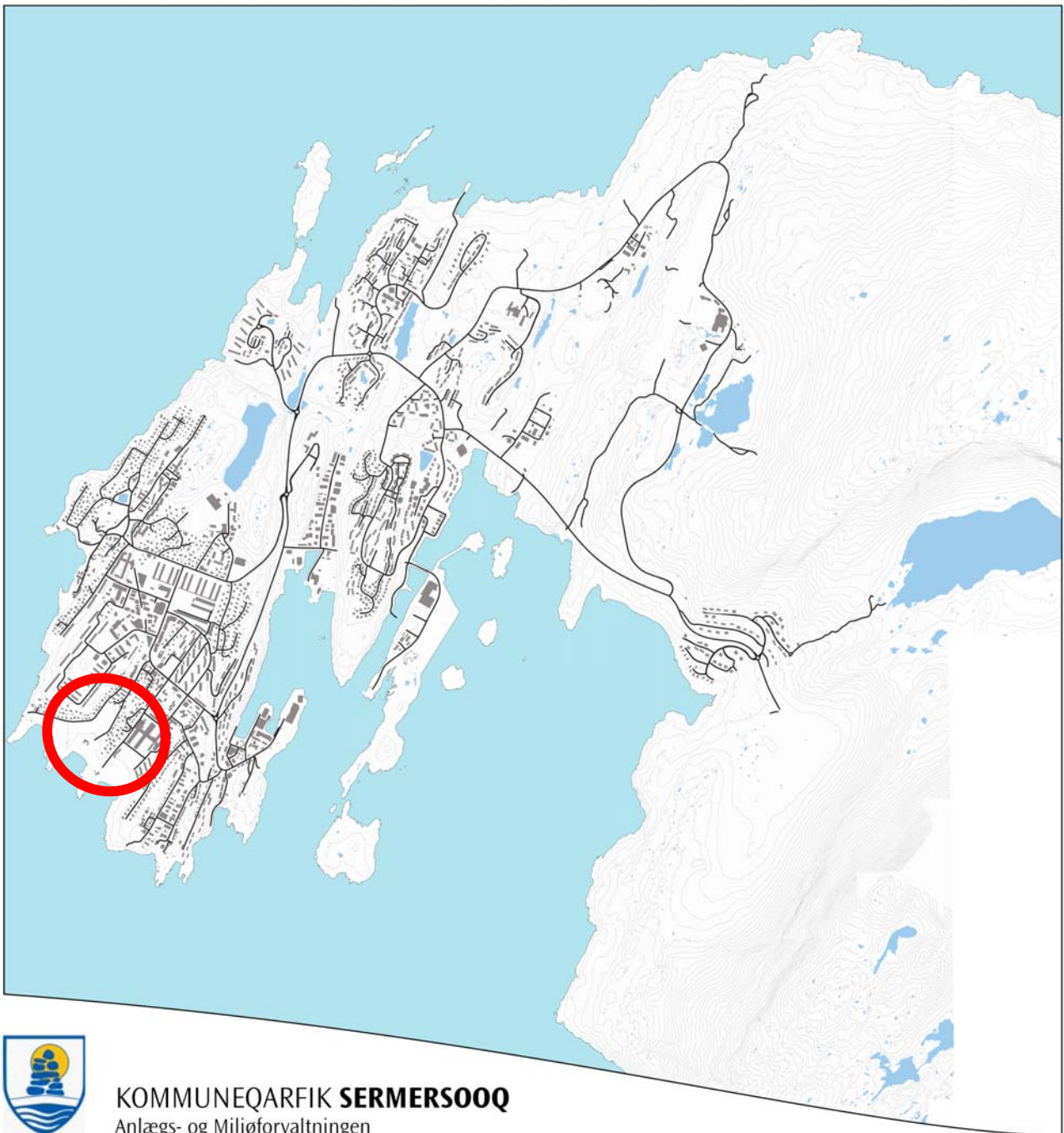


KOMMUNEPLANTILLÆG

1A3-2

Nuuk, Nuuk by, Jens Kreutzmannip Aqqutaa og Saqqarliit,
boligområde

April 2011



KOMMUNEQARFIK **SERMERSOOQ**
Anlægs- og Miljøforvaltningen

Indhold

VEJLEDNING	3
REDEGØRELSE	4
Baggrund.....	4
Delområdet.....	4
Planens formål og indhold	5
Trafikforhold.....	8
Landskab/Friarealer	8
Miljø.....	9
Teknisk forsyning	9
Forhold til anden planlægning	9
Offentligt Bekendtgørelse.....	11
BESTEMMELSER	12
Overordnede bestemmelser.....	12
§ 1 Kommuneplantillæggets formål.....	12
§ 2 Kommuneplantillæggets delområde og opdeling	12
§ 3 Delområdets anvendelse	12
§ 4 Bebyggelse	12
§ 5 Restrummelighed	12
§ 6 Delområdets trafikbetjening.....	13
§ 7 Miljøkrav og klausulerede zoner.....	13
§ 8 Bevaringsværdige træk	13
DETALJEREDE BESTEMMELSER	14
§ 9 Detailområdernes anvendelse	14
§ 10 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 11 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	16
§ 12 Veje, stier og parkering.....	18
§ 13 Ubebyggede arealer.....	18
§ 14 Tekniske anlæg	19
§ 15 Miljøforhold	19
§ 16 Ejerforening	20
§ 17 Betingelser for ibrugtagning	20
§ 18 Ophævelse af gældende lokalplan.....	20
VEDTAGELSE	21
BILAG	
Bilag 1: Delområdet, detailområder, trafikforhold og bevaringsværdige bygninger	
Bilag 2: Delområdet, detailområder og nye byggefeltet	
Bilag 3: Illustrationsplan	
Bilag 4: Farveplan	

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. 76 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

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at sikre tre formål;

- der skal sætte fokus på området ved Sipisaq Avannarleq og Saqqarliits bevaringsværdige kvaliteter og områdets historiske værdier,
- der skal skabes et bedre administrationsgrundlag for byggesagsbehandlingen i området
- der skal gives mulighed for om- og tilbygninger af den eksisterende bebyggelse, samt i mindre omfang opførelse af nybyggeri, som sker i form af fortætning eller ved nedrivning af eksisterende bebyggelse med efterfølgende opførelse af nybyggeri, så mulighederne for at tilpasse bebyggelsen til nye familieformer og boligbehov er til stede.

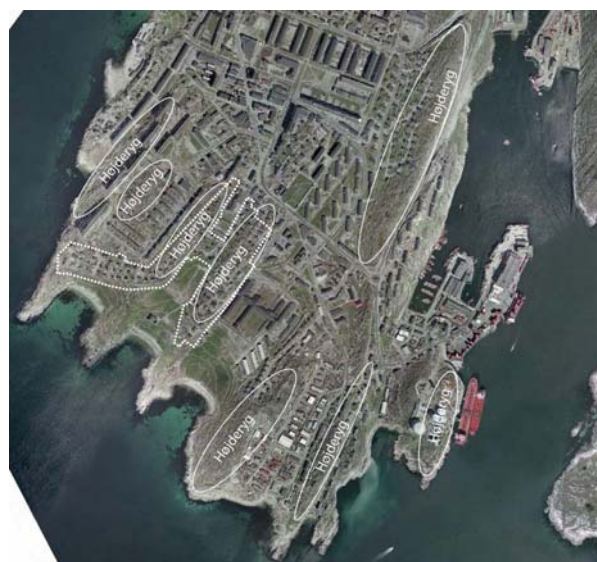
Bestemmelserne i kommuneplantillægget er et kompromis. På den ene side skal områdets bebyggelsesmæssige strukturer, som giver byområdet sit særkende, bevares. På den anden side skal der være mulighed for at opføre ny og tidssvarende bebyggelse, herunder gennemføre om- og tilbygning, så boligerne får en nutidig standard.

