stk. 4:** Borde, bænke, mindre legehuse, legeredskaber, og lignende kan opstilles i fri- og opholdsarealer til understøttelse af områdets anvendelse som rekreativt område.

**Stk. 5:** Anlæg i fri- og opholdsarealer skal ske med enkle robuste materialer som naturtræ, beton, lokale sten eller metal.

#### **5. Tekniske anlæg**

**Stk. 1:** Nye bygninger skal tilsluttes den offentlige el-, vand- og fjernvarmeforsyning, samt kloak. Områdets varmeforsyning fastsættes efter Nukissiorfiits retningslinjer.

**Stk. 2:** Alle forsyningsledninger som el, vand, varme og kloak skal føres nedgravet.

**Stk. 3:** Alt gråt og sort spildevand skal afledes via kloak. Overfladevand og drænvand må ikke ledes til kloak, men skal bortledes således, at der ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelse, veje, stier og ubebyggede arealer.

**Stk. 4:** Affaldscontainere/miljøstationer skal placeres som i princippet vist på kortbilag 2 og skal være indhegnet.

**Stk. 5:** Placering af tekniske anlæg som eksempelvis transformere må kun ske i forbindelse med adgangsvej eller parkeringsareal. Placering af transformerstationer skal ske i samråd med Nukissiorfiit. Placering af teknikhus til telefoni og internet skal ske i samråd med Tele Greenland A/S

#### **6. Ubebyggede arealer**

**Stk. 1:** Ubebyggede arealer, hvis vegetation eller overflader ødelægges under byggeri, sprængning eller anden aktivitet, skal reetableres.

**Stk. 2:** Inden for området må der i mindre udstrækning påregnes udsprængninger for, at bebyggelsen og de tilhørende anlæg, veje, parkering og stier kan placeres hensigtsmæssigt.

<p><b>Stk. 3:</b> Ved regulering af terræn under bygge- og anlægsarbejder skal terrænet skånes mest muligt.</p> <p><b>Stk. 4:</b> Efter reguleringer af terræn skal omgivelser, der ikke indgår i byggeri eller anlæg, reableres, og området skal renses for alle sprængstykker, der måtte være spredt ved sprængning eller transport.</p> <p><b>Stk. 5:</b> Deponering af sne skal ske indenfor områderne og må ikke uden tilladelse af Kommuneqarfik Sermersooq deponeres andre steder uden for området.</p> <p><b>Stk. 6:</b> Sneoplæg skal 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.</p> <p><b>Stk. 7:</b> Der må ikke etableres bådoplæg i delområdet.</p>
<p><b>7. Bevaring</b></p> <p>Ingen særlige bestemmelser</p>
<p><b>8. Naturbeskyttelsesinteresser</b></p> <p>Ingen særlige bestemmelser</p>
<p><b>9. Jordbrugsinteresser</b></p> <p>Ingen særlige bestemmelser</p>
<p><b>10. Fælles anlæg</b></p> <p>Ingen særlige bestemmelser</p>
<p><b>11. Ejerforeninger</b></p> <p><b>Stk. 1:</b> Der skal stiftes en ejerforening til varetagelse af de fællesinteresser i detailområdet. Foreningen skal holde Kommuneqarfik Sermersooq underrettet om sin adresse. Foreningen har ansvaret for drift og vedligehold (herunder vintervedligehold) af brandveje, veje, stier, p-pladser, legepladser samt friarealer inden for området.</p> <p><b>Stk. 2:</b> Arealrettighedshaver i detailområdet skal være medlem af denne ejerforening.</p> <p><b>Stk. 3:</b> Områdets byggemodningsudgifter til fællesinteresser og udgifternes fordeling blandt de implicerede parter, skal fremgå af en særlig betalingsvedtægt.</p> <p><b>Stk. 4:</b> Foreningen skal stiftes, når mindst halvdelen af de medlemspligtige ejere ønsker det, dog senest når en tredjedel af detailområdets boliger er ibrugtaget.</p>
<p><b>12. Grænser for miljøbelastning</b></p> <p>Ingen særlige bestemmelser</p>
<p><b>13. Lavenergibebyggelse</b></p> <p>Ingen særlige bestemmelser</p>
<p><b>14. Betingelse for ibrugtagning</b></p> <p><b>Stk. 1:</b> Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• at der er anlagt parkeringspladser i henhold til paragraf 3 stk. 6</li> <li>• at, der er anlagt cykelstativer i henhold til paragraf 3 stk. 7</li> <li>• at, terrænet i henhold til paragraf 6 stk. 2 og 6 stk. 4 er reableret.</li> <li>• at, Ejendommens friarealer og fælles anlæg, er anlagt i overensstemmelse med paragraf</li> </ul>

3, 4 og 5. Hvis sæsonen ikke tillader det, skal de etableres snarest muligt, efter aftale med Kommuneqarfik Sermersooq.

