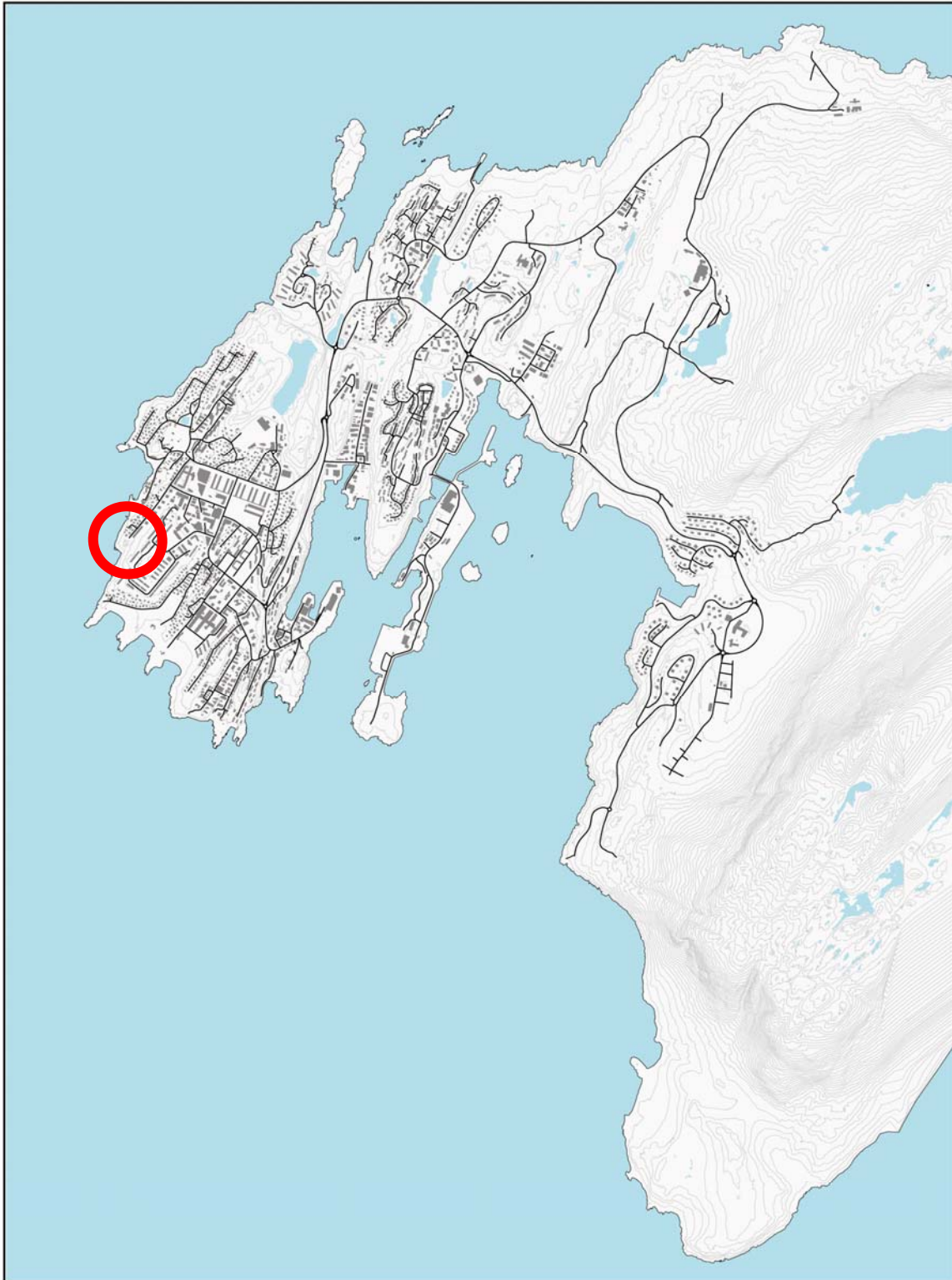


# KOMMUNEPLANTILLÆG 1C26-1

## Centerområde ved Tuapannguit, Nuuk

Februar 2018



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 2 dele, en **reddegørelsesdel** og en **bestemmelsesdel**.