Nybyggeri herunder om- og tilbygninger skal kunne overholde de nuværende afstandskrav i bygningsreglementet, og må ikke forringe udsigtsforholdene for naboer.

Delområdet

Halvøen, som den centrale del af Nuuk er placeret på, er landskabeligt domineret af et antal parallelt forløbne højderygge, adskilt af dale, der er let sumpede og derfor relativt frodige.

Sammen giver højderyggene og dalene en stærk nord-syd retningsorientering. Delområdet ligger dels på to højderygge, dels i en af dalene i den sydlige del af Nuuk. Delområdets placering i det markante landskab betyder, at området fremtræder som en klart afgrænset lille bydel.



Figur 1 | Delområdet og Nuuks højderygge og lavninger

Mod vest og øst afgrænses delområdet af terrænet, hvor fjeldkarme er med til at afskærme området. Mod syd afgrænses området af et friholdt område, der strækker sig helt ned mod fjorden. Inden for dette område ligger også byens ældste kirkegård, som opdeler delområdet i to grene mod syd. Mod nord afgrænses delområdet af centerbebyggelse.

Området ved Sipisaq Avannarleq og Saqqarliit er et af Nuuks ældre boligområder, og for byen er det vigtigt, at de ældre byområder bevares for eftertiden. Områdets bebyggelser anvendes primært til boligformål som én- og flerfamilieboliger, samt institutionsbyggeri. Derudover ligger der en række mindre liberale erhverv inden for området. Området omfatter et område på ca. 12 ha.



Figur 2 | Delområdet og omgivelserne. Bygninger markeret med gult er bevaringsværdige

Bebyggelse

Den eksisterende bebyggelse i området og landskabet, som bebyggelsen ligger i, udgør nogle let genkendelige bydele med egne særlige træk.

Bebyggelsen på Noorlernut er primært énfamiliehuse, som skaber en glidende overgang fra byens centrum til det friholdte område ved fjorden. Bebyggelsen på Saqqarlernut og Saqqarliit består overvejende af mindre enfamiliehus placeret på den skrående højderyg. Imellem dem ligger en rækkehusbebyggelse, som afsluttes af kirkegårdens åbne landskab mod syd. Solbakken og den vestlige side af Jens Kreutzmannip Aqputaa omfatter blandet bebyggelse af énfamilie- og flerfamilieboliger med stor variation i udformning og karakter.

Der findes enkelte bevaringsværdige bygninger i delområdet, ligesom områdets

struktur som helhed kan ses som værende af bevaringsværdig karakter.

Delområdets omgivelser

Delområdet er omgivet af markant bebyggelse mod vest og øst, henholdsvis Radiofjeldets etagehusbebyggelse samt Dronning Ingrid's hospital. Det friholdte område mod syd indeholder fredede fortidsminder (Hernhut ruin), og tilfører området kvalitet ved at give lys, luft og udsigt mod syd. Mod nord ligger centerbebyggelse, som forventes udbygget yderligere.

Planens formål og indhold

Formålet med kommuneplantillægget er at sikre, at områdets karakter bibeholdes, også i fremtiden, og at de bevaringsværdige bygninger og områder sikres som en vigtig del af Nuuks historie. Samtidig er det nødvendigt og vigtigt, at området også er et

godt sted at bo og leve i Nuuks nutid, og det er derfor også formålet med kommuneplantillægget at sikre gode udvidelsesmuligheder i den eksisterende bebyggelse.

Kommuneplantillægget skal også virke som administrationsgrundlag ved om- og tilbygninger på den eksisterende bebyggelse, samt ved det nybyggeri, som i sjældnere tilfælde sker i form af fortætning og nedrivning med efterfølgende nybyggeri.

Der gives gode udvidelsesmuligheder for bebyggelsen i området, under hensyntagen til delområdets karakter.

Anvendelse

Området anvendes i dag primært til boligformål. Enkelte bygninger rummer liberale erhverv; i flere af disse ligger tillige en bolig. Planen skal sikre, at delområdets nuværende anvendelse fortsættes, samt give mulighed for at der kan etableres børneinstitutioner i området som børnehave og / eller vuggestue.

Disponering og opdeling

Delområdet opdeles i tre detailområder, som vist på figur 1. Områdernes inddeling er fastlagt på baggrund af de enkelte detailområders bebyggelse, karakter, bevaringsværdi samt anvendelse.

Bebyggelse

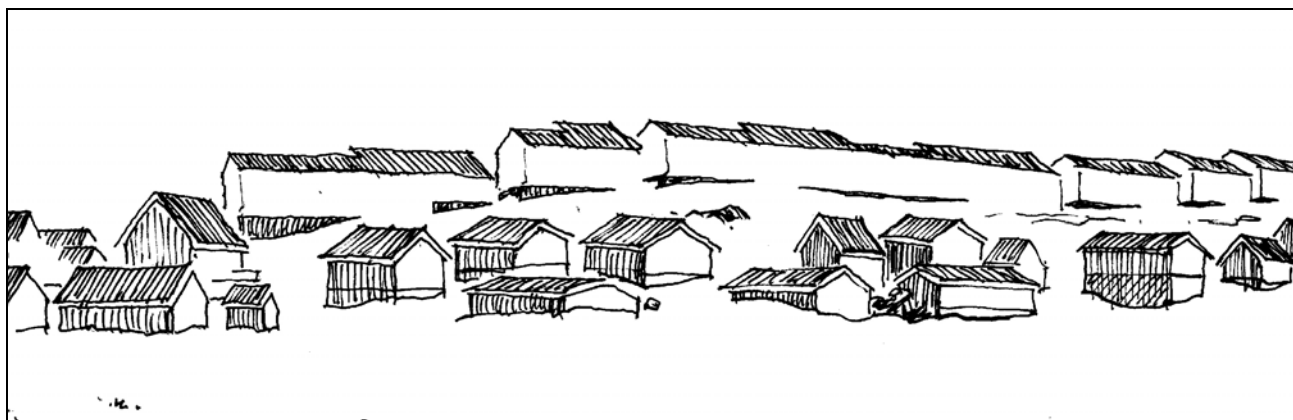
Detailområde 1 - Boligområde med énfamiliehuse

Detailområdet er karakteriseret ved tre forskellige områder. Boligområdet mellem Lyngby-Tårbækvej og Saqqarlermut, boligområdet mellem Lyngby-Tårbækvej og Saqqarliit, og området øst for kirkegården ved Noorlernut.

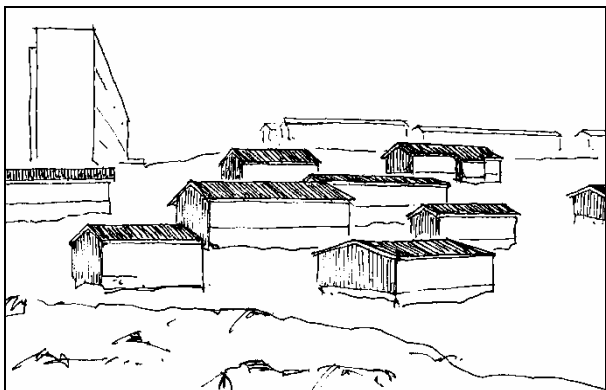
Nedenfor rækkehusene langs Radiofjeldets kant ligger Saqqarlernut énfamiliehuse spredt. En del af disse er utidssvarende og må forventes nedrevet og erstattet med nye bygninger inden for en overskuelig fremtid.