- Ny bebyggelse er tilsluttet den offentlige el-, vand og fjernvarmenet samt kloak i henhold til paragraf 5 stk. 1.

### 3 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Nærværende forslag til kommuneplantillæg 4A8 Ningitsvik, Nuuk vedtages hermed af Kommuneqarfik Sermersooqs Udvalg for Økonomi og Erhverv den 29.6.2017 og skal sendes 10 uger i høring.

Kommuneqarfik Sermersooq den: 24/11-2017





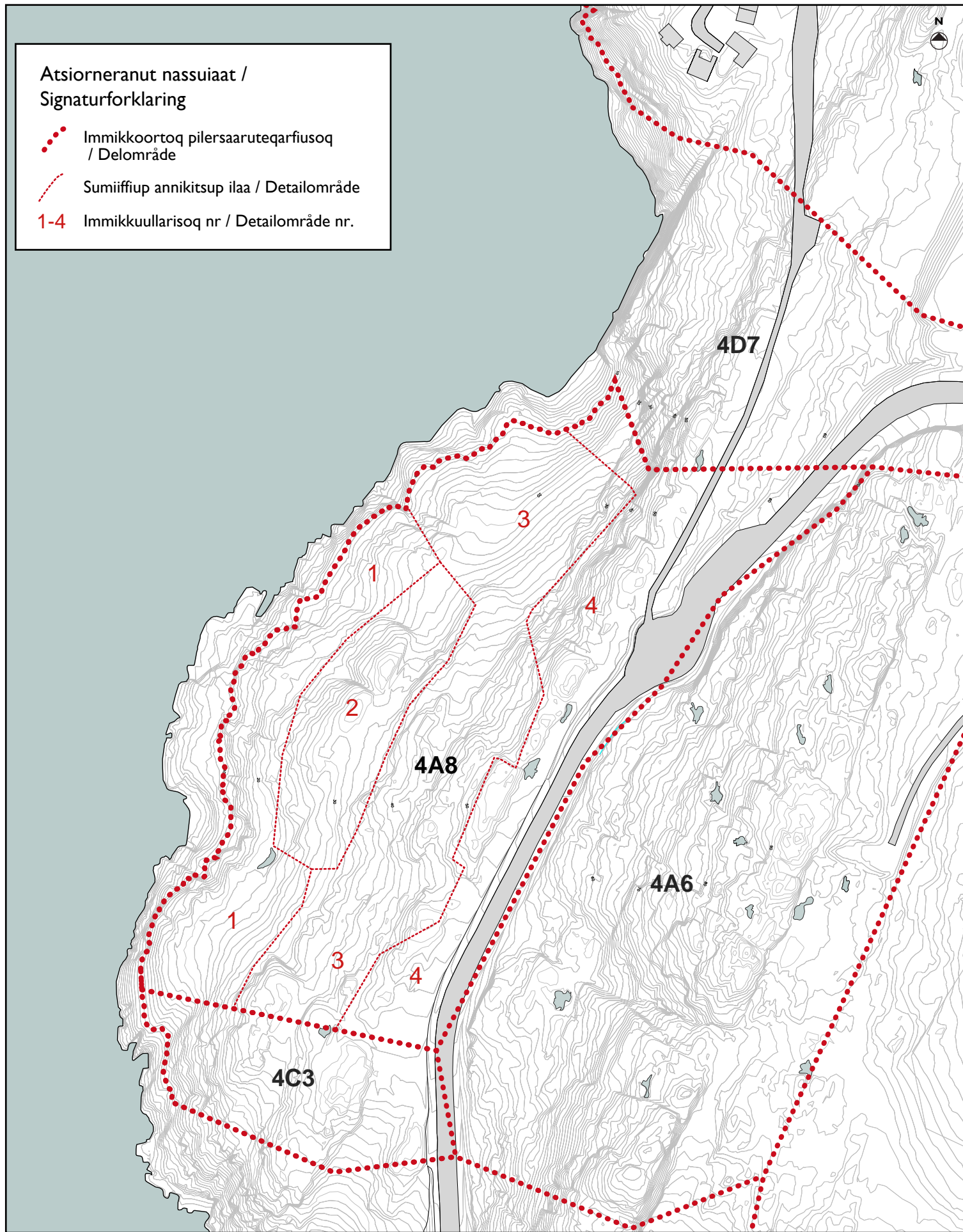
Asii Chemnitz Narup  
Borgmester



Lars Møller Sørensen  
Kommunaldirektør

Atsionneranut nassuiaat /  
Signaturforklaring

