

# KOMMUNEPLANTILLÆG 5C3-1

## Centerområde Siorarsiorfik Syd, 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 **redegørelsesdel** og en **bestemmelsesdel**.

- **Redegørelsesdelen** indeholder en beskrivelse af planens formål og retsvirkninger, og hvordan planen forholder sig til øvrig planlægning for området.
- **Bestemmelsesdelen** indeholder de bestemmelser, der skal følges i forbindelse med planens realisering. Bestemmelserne er delt op i overordnede bestemmelser og detaljerede bestemmelser. Alle bestemmelser er juridisk bindende, dog kan der under visse betingelser dispenseres fra de detaljerede bestemmelser. Derudover indeholder bestemmelsesdelen de bindende kortbilag.

## Offentliggørelse

Kommuneplantillæg 5C3-1 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

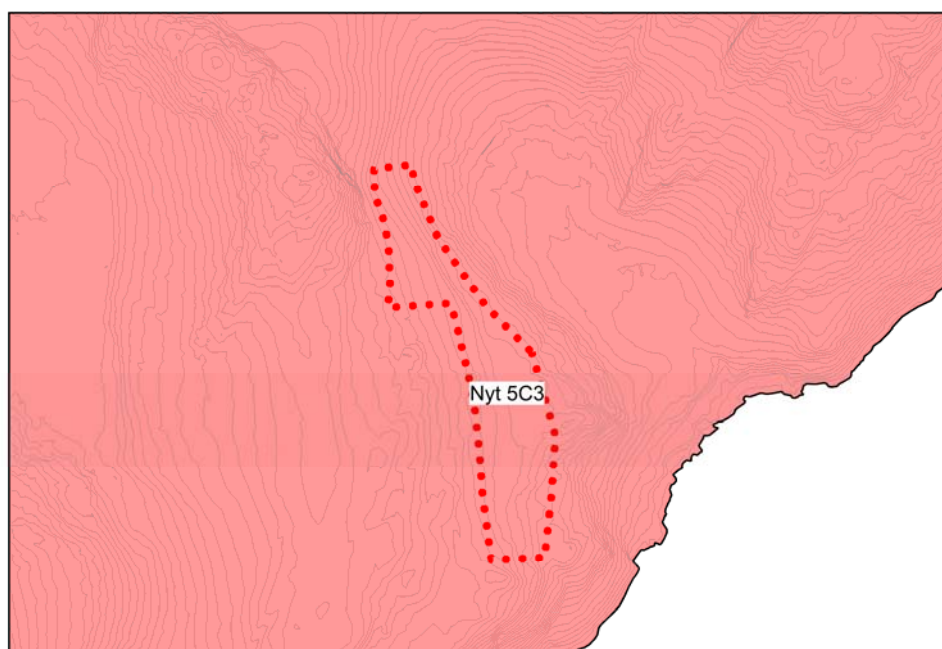
<b>1</b>	<b>REDEGØRELSE</b>	<b>4</b>
1.1	PLANOMRÅDET	4
1.2	FORMÅL OG PRINCIPPER	5
1.3	EKSISTERENDE FORHOLD	5
1.4	PLANENS HOVEDTRÆK	5
1.5	PLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER	6
<b>2</b>	<b>BESTEMMELSER</b>	<b>7</b>
2.1	OVERORDNEDE BESTEMMELSER	7
2.2	DETALJEREDE BESTEMMELSER	9
<b>3</b>	<b>VEDTAGELSESPÅTEGNING</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 beliggende i den sydøstlige del af Siorarsiorfik på et relativt fladt plateau, hvorfra der er udsigt ind mod Kobbefjord.



### 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 stiplede streg.*

Kommuneplantillægget er omfattet af Kommuneplan 2028 for Kommuneqarfik Sermersooq, der i hovedstrukturen udlægger hele Siorarsiorfik området til boligformål, jf. kortet ovenfor.

Med dette kommuneplantillæg udlægges et nyt delområde og områdets anvendelse ændres til centerformål med mulighed for at etablere servicefunktioner.

## 1.2 FORMÅL OG PRINCIPPER

Kommuneplantillægget er udarbejdet med det formål at muliggøre udviklingen af en ny bæredygtig bydel med anvendelse ændret til centerformål, i form af center funktioner og mulighed for etablering af offentlige og publikumsorienterede formål som eksempelvis hotel, conferencecenter mv.

Med dette kommuneplantillæg udlægges et nyt delområde og områdets anvendelse ændres til centerformål, i form af fælles funktioner og mulighed således opførelse af boliger, byrum med rekreative og aktivitetsbaserede faciliteter.

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 for beboere og byens borgere,
- At området disponeres under hensyntagen til eksisterende infrastrukturelle forhold herunder byrum, parkering mv.
- At sikre vejadgang til området fra primærvejene i Siorarsiorfik, jf. kortbilag 5C3.