- **Reddegørelsesdelen** 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.

## Offentliggørelse

Kommuneplantillæg 1C26-1 er offentligt bekendtgjort som endeligt gældende fra 14.03.2018.

**Kommuneqarfik Sermersooq**  
**Forvaltning for Anlæg og Miljø**  
**Postboks 1005**  
**3900 Nuuk**

## 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

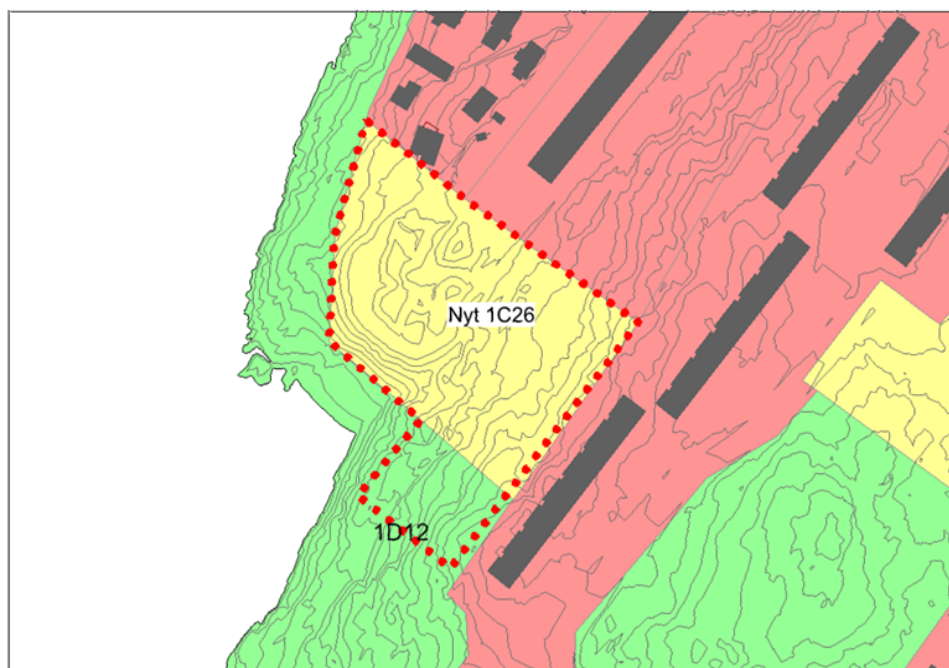
<b>1</b>	<b>REDEGØRELSE</b>	<b>4</b>
1.1	FORMÅL OG PRINCIPPER	5
1.2	EKSISTERENDE FORHOLD	5
1.3	PLANENS HOVEDTRÆK	5
1.4	PLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER	6
<b>2</b>	<b>BESTEMMELSER</b>	<b>7</b>
2.1	OVERORDNEDE BESTEMMELSER	7
2.2	DETALJEREDE BESTEMMELSER	9
<b>3</b>	<b>VEDTAGELSESPÅTEGNING</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>KORTBILAG</b>	<b>13</b>

# 1 REDEGØRELSE

Dette tillæg er et af 37 selvstændige kommuneplantillæg som indgår i planlægningen for "Ny hovedstruktur for Nuuk". Alle arealer omfattet af de 37 kommuneplantillæg indgår i projektet Siorarsiorfik, og arealerne udlægges dermed direkte til kommunale byudviklingsprojekter. Arealerne kan anvendes af Kommuneqarfik Sermersooq eller et af Kommuneqarfik Sermersooq direkte eller indirekte 100 procent ejet udviklingselskab til såvel offentlige som private formål.

## 1.1 PLANOMRÅDET

Området er beliggende ved enden af Tuapannguit umiddelbart syd for Kolonihavnen og vest for de hvide blokke på Radiofjeldet ud til Godthåbsfjorden.