-  Immikkoortoq pilersaaruteqarfiusoq / Delområde
-  Sumiiffiup annikitsup ilaa / Detailområde
- 1-4** Immikkuullarisoq nr / Detailområde nr.



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ  
Sanarfinermut avatangisinnullu ingerlatsivik  
Anlægs- og Miljøforvaltningen





Kommunimut pilersaarummut tapiliussa 4A8  
Kommuneplantillæg 4A8

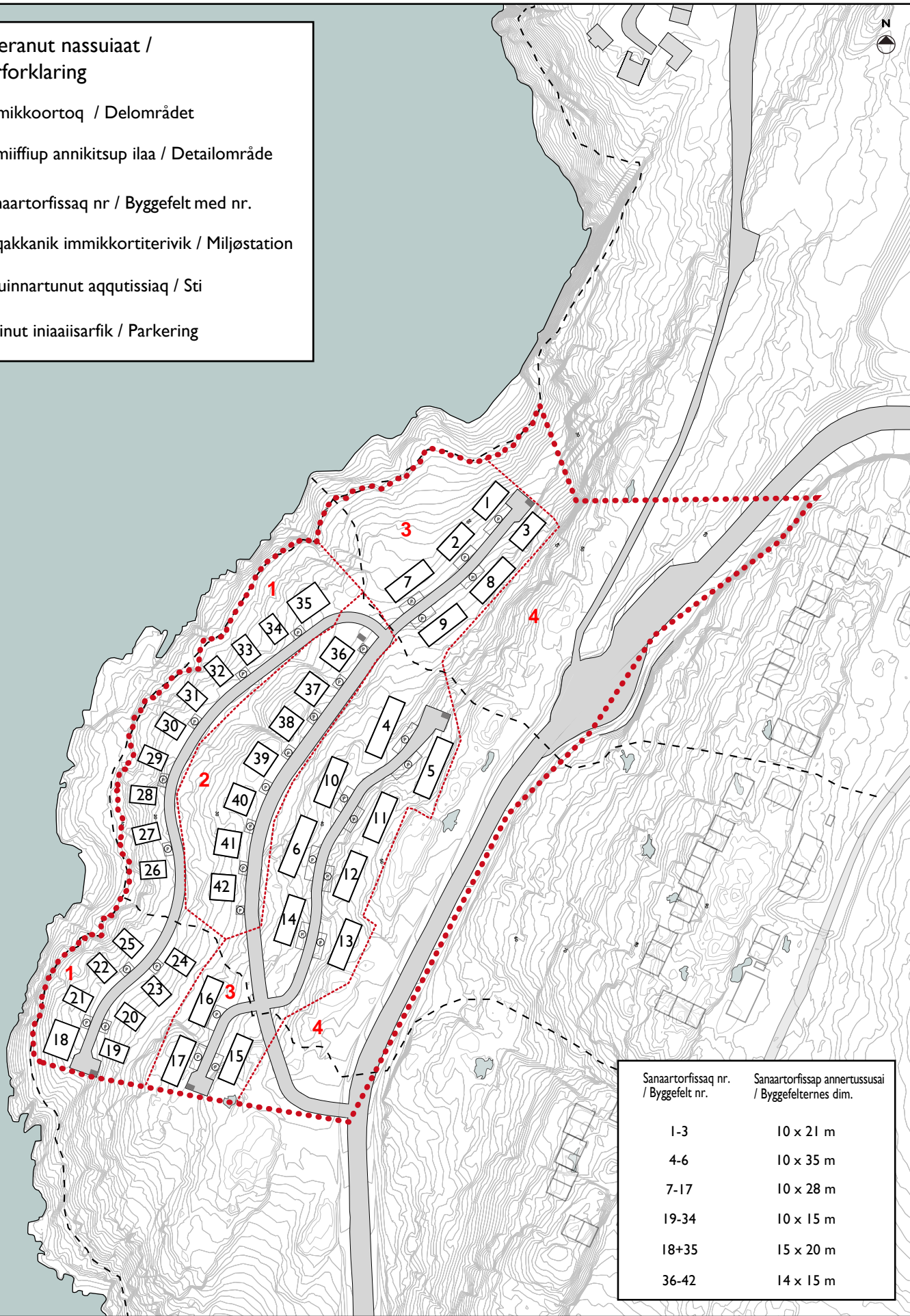
Illanngussaq | Sumiiffiup ilaa Sumiiffiup annikitsup ilaa Pisutsillu pioreersut  
Bilag | Delområde, detailområder og eksisterende forhold  
Novembári / November 2017  
Uttuut / Mål 1:3000