Det vurderes, at der i denne del af detailområdet findes rummelighed til udvidelse af de eksisterende bygninger enten som udvidelser eller som nybyggeri.

Derudover er der fundet plads til enkelte nye byggefelter på det skrående terræn mellem Lyngby-Tårbækvej og Saqqarlermut. For at bevare området karakter som samspil med Radiofjeldet må der i området ikke bygges højere og tættere, end at der altid er en markant, visuel afstand til, og forskel fra, rækkehusbebyggelsen på fjeldkanten.



Figur 3 | Fremtidig bebyggelse i Saqqarlernut, detailområde 1. Lokalplanen udlægger enkelte nye byggefelter og fastlægger mulighederne for omdannelse af eksisterende bygninger



Figur 4 | Fremtidig bebyggelse på Saqqarliit i detailområde 1; sadeltage med lav hældning, parallelle med koterne og hovedfacaderne henvendt mod syd

Området mellem Saqqarliit og Lyngby-Tårbækvej er bebygget med énfamilieboliger uden fastlagt, sammenbindende struktur og med korte afstande imellem. Ca. to tredjedele af tagrygningerne ligger parallelt med vejen og har relativt lave hældninger; hovedparten af de øvrige tage ligger vinkelret på vejen. Detailområdet indeholder også en smal række af huse øst for kirkegården, som karaktermæssigt kan medregnes til den øvrige bebyggelse i detailområdet.

Fælles for hele området er, at ny bebyggelse styres af udlæg af byggefelter med markering af tagkippens retning, der er ca. vinkelret på gaden. For at opnå rimelige afstands- og udsigtsforhold er nogle byggefelter udlagt mere eller mindre forskudt for den eksisterende bygning; i disse tilfælde kan der kun nybygges på byggefeltet, og kun når eksisterende bygning og fundament nedrives.

Detailområde 2 - Bevaringsværdigt boligområde

På Noorlernut udgøres den østlige bebyggelse af seks Type 491 huse, B-4, B-9, B-12, B-28, B-145 og B-184. I årene efter anden verdenskrig var der et akut behov for tjenesteboliger i Nuuk, og Grønlands Styrelse lod i 1949 arkitekt Jørgen Magleby udarbejde projektet til en bolig på 167 m². Typen er kun opført her.

De første fem bygninger ligger på række med nogenlunde samme afstand; et hus pr. 40-45 meter i en let konkav bue, der følger vejen. Den sjette og sydligste ligger på den anden side af vejen, der forinden slår et let sving mod sydøst.



Figur 5 | Bevaringsværdig bebyggelse på Noorlernut

Husene fremstår med hver sin farve, hvilket er med til at understrege deres fælles form.

Husene er velproportionerede, og på trods af snart 60 års brug er der ikke foretaget indgreb, som væsentligt bryder med den oprindelige arkitektur; kun på de tre nordligste huse er der opstillet et halvtag over indgangen, som slører stringensen en smule.

Bygningerne fremstår i god stand, og danner tilsammen et meget præcist bebyggelsesforløb, og de er på meget højt kvalitetsniveau.

Det vurderes, at det nordligste af husene, B-9, kan nedrives, uden at det i væsentlig grad ødelægger bebyggelsens karakter; i tilfælde af ny bebyggelse kan det eksisterende fundaments aftryk ikke overskrides væsentligt mod syd og vest. Nedtagning af skorstene kan dog tillades.

Detailområde 3 - Boligområde med enfamiliehuse

Solbakken og den vestlige side af Jens Kreutzmannip Aqqutaa omfatter blandet bebyggelse af énfamilie- og flerfamilieboliger med stor variation i udformning og karakter, og bebyggelsen har ikke fællestræk eller karaktergivende egenskaber, der binder dem sammen som helhed. Denne oplevelse styrkes af det store hospitalskompleks på den anden side af vejen, som visuelt er meget dominerende i området. På fjeldryggen mellem Jens Kreutzmannip Aqqutaa og Noorlernut glider de to vejes bebyggelser sammen i fritliggende, uensartede nfamilieboliger. I den nordligste del af området - hvor Sipissaq Avannarleq skæres af delområdegrænsen - ændrer området karakter fra åben-lav boligbebyggelse til bymæssig tættere bebyggelse.

Ved at regulere udvidelsesmulighederne samt fastlægge tagryggens retning i forbindelse med opførelse af nyt byggeri sikre

kommuneplantillægget, at fremtidige nybygninger medvirker til en større orden i området, samt at den fremtidige udvikling af bebyggelsen sker som åben-lav.

Trafikforhold

Veje og stier

Vejadgangen til delområdet sker ad Noorlernut og ad Jens Kreuzmannip Aqqutaa. Færdslen i området sker på begge sider af kirkegården og det friholdte område ad henholdsvis Saqqarlernut/Saqqarliit samt Noorlernut. I området er der anlagt flere mindre private tilkørselsveje.

Parkering

I forbindelse med opførelse af nybyggeri og ændret anvendelse fastlægger kommuneplantillægget bestemmelser for, hvor mange parkeringspladser der skal anlægges.

Landskab/Friarealer

De friholdte arealer, der ikke benyttes, kan anvendes til rekreative formål både sommer og vinter – f.eks. leg og klatring.

I forbindelse med terrænarbejder ved byggemodning og byggeri skal den eksisterende muld og flora i størst muligt omfang bevares eller behandles og opmagasineres på en måde, så det kan lægges tilbage i forbindelse med afslutning af byggeri.

Terrænet skal skånes mest muligt under byggemodning og byggeriet. Beskadiget terræn skal reableres, og området skal renses for sprængstykker, der måtte være spredt ved sprængning eller transport, så området omkring byggeriet hurtigt får et færdigt udtryk.

Miljø

Hvis man i forbindelse med gravearbejde opdager forurening i området, skal Kommuneqarfik Sermersooq's Miljøafdeling straks informeres om forureningstype og omfang. Bortskaffelse af miljørigtigt affald, som f.eks. olieforurenede jord, skal ske i henhold til de kommunale affaldsregulativer samt gældende lovgivning på området.

For at sikre et sundhedsmæssigt tilfredsstillende indeklima, skal bygningskonstruktioner mod undergrunde udføres lufttæt og diffusionstæt, hvis der bygges på et forurenede areal, som ikke er fuldstændigt oprenset, jf. Bygningsreglementet.

Teknisk forsyning

Forsyning af vand, el og varme varetages af Nukissiorfiit. Kloakering og anlæggelse af veje kan udføres enten af Kommunen eller af anden virksomhed.

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 med fast elvarme eller fjernvarme, eller alternative miljørigtige energikilder som solvarme, jordvarme m.m. kan anvendes.

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

Vand

Området vandforsynes via den offentlige vandforsyning.

Renovation

Området er omfattet af Kommuneqarfik Sermersooqs til enhver tid gældende renovationsordninger.

Ved alle boliger og erhverv skal der anvendes affaldsstativer eller afsættes plads til affaldscontainere i henhold til kommunens affaldsregulativ.

Der må ikke opsættes affaldscontainere på parkeringsarealer.

Spildevand

Området er tilsluttet det kommunale kloaknet. Alt gråt og sort spildevand skal afledes via kloak. Overfladevand og tagvand må ikke ledes til kloakken, men skal bortledes således, at der ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelse, veje, stier og ubebyggede arealer. f.eks. ved afledning til grøfter.