### Signaturforklaring

	Eksisterende delområde		A - område		D - område	
	Nyt delområde		B - område		E - område	
	Eksisterende bebyggelse		C - område			

*Eksisterende rammeafgrænsninger og det nye delområde vist med rød stiplest streg*

Kommuneplantillægget er omfattet af Kommuneplan 2028 for Kommuneqarfik Sermersooq, der i hovedstrukturen udlægger delområdet til centerformål med mulighed for at etablere fælles funktioner, jf. kortet ovenfor.

Med dette kommuneplantillæg fastholdes områdets afgrænsning, men områdets anvendelse ændres til centerformål med mulighed for at etablere servicefunktioner.

## 1.2 FORMÅL OG PRINCIPPER

Kommuneplantillægget er udarbejdet med det formål at muliggøre at området kan anvendes til centerformål, i form af center funktioner og mulighed for etablering af offentlige og publikumsorienterede formål som eksempelvis hotel, konferencecenter mv.

Principperne for kommuneplantillægget er:

- At fastlægge delområdets anvendelse til centerområde
- At området disponeres under hensyntagen til de planlagte stiforbindelser og udsigtslinjer i området
- At sikre gode og funktionelle opholdsarealer og byrum, samt udsigtsmuligheder til fjorden
- At området disponeres under hensyntagen til eksisterende infrastrukturelle forhold herunder byrum, parkering mv.

## 1.3 EKSISTERENDE FORHOLD

Delområdet har et samlet areal på ca. 1,0 ha. Beliggende for enden af Tuapannguit, hvor det grænser op til eksisterende boligområder med blokbebyggelse på østsiden og enfamiliehuse på vestsiden. Området er beliggende på relativt fladt terræn. Det skrånende terræn mod kysten er udlagt som friholdt område

Området er i dag ubebygget.

## 1.4 PLANENS HOVEDTRÆK

Med dette kommuneplantillæg fastlægges nye overordnede og nye detaljerede bestemmelser for 1C26.

Kommuneplantillægget fastlægger delområdets anvendelse til serviceerhverv med publikumsorienterede og kulturelle funktioner med tilhørende funktioner som udendørs opholdsarealer.

Der gives mulighed for, at der i området kan opføres ny bebyggelse i form af hotel, konferencecenter og andet serviceerhverv med publikumsorienterede funktioner, parkering mv. Foruden disse serviceerhverv gives mulighed for at indpasse erhvervsmæssige formål i form af liberale erhverv (reklamebureauer, IT-virksomheder, advokater, arkitekter, ingeniører, ejendomsmæglere,

revisorer og lignende), klinikker (tandlæge, fodterapeut, psykolog og lignende), service, offentlig administration, og lignende.

## 1.5 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.

### 2.1 OVERORDNEDE BESTEMMELSER

NUVÆRENDE OVERORDNEDE BESTEMMELSER	NYE OVERORDNEDE BESTEMMELSER
<b>Delområdets afgrænsning</b>	
	
<b>1. Formål</b>	
Centerformål	<b>Generel anvendelse:</b> C – Centerformål <b>Specifik anvendelse:</b> C1 – Centerformål
<b>2. Anvendelse</b>	
Områdets anvendelse fastlægges til fælles formål i form af skole, institutioner, kultur- og idrætsfaciliteter og lignende offentlige formål.	Områdets anvendelse fastlægges til centerformål med bymæssige funktioner så som: Butikker, liberale erhverv, (reklamebureauer, IT-virksomheder, advokater, arkitekter, ingeniører, ejendomsmæglere, revisorer og lignende),