## 1.3 EKSISTERENDE FORHOLD

Delområdet har et samlet areal på ca. 3,0 ha. Området er beliggende på et skrånende terræn i det østlige Siorarsiorfik.

Området er i dag ubebygget.

## 1.4 PLANENS HOVEDTRÆK

Med dette kommuneplantillæg fastlægges nye overordnede og nye detaljerede bestemmelser for 5C3. Planlægningen af delområde 5C3 tager afsæt i den overordnede Masterplan af 2017 for Nuuk City Development, med det primære fokus, at etablere et nyt centerområde med servicefunktioner der kan betjene borgerne i Siorarsiorfik og resten af Nuuk.

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

Kommuneplantillægget fastlægger delområde 5C3. Der gives mulighed for, at der i området kan opføres ny bebyggelse i form af hotel, conferencecenter og andet serviceerhverv med publikumsorienterede funktioner, parkering mv. Foruden de 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 og sidst må etableres kulturelleformål i form af museer, fritid – og naturcenter mv. med et samlet etageareal på op til 9.000 m<sup>2</sup>.

For at styrke området tilknytning til de øvrige boligområder i Siorarsiorfik skal der etableres offentlige stier for motionerende, gående cyklende borgere er forbindes til det øvrige delområder i Siorarsiorfik.

## **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.



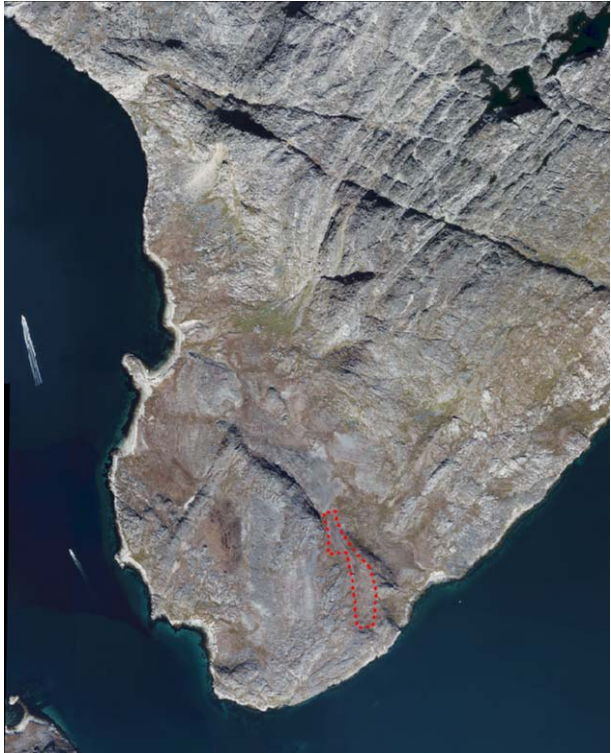
## 2 BESTEMMELSER

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>	
Boligformål	<b>Generel anvendelse:</b> C – Centerformål <b>Specifik anvendelse:</b> C1 – Centerformål
<b>2. Anvendelse</b>	
Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse eller dobbelthuse, tæt-lav boligbebyggelse som rækkehuse o.l. samt etageboligbebyggelse.	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

	<p>lignende), service, offentlig administration, boliger, hotel, restaurant, parkering og nødvendige tekniske anlæg o.l.</p> <p>Området kan anvendes til boliger i form af blandet boligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter samt udendørs grønne lege- og opholdszoner.</p>
<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.	Bebyggelse kan opføres i op til 4 etager.
<b>4. Rummelighed</b>	
Området har en restrummelighed på 6-800 boliger afhængigt af bebyggelsens endelige udformning. Når ovenstående bygningsmuligheder er udnyttet regnes området for fuldt udbygget og uden restrummelighed.	<p>Området er på ca. 3,0 ha.</p> <p>Området har en restrummelighed på 9000 m<sup>2</sup> til centerformål og 50 boliger, afhængigt af bebyggelsens endelige udformning.</p> <p>Når ovenstående byggemuligheder er udnyttet regnes området for fuldt udbygget og uden restrummelighed.</p>
<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 koniske flade, hvor maksimal kipkote for bebyggelse og anlæg er variabel med en positiv hældning bort fra den ydre begrænsning af horisontalfladen.
<b>7. Trafik og teknisk forsyning</b>	
Området vejbetjenes fra Qinngorput via en tunnel.	Området vejbetjenes fra det primære vejnet i Siorarsiorfik – bl.a. forlængelsen af Aqqusineq Dronning Margrethe II fra Qinngorput.
<b>8. Byfornyelse</b>	
<i>Ingen særlige bestemmelser</i>	<i>Ingen særlige bestemmelser</i>



