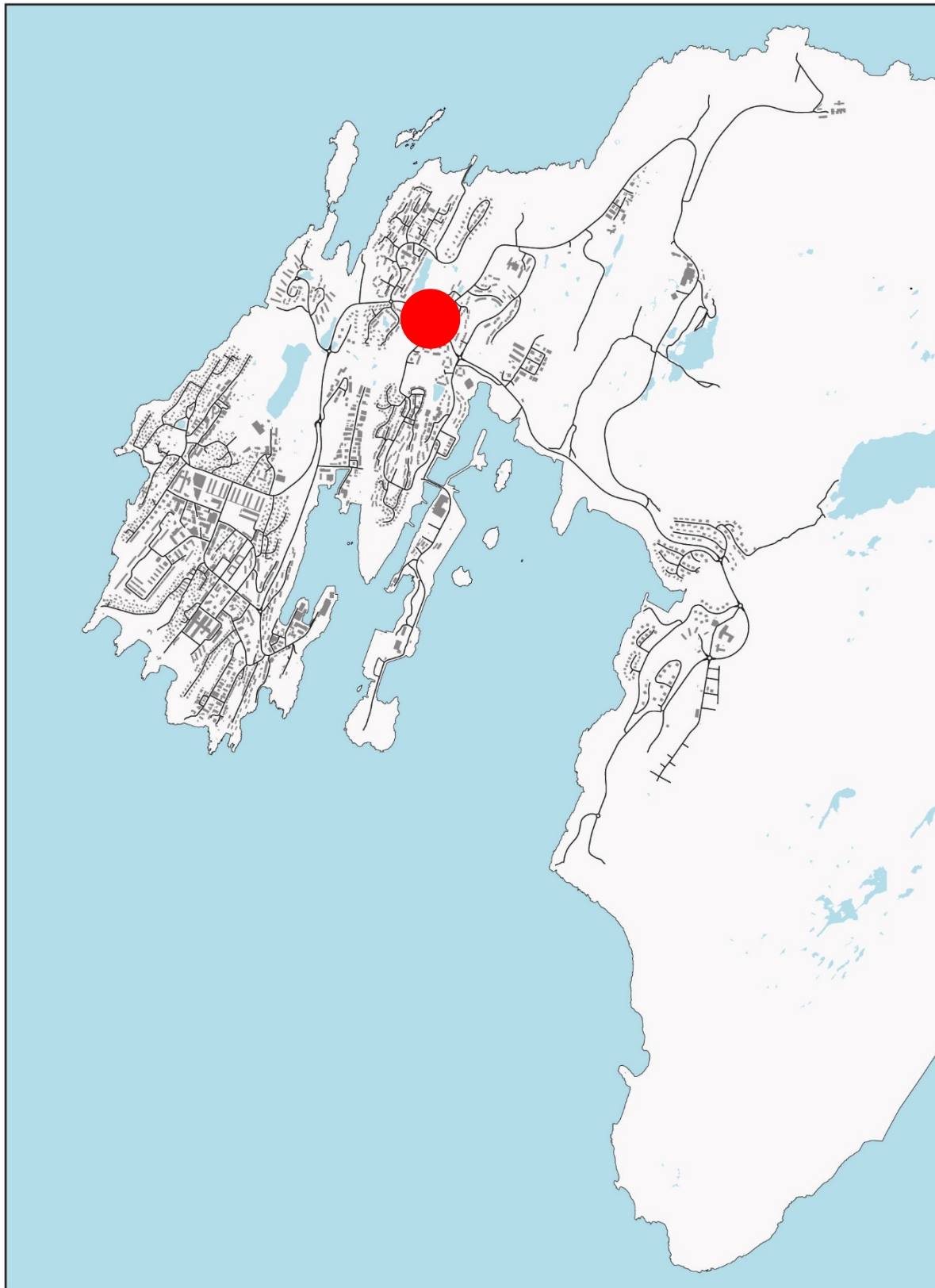


FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG 3A9-1, NUUSSUUP MANNGUA, NUUK

OKTOBER 2021



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 derved 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 **REDEGØRELSEDEL** og en **BESTEMMELSEDEL**.