	Klinikker (tandlæge, fodterapeut, psykolog og lignende), service, offentlig administration, boliger, hotel, restaurant, parkering og nødvendige tekniske anlæg o.l.
<b>3. Bebyggelse</b>	
Før ny bebyggelse kan opføres, skal der udarbejdes en samlet plan for hele området, som fastlægger bebyggelsens art, omfang og placering samt detaljerede bestemmelser for områdets udvikling. Ubebyggede arealer og fælles friarealer bevares så vidt muligt i naturtilstand.	Bebyggelse kan opføres i op til 5 etager.
<b>4. Rummelighed</b>	
Der kan ikke udlægges nye byggefeltter i området. Der kan opføres nyt byggeri som erstatning og udvidelse af eksisterende bebyggelse.	Området er på ca. 1,0 ha. Området har en restrummelighed på 10.000 m <sup>2</sup> til centerformål, afhængigt af bebyggelsens endelige udformning. Når ovenstående byggemuligheder er udnyttet regnes området for fuldt udbygget og uden restrummelighed.
<b>5. Bevaringshensyn</b>	
<i>Ingen særlige bestemmelser</i>	<i>Ingen særlige bestemmelser</i>
<b>6. Klausulerede zoner</b>	
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.	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.
<b>7. Trafik og teknisk forsyning</b>	
Området vejbetjenes fra Tuapannguit.	Området vejbetjenes fra Tuapannguit.
<b>8. Byfornyelse</b>	
<i>Ingen særlige bestemmelser</i>	<i>Ingen særlige bestemmelser</i>
<b>9. Etaper</b>	
<i>Ingen særlige bestemmelser</i>	<i>Ingen særlige bestemmelser</i>



## 2.2 DETALJEREDE BESTEMMELSER

Området inddeles i 1 detailområde, som vist på oversigtskortet. Der fastlægges nye detaljerede bestemmelser for et nyt detailområde.

De detaljerede bestemmelser omhandler en række emner om bl.a. bebyggelse og friarealer. Der kan i særlige tilfælde dispenseres fra de detaljerede bestemmelser.

<b>Detailområde 1</b>
<b>1. Bebyggelsens placering</b>
<p><b>Stk. 1:</b> Ny bebyggelse og anlæg skal placeres inden for de på kortbilag 1C26 viste byggeområder. Dette gælder også mindre bygninger som cykel- og redskabsskure, parkeringsanlæg, teknikbygninger/anlæg o.l.</p> <p><b>Stk. 2:</b> Ny bebyggelse kan opføres i op til 5 etager og med en maksimal højde på 20 meter: Tekniske installationer som ventilation, elevatorer o.l. er ikke omfattet af højdebegrænsningen.</p>
<b>2. Bebyggelsens fremtræden</b>
<p><b>Stk. 1:</b> Ny bebyggelse skal udformes og disponeres under hensyn til solorientering, vindretning og udsigtsforhold, samt under hensyntagen til omgivelserne.</p> <p><b>Stk. 2:</b> Inden for det enkelte byggeområde skal bebyggelsen fremtræde som en helhed med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver.</p> <p><b>Stk. 3:</b> Bebyggelse skal udformes som længehuse, karréstruktur eller en mere åben bebyggelsesstruktur. Facadebebyggelse mod Tuapannguit skal i stueplan fremstå med et åbent transparent udtryk.</p> <p><b>Stk. 4:</b> Bebyggelsen – herunder sekundære bygninger - skal fremstå med facader i materialer som træ, glas, eternit, metal, natursten, zink, aluminium, stål eller beton. Af hensyn til omkringboende og forbigående må facadematerialer ikke give anledning til refleksionsgener.</p> <p><b>Stk. 5:</b> Tage skal udformes med en hældning på mindst 4 grader og beklædes med mørkt tagpap, zink, kobber, træ eller udformes som grønt tag (med mosser eller græsser) og må ikke give anledning til refleksionsgener. Undtaget herfra er eventuelle tagterrasser o.l. der kan udføres i andre materialer og uden hældning.</p> <p>Eventuelle kviste, tagvinduer o.l. skal placeres harmonisk i tagfladen.</p> <p><b>Stk. 6:</b> Trapperum skal være indeholdt i bygningskroppen.</p> <p><b>Stk. 7:</b> Ventilationsanlæg, elevatorer, skorstene o.l. skal indtænkes som en del af bebyggelsens arkitektur. Ventilationsmotorer må således ikke placeres synligt på bygningernes tage eller facader.</p> <p><b>Stk. 8:</b> Skilte skal udformes i overensstemmelse med bygningens formsprog og arkitektur. Overstiger skiltets størrelse mere end 2 m<sup>2</sup> skal der søges tilladelse til opsætning ved Kommuneqarfik Sermersooq.</p> <p><b>Stk. 9:</b> Bygningernes facader må ikke tillukkes med skodder i løbet ad døgnet. Der kan tillades transparente gitre bag glasfacaden.</p>
<b>3. Vej- og stiforhold</b>
<p><b>Stk. 1:</b> Vejadgang skal ske fra det primære vejnet på Tuapannguit, jf. princippet vist på kortbilag 1C26.</p>