Spildevand skal afledes til kloak. 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.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med gældende landsplanlægning.

Jordfaste fortidsminder

Kommuneqarfik Sermersooq er ikke bekendt med, at der ligger fortidsminder inden for området, men dette skyldes udelukkende, at

der ikke er foretaget nogen form for undersøgelse af området.

Jordarbejder inden for kommuneplantillæggets områder er underlagt: Inatsisartutlov nr. 11 af 19. maj 2010 om fredning og anden kulturarvsbeskyttelse af kulturminde.

Hvis der under jordarbejder findes et jordfast fortidsminde, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet.

De fundne genstande tilhører Grønlands Selvstyre og skal efter anmodning straks afleveres.

Nunatta Katersugaasivia Allegaateqarfialu (Grønlands Nationalmuseum og arkiv) meddeler snarest den, der udfører arbejdet, om arbejdet kan fortsætte, eller om det skal indstilles, indtil der er foretaget en undersøgelse, eller der er taget stilling til, om fredningssag skal rejses. Nunatta Katersugaasivia Allegaateqarfialu (Grønlands Nationalmuseum og arkiv) afgørelse kan indbringes for landsstyremedlemmet for kultur og undervisning.

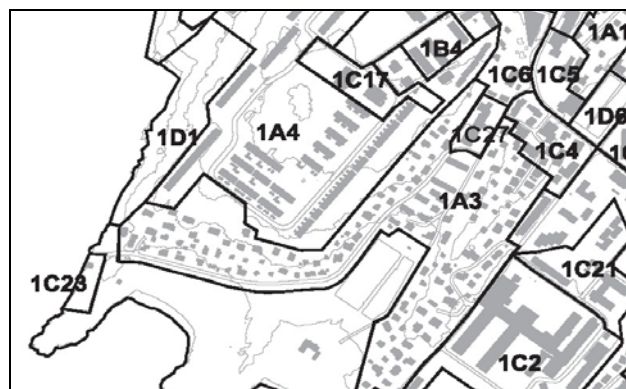
Kommuneplan 2005-2014 for Nuuk

Området er i er den gældende kommuneplan for Nuuk - Kommuneplan 2005 - 2014 udlagt til boligformål åben-lav beboelse i Rammeområde 1A3, Sispsaq Avannarleq og Saqqarliit. Med nærværende kommuneplantillæg udgår de indtil nu gældende rammebestemmelser for område 1A3 og erstattes af nærværende. Området indeholder følgende bevaringsværdige bygninger: B-4, B-12, B-28, B-145, B-184 og B-248.

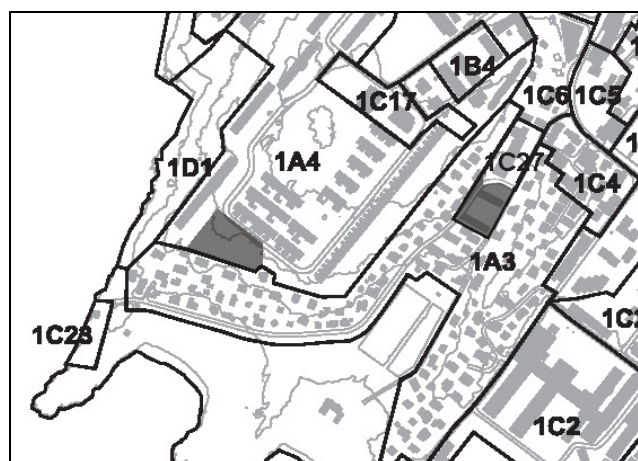
Afgrænsningerne mellem delområde 1A3 og de to tilstødende området 1A4 og 1C27 ændres i forhold til kommuneplan 2005-2014. Grænsen mellem område 1A4 og 1A3 flyttes mod vest for at give mulighed for etablering af enkelte nye byggefelter i detailområde 1. Derudover overgår et mindre område fra 1A3 til 1A4. Området er i dag omfattet af

Lokalplan 1A3-1, Institution ved Saqqarliit. Området hører naturligt til område 1A4, og det skal bl.a. vejbetjenes fra område 1A4. Inddragelse af et område til institutionsformål i område 1A4 medfører, at det af rammerne skal fremgå, at området også kan anvendes til institutioner.

Et mindre areal, som omfatter to etageboliger, udtages af område 1A3 og tillægges område 1C27, Noorlernut, som er et område, der er udlagt til boligbebyggelse med en bymæssig karakter i form af punkthuse. De ændrede forhold er vist på Figur 6 og 7.



Figur 6 | Nuværende afgrænsning af delområde 1A3, 1A4 og 1C27



Figur 7 | Nye afgrænsning af delområde 1A3, 1A4 og 1C27, med gråt er markeret ændringerne

Planens endelige retsvirkninger

Når kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen og offentliggjort bekendtgjort, må arealer, bygninger og anlæg, der er omfattet af kommuneplantillægforslaget, 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.

Offentligt Bekendtgørelse

Forslag til kommuneplantillæg 1A3-2 har været fremlagt i offentlighøring i perioden fra den 18.6 – 13.8.2010.

Der er indkommet indsigelser og bemærkninger fra 16 parter i høringsperioden, samt ikke rettidigt indkommet bemærkninger fra 2 parter.

Kommunalbestyrelsen behandlede kommuneplantillægget på sit møde den 5.4.2011 og godkendte kommuneplantillægget med en række tekniske og redaktionelle justeringer i forhold til det offentliggjorte forslag blandt andet med bemærkning om, at der i plantillægget skal

sikres at materialevalg på bygningsfacader skal harmonere med planens intentioner og omkringliggende bebyggelser.

Kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort som endeligt gældende den 22.6.2011.

Eksemplarer af kommuneplantillægget kan læses på www.sermersooq.gl eller fås på Landsbiblioteket, ved kommunens kvikskranke eller ved henvendelse til Anlægs- og Miljøforvaltning, 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

1.1 Kommuneplantillægget har til formål at:

- sikre at de gode bebyggelsesmæssige og landskabelige karakterer i området bevares og styrkes,
- give mulighed for udvidelse af det samlede bebyggede areal ved ombygning, udvidelse eller nybyggeri,
- fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser for om- og tilbygninger, samt nedrivning med efterfølgende nybyggeri,
- udlægge nye byggefelter til boligformål.

§ 2 Kommuneplantillæggets delområde og opdeling

- 2.1 Delområdet afgrænses som vist på Bilag 1.
- 2.2 Delområdet opdeles i detailområderne 1, 2 og 3 som vist på Bilag 1.
- 2.3 Delområdet er ca. 12 ha.

§ 3 Delområdets anvendelse

3.1 Delområdet anvendes til boligformål, institutionsformål, liberalt erhverv samt friholdt område.

Yderligere bestemmelser vedrørende delområdets anvendelse findes i de detaljerede bestemmelser "§ 9 Detailområdernes anvendelse".

§ 4 Bebyggelse

4.1 Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning afstemmes i forhold til delområdets bevarende struktur og områdets historiske karakter.

4.2 Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m til kip, og bebyggelse kan opføres i op til 1 etage med udnyttet tageetage eller med udnyttelig kælderetage, medmindre andet er fastlagt i de detaljerede bestemmelser.

Yderligere bestemmelser vedrørende bebyggelsens placering og ydre fremtræden findes i de detaljerede bestemmelser "§ 10 Bebyggelsens omfang og placering" og "§ 11 Bebyggelsens ydre fremtræden".