9. Etaper	
Ingen særlige bestemmelser	Ingen særlige bestemmelser

## 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.

Detailområde 1
1. Bebyggelsens placering
<p><b>Stk. 1:</b> Ny bebyggelse og anlæg skal placeres inden for de på kortbilag 5C3 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 2-4 etager og med en maksimal højde på 16 meter: Tekniske installationer som ventilation, elevatorer o.l. er ikke omfattet af højdebegrænsningen.</p>
2. Bebyggelsens fremtræden
<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 adgangsvejen 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. 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>
<p><b>3. Vej- og stiforhold</b></p>
<p><b>Stk. 1:</b> Vejadgang skal ske fra det primære vejnet i Siorarsiorfik, jf. princippet vist på kortbilag 5C1.</p> <p><b>Stk. 2:</b> 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.</p> <p><b>Stk. 3:</b> I området skal der etableres parkering på terræn iht. kommuneplanens generelle bestemmelser. Ved etablering af fælles parkeringspladser skal der sikres mulighed for at etablere og opstille ladestandere til elbiler.</p> <p>Der skal endvidere etableres overdækket cykelparkering i tilstrækkeligt omfang.</p> <p><b>Stk. 4:</b> Der er fastlagt vejbyggelinjer (klausulerede zoner) således, at bebyggelse, anlæg og lignende ikke må placeres nærmere end hhv. 20,0 m fra primære trafikveje og 7,5 m fra vejmidte mod nye interne veje i delområdet.</p>
<p><b>4. Friarealer og fritidsanlæg</b></p>
<p><b>Stk. 1:</b> Ubebyggede arealer indrettes til forskellige aktivitets- og opholdsfaciliteter som sammenbindes af byrumspladsen. 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.</p> <p><b>Stk. 2:</b> 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.</p> <p><b>Stk. 3:</b> Områder der ikke er udlagt til byggeri, veje, stier, parkering og fælles ophold skal friholdes og udlægges som fri- og opholdsareal primært med naturpræg.</p>
<p><b>5. Tekniske anlæg</b></p>
<p><b>Stk. 1:</b> Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige el-, vand- samt kloak.</p> <p><b>Stk. 2:</b> 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.</p> <p><b>Stk. 3:</b> 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.</p> <p><b>Stk. 4:</b> 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.</p>
<p><b>6. Ubebyggede arealer</b></p>
<p><b>Stk. 1:</b> 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.</p> <p><b>Stk. 2:</b> Inden for de på kortbilag viste byggefeltter samt på arealer, der anvendes til veje, parkering o.l. kan der ske nødvendig terrænregulering.</p> <p><b>Stk. 3:</b> Eksisterende vegetation i området skal så vidt muligt bevares og om muligt opmagasineres, så det kan genetableres efter afslutning af bygge- og anlægsarbejde.</p>

<p><b>Stk. 4:</b> Området skal renses for sprængstykker, der måtte være spredt ved sprængning eller transport.</p> <p><b>Stk. 5:</b> Ubebyggede arealer skal holdes rene og ryddelige. Udendørs oplag er ikke tilladt.</p>
<p><b>7. Bevaring</b></p> <p><i>Ingen særlige bestemmelser</i></p>
<p><b>8. Naturbeskyttelsesinteresser</b></p> <p><i>Ingen særlige bestemmelser</i></p>
<p><b>9. Jordbrugsinteresser</b></p> <p><i>Ingen særlige bestemmelser</i></p>
<p><b>10. Fælles anlæg</b></p> <p><b>Stk. 1:</b> Jævnfør bestemmelser om parkeringsanlæg i pkt. 3.3.</p> <p><b>Stk. 2:</b> Jævnfør bestemmelser om udendørs opholdsareal i pkt. 4.1, 4.2 og 4.3.</p>
<p><b>11. Ejerforeninger</b></p> <p><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.</p> <p><b>Stk. 2:</b> Foreningen skal forestå vedligehold af veje, stier og friarealer – herunder også vintervedligehold – tilknyttet bebyggelsen i området.</p> <p><b>Stk. 3:</b> Foreningen skal stiftes senest ved færdiggørelse og ibrugtagning af ny bebyggelse i det første byggeområde.</p> <p><b>Stk. 4:</b> Foreningen skal til steds holde Kommuneqarfik Sermersooq underrettet om sin adresse.</p>
<p><b>12. Grænser for miljøbelastning</b></p> <p><b>Stk. 1:</b> Der skal inden for området reserveres areal til placering af miljøstationer til brug for affaldshåndtering.</p> <p><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.</p>
<p><b>13. Lavenergibebyggelse</b></p> <p><i>Ingen særlige bestemmelser</i></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>• 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>