**Stk. 2:** Der skal sikres adgang til de omkringliggende stier og områder. Stier skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn, dog under hensyntagen til at sikre god tilgængelighed.

**Stk. 3:** I området skal der etableres parkering på terræn iht. kommuneplanens generelle bestemmelser. Der skal endvidere etableres overdækket cykelparkering i tilstrækkeligt omfang.

Ved etablering af fælles parkeringspladser skal der sikres mulighed for at etablere og opstille ladestandere til elbiler.

**Stk. 4:** Der er fastlagt vejbyggelinjer (klausulerede zoner) således, at bebyggelse, anlæg og lignende ikke må placeres nærmere end hhv. 12,0 m fra Tuapannguit og 7,5 m fra vejmidte mod nye interne veje i delområdet.

#### 4. Friarealer og fritidsanlæg

**Stk. 1:** Ubebyggede arealer indrettes til forskellige aktivitets- og opholdsfaciliteter. Friholdte arealer kan ikke bebygges bortset fra sekundære bygninger og anlæg der er nødvendige for driften. Der kan dog også indrettes midlertidige faciliteter og mindre bygninger til forskellige tidsbegrænsede aktiviteter på området.

**Stk. 2:** I tilknytning til områdets funktioner skal der etableres opholdsarealer for beboere og brugere. Arealerne skal placeres og indrettes under hensyntagen til god solorientering og opholdskvalitet.

**Stk. 3:** Områder der ikke er udlagt til byggeri, veje, stier, parkering og fælles ophold skal friholdes og udlægges som fri- og opholdsareal primært med naturpræg.

#### 5. Tekniske anlæg

**Stk. 1:** Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige el-, vand- samt kloak.

**Stk. 2:** Alt gråt og sort spildevand skal afledes via kloak. Overfladevand og drænvand må ikke ledes til kloakken, men skal bortledes således, at der ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelser, veje, stier og ubebyggede arealer.

**Stk. 3:** Alle forsyningsledninger skal nedgraves. En eventuel tredjeparts omlægning af ledningsanlæg er uden udgift for ledningsejer og må kun ske i samråd med ledningsejer og dennes anvisninger.

**Stk. 4:** Inden for området kan der placeres tekniske anlæg som transformerstationer, ladestandere o.l. til områdets lokale forsyning. Placering af tekniske anlæg skal ske i samråd med Nukissiorfiit og Kommuneqarfik Sermersooq og sådan at anlæggene ikke virker skæmmende.

#### 6. Ubebyggede arealer

**Stk. 1:** Nybyggeri skal så vidt muligt tilpasses eksisterende terræn. Terrænændringer må kun foretages i det omfang, det er nødvendigt af hensyn til en teknisk forsvarlig gennemførelse af byggeriet.

**Stk. 2:** Inden for de på kortbilag viste byggefeltter samt på arealer, der anvendes til veje, parkering o.l. kan der ske nødvendig terrænregulering.