§ 5 Restrummelighed

5.1 Der er i delområdet plads til udvidelse af eksisterende bygninger samt enkelte nybyggerier i forbindelse med nedrivning af eksisterende bebyggelse.

5.2 Når byggefelterne i nærværende kommuneplantillæg er udnyttet, regnes området for fuldt udbygget uden restrummelighed.

Yderligere bestemmelser vedrørende restrummelighed findes i de detaljerede bestemmelser "§ 10 Bebyggelsens omfang og placering".

§ 6 Delområdet trafikbetjening

- 6.1 Vejadgangen til delområdet sker ad Noorlernut og ad Jens Kreuzmannip Aqquataa som vist på Bilag 1.

Yderligere bestemmelser vedrørende delområdets trafikbetjening findes i de detaljerede bestemmelser "§ 12 Veje, stier og parkering".

§ 7 Miljøkrav og klausulerede zoner

- 7.1 Der findes ingen særlige miljøkrav eller klausulerede zoner i delområdet.

Yderligere bestemmelser vedrørende miljøforhold og klausulerede zoner findes i de detaljerede bestemmelser "§ 15 Miljøforhold".

§ 8 Bevaringsværdige træer

- 8.1 B-4, B12, B-28, B145 og B-184, alle beliggende i detailområde 2, samt B-248, beliggende i detailområde 3, som vist på Bilag 1 er udpeget som bevaringsværdige.
- 8.2 Nn Bevaringsværdige bygninger vist på Bilag 1 må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændre udseende uden forudgående godkendelse fra Naalakkersuisut og Kommuneqarfik Sermersooq.

Yderligere bestemmelser vedrørende bebyggelsens placering og ydre fremtræden findes i de detaljerede bestemmelser "§ 10 Bebyggelsens omfang og placering" og "§ 11 Bebyggelsens ydre fremtræden".

DETALJEREDE BESTEMMELSER

§ 9 Detailområdenes anvendelse

9.1 Detailområde 1, 2 og 3 udlægges til;

boligformål som åben-lav bebyggelse (fritliggende enfamiliehuse og dobbelthuse med lodret lejlighedsskel) og tæt-lav bebyggelse rækkehus (bebyggelse med lodret lejlighedsskel),

offentlige institutioner som børneinstitutioner (vuggestue og / eller børnehave).

Erhverv i boligejendomme

9.2 Der må drives liberalt erhverv i bygninger, som benyttes til boligformål, når der drives et liberalt erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesbygninger, under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom,

at bygningens karakter af beboelsesbygning ikke brydes, herunder med hensyn til skiltning og belysning, samt

at det af virksomhedsdriften afledte parkeringsbehov sker i tilknytning til virksomheden og ikke på offentlig vej,

at det liberale erhverv højst udnytter halvdelen af bebyggelsens samlede bruttoetageareal,

at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

at erhvervet ikke medfører nogen form for gener for omgivelserne,

Ved liberalt erhverv, som er foreneligt med et boligområde, forstås f.eks. frisør, tandlæge, zoneterapeut,

fodterapeut, akupunktør, forsikrings-, ejendoms-, advokat-, revisor-ingeniør- og arkitektvirksomhed, dagpleje, enmandserhverv uden lager og værksted samt andre former for kontor.

§ 10 Bebyggelsens omfang og placering

Detailområde 1

10.1 Opførelse af ny bebyggelse, som sker efter eksisterende bebyggelse er nedrevet, må kun ske indenfor de i Bilag 2 viste byggefelter.

10.2 Der fastlægges tre typer byggefelter til opførelse af nyt byggeri, som kan anvendes når eksisterende bebyggelse er nedrevet. Hvor de forskellige typer kan anvendes er vist på Bilag 2:

Byggefelt type A har en størrelse på 14 m x 10 meter (140 m²).

Byggefelt type B har en størrelse på 15 m x 11 meter (165 m²).

Byggefelt type C har en størrelse på 12 m x 12 meter (144 m²).

10.3 Der udlægges tre nye byggefelter af type A, som vist på Bilag 2. Byggefelterne er benævnt I, II og III.

Byggefelterne kan søges når Kommuneqarfik Sermersooq annoncerer dem ledige.

10.4 Til- og ombygninger og opførelse af terrasser til eksisterende bebyggelse, kan tillades under forudsætning af;

at det samlede bruttoetageareal til bebyggelse ikke overstiger 130 m² inkl. udhuse, skure o.l. ekskl. terrasser.

at til- og ombygninger skal holde en minimumsafstand til nabobebyggelse på 10 meter. Hvis afstanden er mindre end 10 meter til nabobebyggelse, men

mere end 2,5 meter, skal udvendige overflader beklædes med et materiale, som kan overholde de til enhver tid gældende bestemmelser til brandkrav i bygningsreglementet.

Hvis der er mindre end 10 meter til nabobebyggelse vil der i hvert enkelt tilfælde blive afholdt nabohøring.

Der vil være visse steder i detailområdet, hvor afstanden mellem nyt byggeri, herunder om- og tilbygninger, og nabobebyggelse vil være mindre end 10 meter. Derfor vil nybyggeriet eller om- og tilbygning til eksisterende bebyggelse være omfattet af skærpede brandkrav.

at til- og ombygningerne ikke sker på arealer, der er hævdvundne færdselsarealer for offentligheden og områdets beboere,

at til- og ombygninger sker i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Tilbygning til eksisterende bebyggelse skal i højden tilpasses den eksisterende bebyggelse. Tilbygninger bør så vidt muligt ske ved forlængelse af gavlen.

10.5 Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må højst opføres i 1 etager med udnyttet tagetage. Kælderetagen vil dog ikke kunne udnyttes.

10.6 Den maksimale kipekote er angivet på Bilag 2. Hvor der ikke er angivet en kipekote, må bygningens kipehøjde maksimalt være 8,5 meter over eksisterende terræn. Højden på eksisterende terræn defineres som højeste synlige punkt under bygningens sokkel.

10.7 Hvis terrænet tillader det, kan kælderetagen udnyttes. Kælderetagen kan kun udnyttes, hvis bebyggelsen fremtræder i én etage. Hvis en udnyttelse af

kælderetagen medfører, at bygningen kommer til at fremtræde som en toetages bygning, kan udnyttelse af kælderetagen ikke tillades.

Detailområde 2

10.8 B-9 kan nedrives, og der kan genopføres ny bebyggelse, som gives samme placering og grundareal som B9. Derudover kan der ikke opføres yderligere bebyggelse i området eller ske udvidelse af eksisterende bebyggelse.

10.9 Der må ikke ske udvidelse i form af om- og tilbygning af de bevaringsværdige bygninger B-4, B12, B-28, B145 og B-184 som vist på Bilag 1. Med undtagelse af nedrivning af skorstene, eller fjernelse af bygningsdele, som er tilført senere end 1950.

10.10 Eksisterende bebyggelse kan i forbindelse med brand eller lignende genopføres på sokkel, og opføres i samme omfang.

Detailområde 3

10.11 Til- og ombygninger og opførelse af terrasser til eksisterende bygninger kan tillades under forudsætning af;

at det samlede bruttoetageareal til bebyggelse ikke overstiger 180 m² inkl. udhuse, skure o.l. ekskl. terrasser.

at til- og ombygninger skal holde en minimumsafstand til nabobebyggelse på 10 meter. Hvis afstanden er mindre end 10 meter til nabobebyggelse, men mere end 2,5 meter, skal udvendige overflader beklædes med et materiale, som kan overholde de til enhver tid gældende bestemmelser til brandkrav i bygningsreglementet.