0 m 30m 60m 90m 120m 150m



Atsiorneranut nassuiaat /  
Signaturforklaring

-  Immikkoortoq / Delområdet
-  Sumiiffiup annikitsup ilaa / Detailområde
- 1-42 Sanaartorfissaq nr / Byggefelt med nr.
-  Eqqakkanik immikkortiterivik / Miljøstation
-  Pisuinnartunut aqutissiaq / Sti
- P Biilinut iniaaiisarfik / Parkering



Sanaartorfissaq nr. / Byggefelt nr.	Sanaartorfissap annertussuai / Byggefelternes dim.
1-3	10 x 21 m
4-6	10 x 35 m
7-17	10 x 28 m
19-34	10 x 15 m
18+35	15 x 20 m
36-42	14 x 15 m



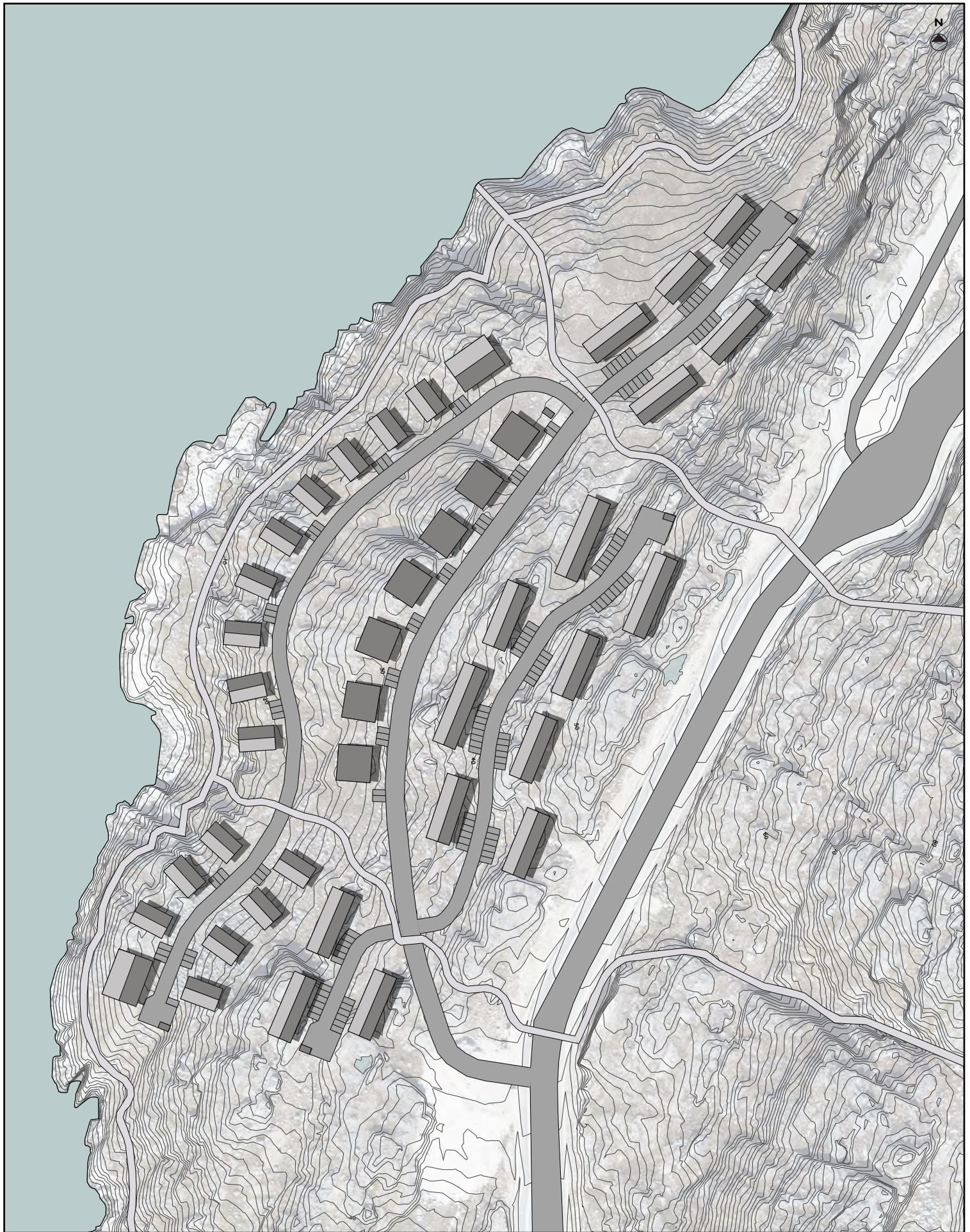
KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ  
Sanarfinermut avatangisinnullu ingerlatsivik  
Anlægs- og Miljøforvaltningen