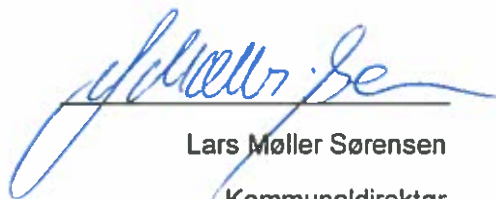
### 3 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Nærværende kommuneplantillæg 5C3-1 Centerområde Siorarsiorfik Syd, Nuuk vedtages hermed af Kommuneqarfik Sermersooqs Kommunalbestyrelse den 20.02.2018

Kommuneqarfik Sermersooq den 13. 2018

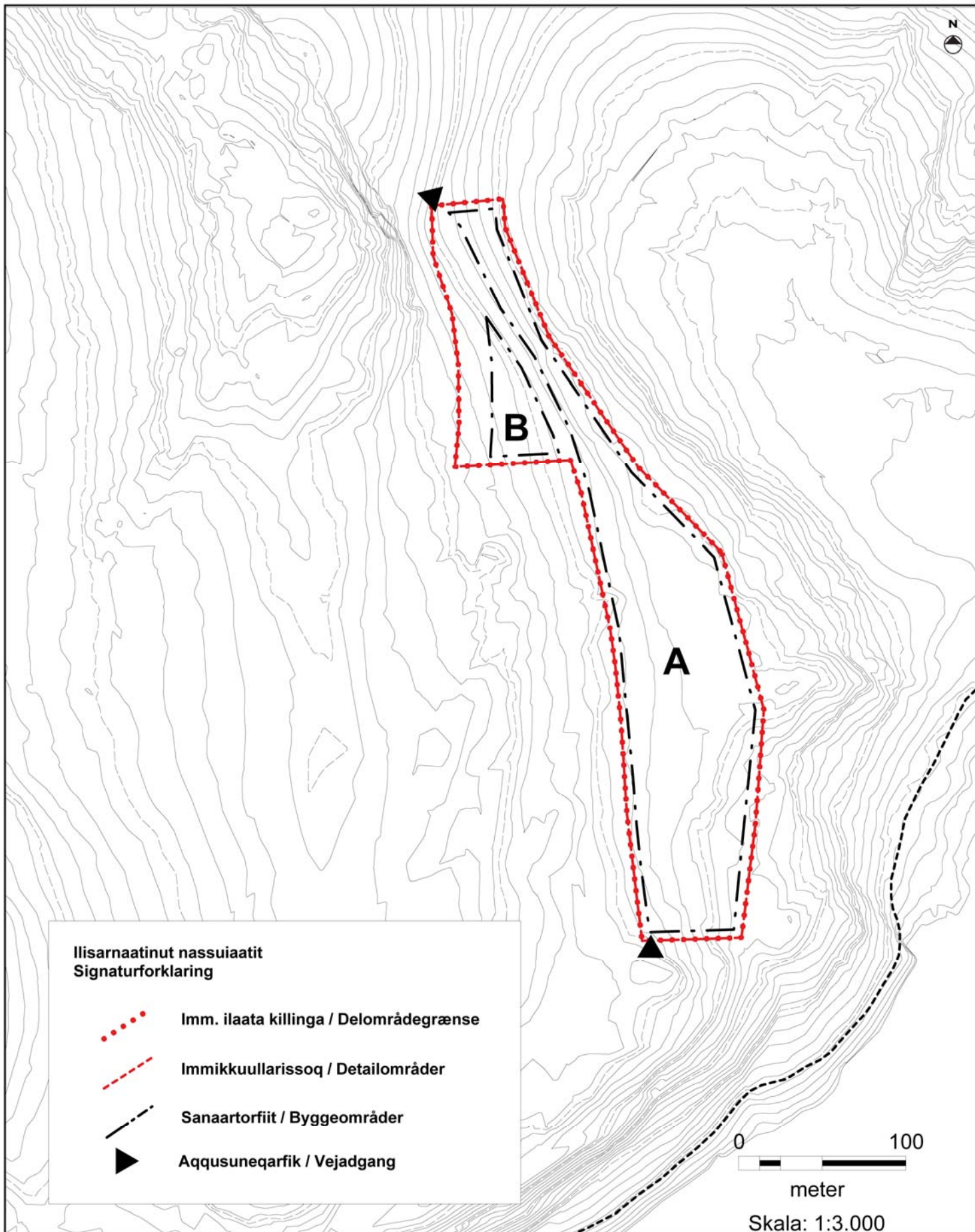


Asii Chemnitz Narup  
Borgmester



Lars Møller Sørensen  
Kommunaldirektør

Offentligt bekendtgøres som endeligt gældende den 14.03.2018



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ  
Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik  
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 5C3-I  
Kommuneplantillæg 5C3-I

Ilangussaq I, Immikkoortoq 5C3  
Bilag I, Delområde 5C3  
Aggusti 2017 / August 2017  
Uutuut I: 3000 / Mål I: 3000  
A4