Hvis der er mindre end 10 meter til nabobebyggelse vil der i hvert enkelt tilfælde blive afholdt nabohøring.

Der vil være visse steder i detailområdet, hvor afstanden mellem

om- og tilbygninger og nabobebyggelse vil være mindre end 10 meter. Derfor vil om- og tilbygning til eksisterende bebyggelse være omfattet af skærpede brandkrav.

at til- og bygningerne ikke sker på arealer, der er hævdvundne færdselsarealer for offentligheden og områdets beboere.

at til- og ombygninger sker i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Tilbygning til eksisterende bebyggelse skal i højden tilpasses den eksisterende bebyggelse. Tilbygninger bør så vidt muligt ske ved forlængelse af gavlen.

- 10.12 Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må højst opføres i 1 etager med udnyttet tagetage.
- 10.13 Bygningers kiphøjde må maksimalt være 8,5 meter over eksisterende terræn. Højden på eksisterende terræn defineres som højeste synlige punkt under bygningens sokkel.
- 10.14 Hvis terrænet tillader det, kan kælderen udnyttes. Kælderen kan kun udnyttes, hvis bebyggelsen fremtræder i én etage med udnyttet tageetage. Hvis en udnyttelse af kælderetagen medfører, at bygningen kommer til at fremtræde som en toetages bygning, kan udnyttelse af kælderen ikke tillades.
- 10.15 Ny bebyggelse skal tilpasses terrænet, og overkanten af hovedetagens gulv må ikke ligge mere end 0,8 meter over terrænet på terrænet højeste sted.
- 10.16 Der må ikke ske udvidelse i form af om- og tilbygning af den bevaringsværdige bygning B-248 som vist på Bilag 1.

§ 11 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bevaring

Enhver ombygning eller ændring af bevaringsværdig bebyggelse skal ske i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering, jvf. § 8.2.

Hvilke bygninger som er bevaringsværdige fremgår af § 8.1. Hvordan bevaringsværdig bebyggelse må se ud er fastlagt i bestemmelserne §11.1 - 11.8. De øvrige bestemmelser i § 11 gælder ikke for bevaringsværdig bebyggelse, undtaget herfra er bestemmelser om skiltning, som gælder også for bevaringsværdig bebyggelse.

- 11.1 Ved ændring af bevaringsværdig bebyggelse forstås nedrivning, ombygning eller på anden måde ændre udseende uden forudgående, for så vidt angår: Facadeoverflader, herunder facadefarver, skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelige udformning.
- 11.2 Oprindelige bygningsdele, skorstene, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes. Facaderne skal kun tilbageføres til oprindelig facadefarve, hvis denne kendes, ellers skal facader gives en farve i overensstemmelse med farveplanen, bilag 4.
- 11.3 Nye vinduer skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosning og dimensioner mv. Alternativt må vinduer udskiftes til lignende type, som efter Kommuneqarfik Sermersooqs skøn er tilpasset bygningens arkitektur.

11.4 Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige.

11.5 Ovenlysvinduer skal placeres i en ensartet rytme og med ens afstand til tagkip.

11.6 Bevaringsværdig bebyggelse må ikke uden Kommuneqarfik Sermersooqs forudgående tilladelse ændres, for så vidt angår:

- Etablering af nye af vinduer
- Udskiftning af vinduer, tage og døre
- Ændring af farver på vinduer, døre eller facade
- Etablering af kviste eller ovenlysvinduer i bygninger, hvor disse ikke allerede findes
- Udvendig isolering af gavle
- Skiltning og opsætning af markiser
- Etablering af en sekundær bygning, der er fysisk sammenhængende med den bevaringsværdige bygning.
- Nedrivning.

En evt. tilladelse til en eller flere af ovenstående ændringer gives formelt som en dispensation fra kommuneplantillægget. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede bygningsændring harmonerer med bygningens oprindelige udtryk.

Følges kommuneplantillæggets bestemmelser om bebyggelsens udseende, vil dispensationen normalt kunne betragtes som uvæsentlig for naboernes interesser, og der vil kunne gives tilladelse uden naboorienteringer mv.

I andre tilfælde, hvor kommuneplantillægget fraviges i

større eller mindre omfang, bliver der foretaget nabohøring, medmindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboernes interesser.

Facader

11.7 Facader skal udføres med lodret træbeklædning, dog kan mindre dele fremstå i andre materialer.

11.8 Ydervægge i træ skal males med heldækkende maling og fremstå med farver, der er traditionelle grønlandske farver, eller fremstå med ikke-reflekterende materialer.

Farvevalget skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Kommuneqarfik Sermersooq.

11.9 Vinduer skal udføres med rammer af træ, metal eller en kombination heraf. Trævinduer skal males med heldækkende maling.

11.10 Bygningernes facader må ikke tillukkes med skodder. Der kan tillades transparente gitre.

11.11 Tilklæbning og blanding af vinduer, døre og lignende må ikke finde sted.

Tage

11.12 Tagflader skal beklædes med ikke-reflekterende, plane materialer såsom tagpap.

11.13 På tagflader kan der opsættes solfangere og solceller, når disse tilpasses bebyggelsens udseende som helhed, og ikke medfører blændingsgener for naboer, genboer eller forbi passerende.

11.14 Tagryggen skal orienteres som angivet i Bilag 2.

11.15 I detailområde 1 skal taghældningen være mellem 7° og 45°.

11.16 I detailområde 3 skal taghældningen være mellem 4° og 45°.

- 11.17 På eksisterende og ny bebyggelse kan der opsættes kviste og tagvinduer i tagfladen.
- 11.18 Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde. Tagvinduers bredde må ikke overstige 0,8 m.
- 11.19 Kviste skal fremstå med selvstændigt tag. Kviste må ikke være mere end 1,5 m brede. Vinduer i kviste må ikke være større end øverste fulde etages største vinduer. Kvistflunke skal fremstå af træ, zink eller glas. Placeres flere kviste på en tagflade, skal kvistene være ens.

Skilte

- 11.20 Skiltning i forbindelse med virksomheder i områder skal placeres på husets facade og må maksimalt dække et areal på 0,5 m².
- 11.21 Skilte skal indpasses i bygningsfacaden og indgå som en del af bygningens samlede udtryk.
- 11.22 På den enkelte bygning må der kun opsættes skilte med relation til virksomheder, der har til huse i bygningen.
- 11.23 Belysning i og på skilte må ikke være til gene for færdsel og naboer.
- 11.24 Opsætning af skilte må kun ske efter godkendelse fra Kommuneqarfiik Sermersooq.
- 12.3 Parkering skal etableres i tilknytning til bebyggelse og skal holde en afstand til vejkant på min. 5 meter.
- 12.4 Nye parkeringsarealer skal placeres og udformes, så de ikke er generende for naboerne.
- 12.5 Der må ikke ske nogen former for parkering på områdets veje i hele døgnet. Undtaget herfra er kun brandkøretøjer og andre køretøjer i tjenestepligtigt ærinde. Områdets veje skal friholdes for parkering.
- 12.6 Udendørs oplag, herunder opstilling af containere og oplæg af biler og lignende, må ikke finde sted på parkeringsarealer.
- 12.7 Anlæggelse af nye adgangstrapper og gangdæk skal udformes og placeres af hensyn til de omkringliggende bebyggelser.
- 12.8 Ved anlæggelse af nye befæstede stier, trapper og gangdæk i området skal disses rækværker og brystninger have åbninger, hvor dette er naturligt for naboers anvendelse.
- 12.9 Ny vejadgang til ny bebyggelse på byggelfelt I i delområde 1 skal føres mellem B-2363 og B-663.