Kommunimut pilersaarummut tapiliussa 4A8  
Kommuneplantillæg 4A8

Illangussaq II Immikkoortoq, immikkualuttooq sanaartorfissallu  
Bilag II Delområde, detailområder og byggefelter  
Novemberi / November 2017  
Uttuut / Mål 1:3000







**KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ**  
Sanarfinermut avatangisinnullu ingerlatsivik  
Anlægs- og Miljøforvaltningen

Kommunimut pilersaarummut tapiliusseq 4A8  
Kommuneplantillæg 4A8

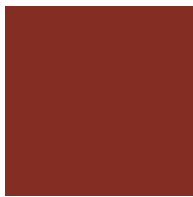
Illangussaq III Titartaganngorlugu takussutissat  
Bilag III Illustrationsplan  
Novemberi / November 2017  
Uttuut / Mål 1:2000

0 m 20m 40m 60m 80m 100m



# Qalipaateqatigiiaat / Farvekategori

## Saaq / Facade



Aapaluttoq / Rød  
NCS 4550 Y80R



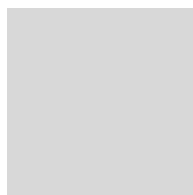
Qorsuk / Grønt  
NCS 5040 G20Y



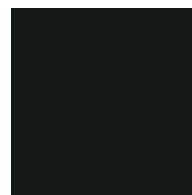
Sungaartooq / Gul  
NCS 2040 Y20R



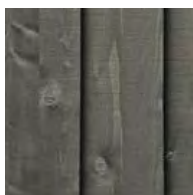
Tungujortoq / Blå  
NCS 6020-R80B



Qasertoq qaamasooq / lysegrå  
NCS 1000 N



Qernertoq / sort  
NCS 8400 N

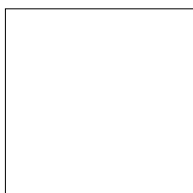


Usserut /  
Tjære

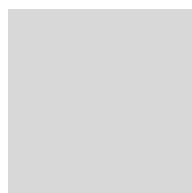


Qisuk/  
Træ

## Igalaat / Vinduer



Qaqortoq / hvid  
RAL 9010

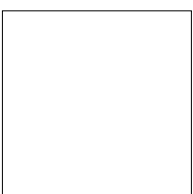


Qasertoq qaamasooq  
/ lysegrå  
NCS 1000 N

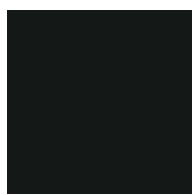


Qernertoq  
/ sort  
RAL 9005

## Toqqavik / Sokkel



Qaqortoq / hvid  
NCS S 0300-N



Qernertoq / sort  
RAL 9005



Betonngi  
/ Beton



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ  
Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik  
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliusaaq 4A8  
Kommuneplantillæg 4A8

Ilanngussaq 4: qalipaateqatigiiaat  
Bilag 4: farver  
November 2017