**Stk. 3:** Eksisterende vegetation i området skal så vidt muligt bevares og om muligt opmagasineres, så det kan genetableres efter afslutning af bygge- og anlægsarbejde.

**Stk. 4:** Området skal renses for sprængstykker, der måtte være spredt ved sprængning eller transport.

**Stk. 5:** Ubebyggede arealer skal holdes rene og ryddelige. Udendørs oplag er ikke tilladt.

#### 7. Bevaring

*Ingen særlige bestemmelser*

<b>8. Naturbeskyttelsesinteresser</b>
<i>Ingen særlige bestemmelser</i>
<b>9. Jordbrugsinteresser</b>
<i>Ingen særlige bestemmelser</i>
<b>10. Fælles anlæg</b>
<b>Stk. 1:</b> Jævnfør bestemmelser om parkeringsanlæg i pkt. 3.3. <b>Stk. 2:</b> Jævnfør bestemmelser om udendørs opholdsareal i pkt. 4.1, 4.2 og 4.3.
<b>11. Ejerforeninger</b>
<b>Stk. 1:</b> Der skal stiftes en ejerforening til varetagelse af fælles interesser for boligbebyggelse i området. Der er medlemspligt for ejere af boliger (herunder andelsforeninger), erhvervsbygninger og andre funktioner i området. <b>Stk. 2:</b> Foreningen skal forestå vedligehold af veje, stier og friarealer – herunder også vintervedligehold – tilknyttet bebyggelsen i området. <b>Stk. 3:</b> Foreningen skal stiftes senest ved færdiggørelse og ibrugtagning af ny bebyggelse i det første byggeområde. <b>Stk. 4:</b> Foreningen skal til steds holde Kommuneqarfik Sermersooq underrettet om sin adresse.
<b>12. Grænser for miljøbelastning</b>
<b>Stk. 1:</b> Der skal inden for området reserveres areal til placering af miljøstationer til brug for affaldshåndtering. <b>Stk. 2:</b> Inden for området må kun indpasses erhvervsvirksomhed o.l. funktioner, der almindeligvis er forenelig med anvendelsen til boliger og rekreative formål.
<b>13. Lavenergibebyggelse</b>
<i>Ingen særlige bestemmelser</i>
<b>14. Betingelse for ibrugtagning</b>
<b>Stk. 1:</b> Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før: <ul style="list-style-type: none"> <li>• der er anlagt parkering iht. punkt 3.</li> <li>• der er etableret fælles friareal udendørs opholdsareal iht. punkt 4.</li> <li>• der er sket tilslutning til offentlig forsyning.</li> <li>• afsluttende terrænarbejder er udført.</li> </ul> <p>Hvis sæsonen ikke tillader det, skal punkterne udføres snarest muligt, efter aftale med Kommuneqarfik Sermersooq.</p>

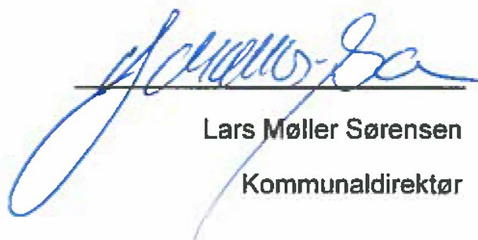
### 3 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Nærværende kommuneplantillæg 1C26-1 Centerområde ved Tuapannguit, Nuuk vedtages hermed af Kommuneqarfik Sermersooqs Kommunalbestyrelse den 20.02.2018