§ 12 Veje, stier og parkering

- 12.1 Der udlægges arealer for offentlig parkering som vist på Bilag 1.
- 12.2 Ved nybyggeri skal der etableres parkering svarende til:
- 1 p-plads pr. bolig med boligareal på mindre end 100 m².

§ 13 Ubebyggede arealer

- 13.1 I forbindelse med byggeri og anvendelse af en ejendom skal

vegetations- og terrænbeskadigelse minimeres, og terrænet skal efterfølgende reetableres. Eksisterende muld og fauna skal i størst muligt omfang bevares eller behandles og opmagasineres på en måde, så det kan lægges tilbage efter anlægsperioden.

13.2 Ubebyggede arealer, befæstelse, vejudstyr, eller andet, der på grund af byggeri eller anden aktivitet er ødelagt, skal genetableres.

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

13.4 Der kan i forbindelse med en bygning etableres dyrkede haver med indhegning i form af hvid malet træ stakit med en maksimal højde på 0,7 meter.

Det indhegnede areal må ikke overskride en afstand fra det bebyggede på halvdelen af afstanden til nabo minus en meter. Det indhegnede areal kan ikke uoverstige 30 m², og den udvendige side af indhegningen må ikke ligge fjernere end 5 meter fra det bebyggede.

13.5 Arealet omkring boligbebyggelser eller anden bebyggelse skal holdes rene og ryddelige.

13.6 Udendørs oplag, herunder opstilling af containere og oplæg af biler og lignende, må ikke finde sted.

13.7 Oplag af både må kun finde sted efter godkendelse af Kommuneqarfik Sermersooq.

§ 14 Tekniske anlæg

14.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes offentlig el, vand, kloaknet samt fast elvarme eller fjernvarme eller andre alternative miljørigtige energikilder som solvarme, jordvarme m.m.

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

14.2 Alt gråt og sort spildevand skal afledes via kloak. Overfladevand og tagvand må ikke ledes til kloakken, men skal bortledes således, at der ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelse, veje, stier og ubebyggede arealer. f.eks. ved afledning til grøfter.

14.3 Teknisk forsyning, såsom kloak, elektricitet, vandforsyning og fjernvarme, må kun ske via nedgravede anlæg

14.4 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, og placeres, så de ikke kommer til at virke skæmmende for området som helhed.

§ 15 Miljøforhold

15.1 Området er omfattet af Kommuneqarfik Sermersooqs til enhver tid gældende renovationsordninger.

15.2 Ved alle boliger og erhverv skal der anvendes affaldsstativer eller afsættes plads til affaldscontainere i henhold til kommunens affaldsregulativ.

§ 16 Ejerforening

16.1 Ingen særlige bestemmelser.

§ 17 Betingelser for ibrugtagning

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

17.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før følgende betingelser er opfyldt:

De nødvendige parkeringspladser skal være etableret, jf. § 12.2.

Afsluttende terrænarbejder skal være udført, jf. § 13.1.

Tilslutning til offentlig forsyning skal være sikret, jf. § 14.1

§ 18 Ophævelse af gældende lokalplan

18.1 **Lokalplan 1A4-2 Qapiarfiusaaq**, offentligt bekendtgjort den 6. december 2006 ophæves inden for den del, som overlapper nærværende kommuneplantillæg, når dette kommuneplantillæg er endeligt vedtaget og offentlig bekendtgjort.

VEDTAGELSE

Kommuneplantillæg 1A3-2, Jens Kreutzmannip Aqqutaa og Saqqarliit, vedtages hermed af Kommuneqarfik Sermersooqs Kommunalbestyrelse den 5. april 2011.

Kommuneqarfik Sermersooq d. 15.6.2011



Asii Chemnitz Narup
Borgmester




/





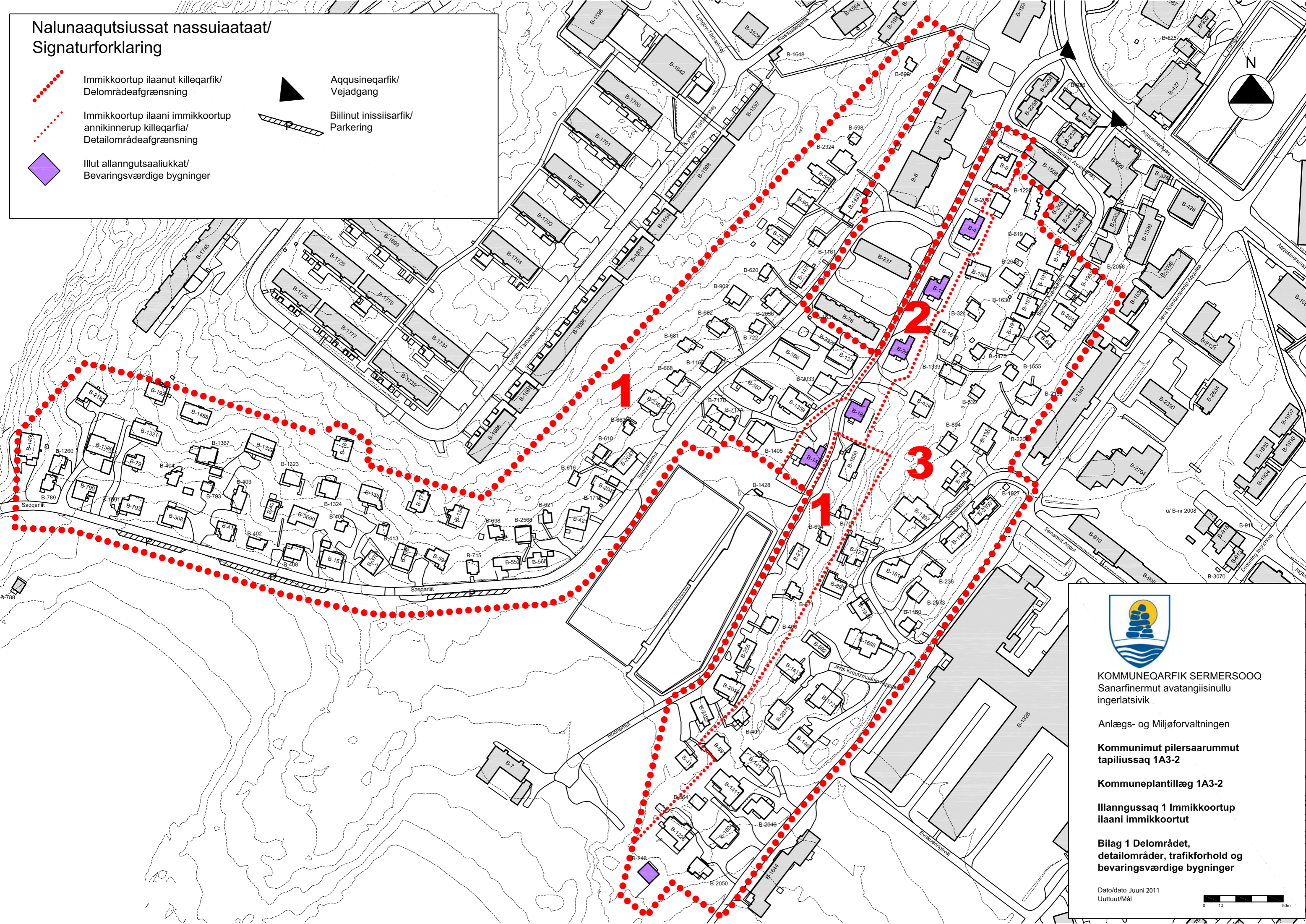
Søren Hald Møller
Adm. direktør

Kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort som endeligt gældende den 22. juni 2011.