- **REDEGØRELSEDELEN** indeholder en beskrivelse af planens formål og retsvirkninger, og hvordan planen forholder sig til øvrig planlægning for området.
- **BESTEMMELSEDELEN** 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. Desuden indeholder bestemmelsesdelen de bindende kortbilag.

OFFENTLIGGØRELSE

Inden et kommuneplantillæg kan vedtages endeligt, skal kommunalbestyrelsen offentliggøre et forslag til tillægget, således at borgere og interesserede i øvrigt kan orientere sig om planens indhold og eventuelt komme med bemærkninger eller indsigelser til planen. Kommunalbestyrelsen vurderer herefter eventuelle indsigelser og ændringsforslag, før planen vedtages endeligt.

Dette forslag til **KOMMUNEPLANTILLÆG 3A9-1** er fremlagt i offentlig høring i perioden 24.11 2021 – 19.01 2022. Bemærkninger skal senest den 19.01 2022 sendes til:

plan@sermersooq.gl

HVOR KAN PLANEN LÆSES?

Du kan læse planen på Landsbiblioteket eller på kommunens hjemmeside www.kp.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 00

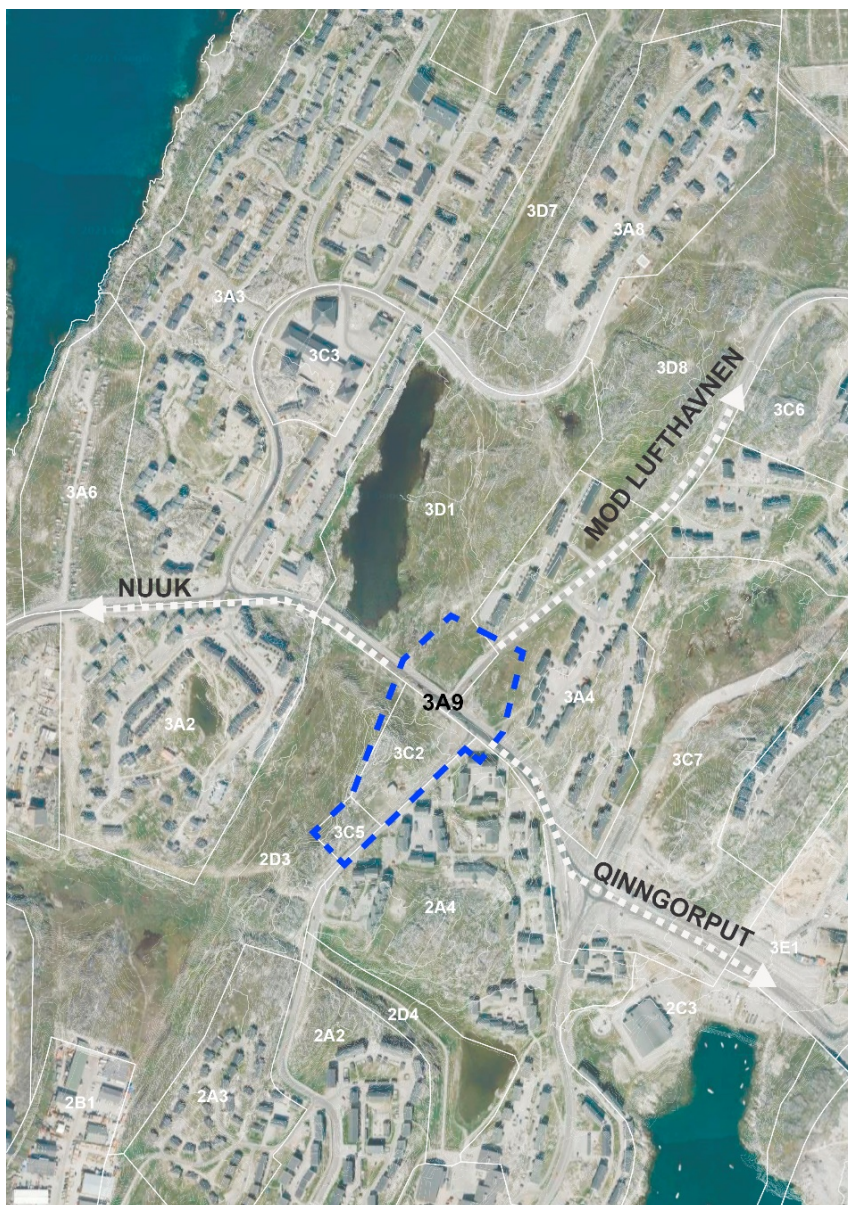
INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	REDEGØRELSE	4
1.1	PLANOMRÅDET	4
1.2	FORMÅL OG PRINCIPPER	5
1.3	EKSISTERENDE FORHOLD	7
1.4	PLANENS HOVEDTRÆK	9
1.5	FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	18
1.6	PLANTILLÆGGETS RETSVIRKNING	19
2.	BESTEMMELSER	21
3.	VEDTAGELSESPÅTEGNING	29
4.	BILAG 1-3	30 - 32