Kommuneqarfik Sermersooq den 13-2018

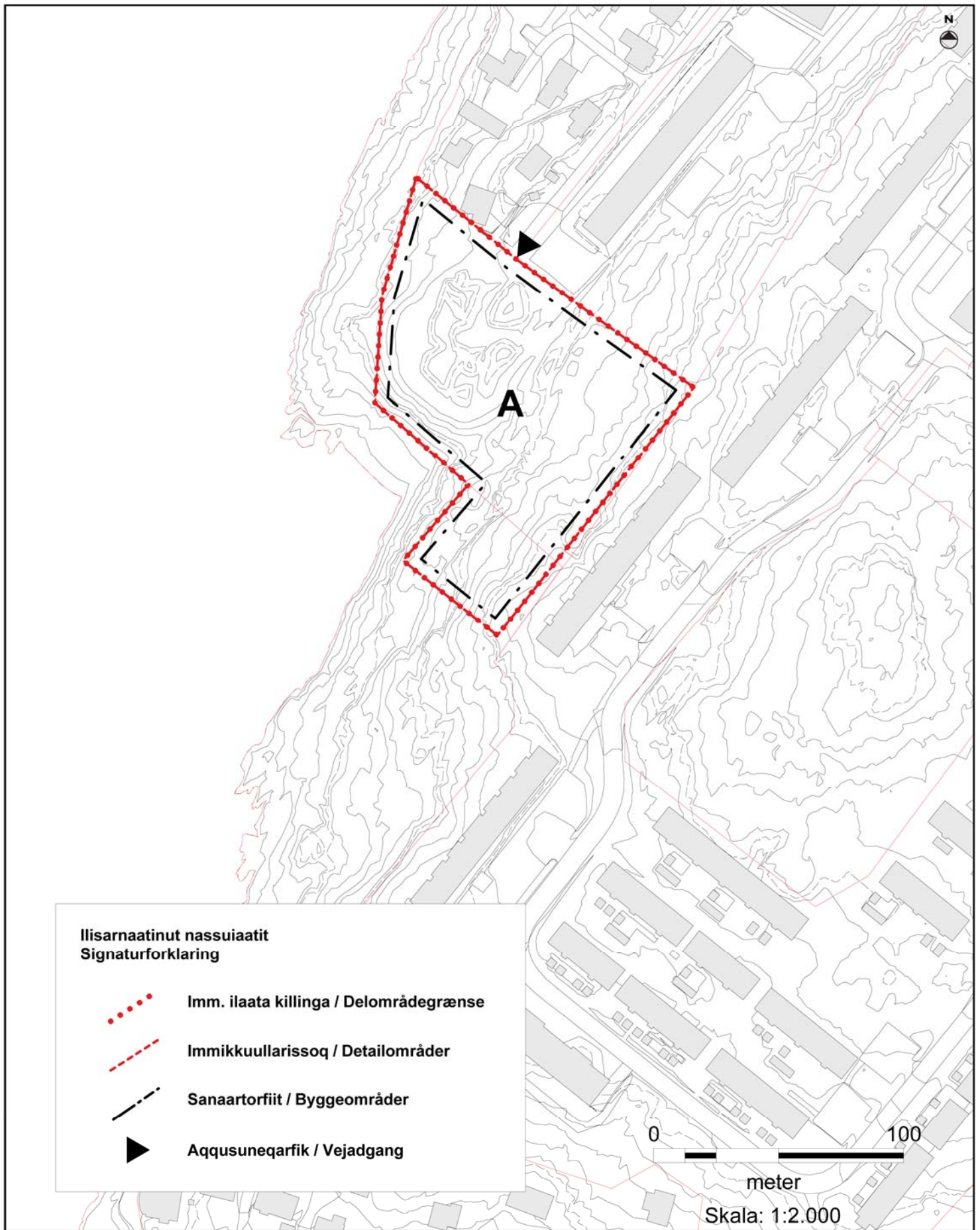


Aasi Chemnitz Narup  
Borgmester



Lars Møller Sørensen  
Kommunaldirektør

Offentligt bekendtgøres som endeligt gældende den 14.03.2018



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ  
Sanarfinermut Avatangisinnullu Ingerlatsivik  
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliussa q | C26-I  
Kommuneplantillæg | C26-I

Ilanngussaq I, Immikkoortoq | C26  
Bilag I, Delområde | C26  
Aggusti 2017 / August 2017  
Uutuut 1: 2000 / Mål 1: 2000  
A4