Nalunaaqutsiussat nassuiaataat/ Signaturforklaring

-  Immikkoortup ilaanut killeqarfik/
Delområdeafgrænsning
-  Immikkoortup ilaani immikkoortup
annikinnerup killeqarfia/
Detailområdeafgrænsning
-  Illut allangutsaaliukkat/
Bevaringsværdige bygninger

-  Aqqusineqarfik/
Vejadgang
-  Billinut inssiisarfik/
Parkering



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
Sanarfinermut avatangiisinullu
ingerlatsivik

Anlægs- og Miljøforvaltningen

Kommunimut pilersaarummut
tapiliussaq 1A3-2

Kommuneplantillæg 1A3-2









Illangussaq 1 Immikkoortup
ilaani immikkoortut

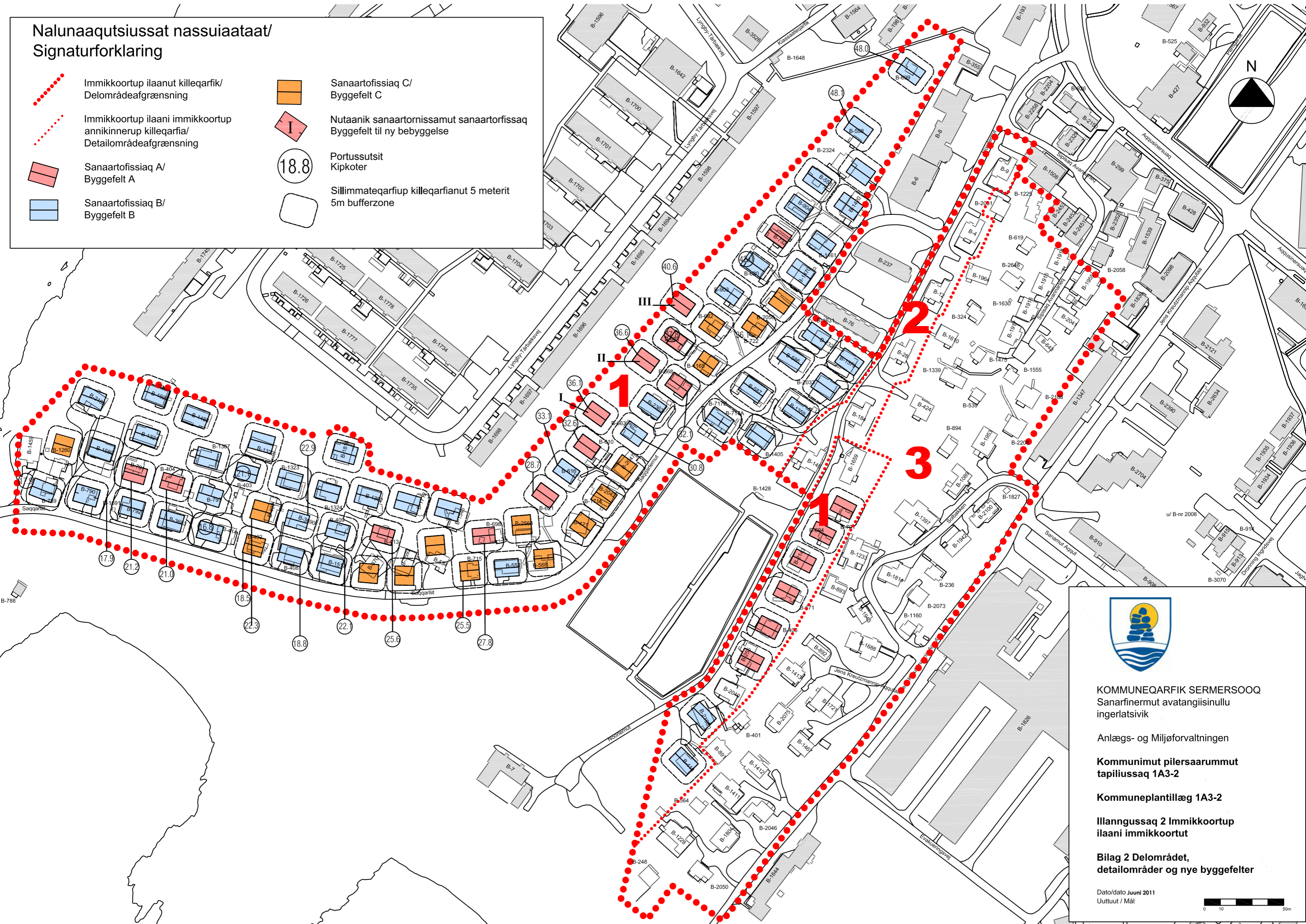
Bilag 1 Delområdet,
detailområder, trafikforhold og
bevaringsværdige bygninger

Dato/data Juuni 2011
Uuttuut/Mål



Nalunaaqtsiussat nassuiaataat/ Signaturforklaring

-  Immikkoortup ilaanut killeqarfik/
Delområdeafgrænsning
-  Immikkoortup ilaani immikkoortup
annikinnerup killeqarfia/
Detailområdeafgrænsning
-  Sanaartofissiaq A/
Byggefelt A
-  Sanaartofissiaq B/
Byggefelt B
-  Sanaartofissiaq C/
Byggefelt C
-  Nutaanik sanaartornissamat sanaartofissiaq
Byggefelt til ny bebyggelse
-  Portussutsit
Kipkoter
-  Sillimategarfiup killeqarfianut 5 meterit
5m bufferzone



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
Sanaarfinnermut avatangiisinullu
ingerlatsivik

Anlægs- og Miljøforvaltningen

**Kommunimut pilersaarummut
tapiliussaqaq 1A3-2**

Kommuneplantillæg 1A3-2

**Illangussaq 2 Immikkoortup
ilaani immikkoortut**

**Bilag 2 Delområdet,
detailområder og nye byggefelter**

Dato/data Juuni 2011
Uuttuut / Mål





KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
 Sanarfinermut avatangiisinullu
 ingerlatsivik

Anlægs- og Miljøforvaltningen

**Kommunimut pilersaarummut
 tapiiussaq 1A3-2**

Kommuneplantillæg 1A3-2

**Illangussaq 3 Pilersaarusiap
 titartagartaa**

Bilag 3 Illustrationsplan

Juuni 2011
 Uuttuut / Mål

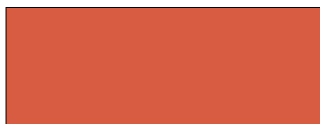


Qalipaatinut Pilersaarut

Farveplan for Jens Kreutzmannip Aqqutaa og Saqqarliit



NCS S6020 - R80B



NCS S6020 - Y80R



NCS S2005 - R80B



NCS S7020 - R90B



NCS S4040 - Y80R



NCS S5502 - B



NCS S3050 - G30Y



NCS S0530 - Y20R



NCS 8505 Y80R



NCS S5030 - G10Y



NCS S0520 - Y20R



NCS 0300 N



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
Sanarfinermut avatangisinnullu ingerlatsivik
Anlægs- og Miljøforvaltningen

Kommunimut pilersaarummut tapiliusseq IA3-2
Kommuneplantillæg IA3-2

Ilanngussaq 4: Qalipaatinut Pilersaarut
Bilag 4 Farveplan
Juuni / Juni 2011
A4