1 REDEGØRELSE

1.1 PLANOMRÅDET

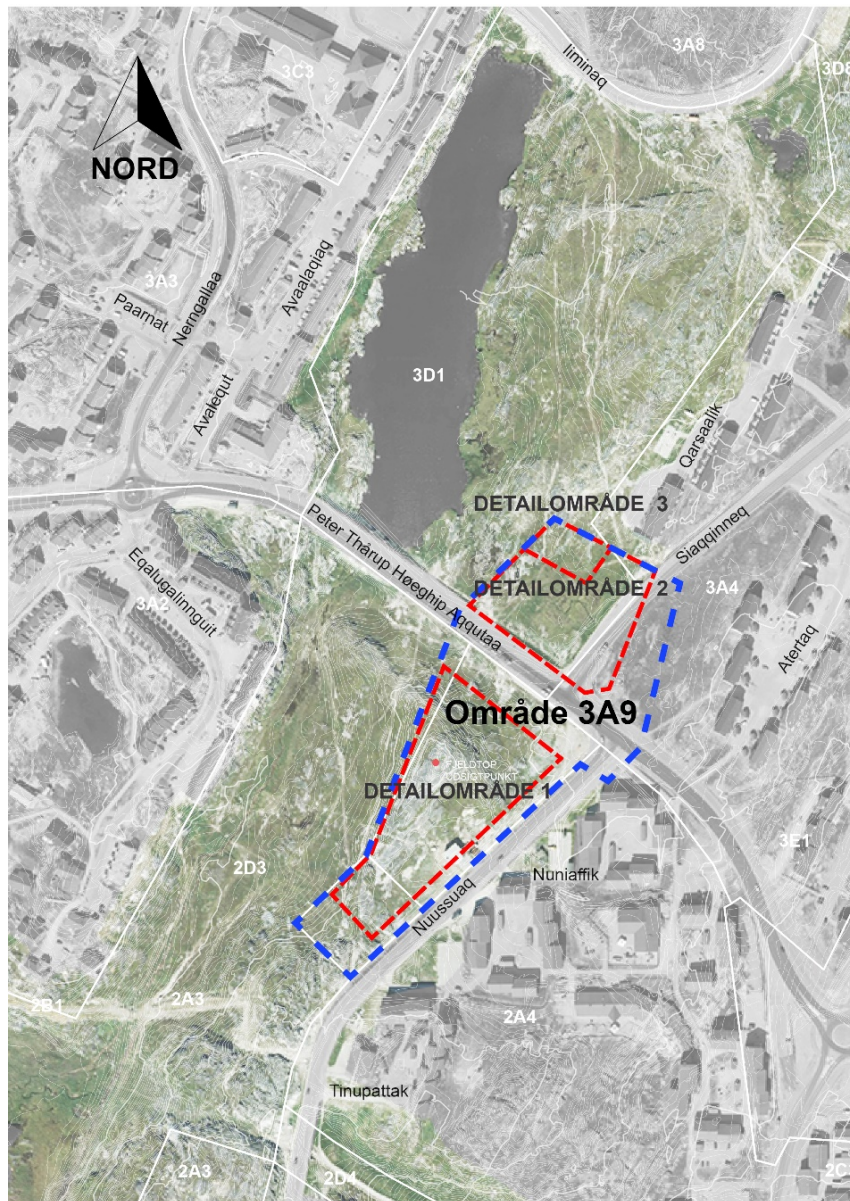
Planområde 3A9 er beliggende centralt i Nuuk, mellem bydelene Nuussuaq og Quassussuup Tungaa.



, Område 3A9

Nærværende Kommuneplantillæg udlægger et nyt delområde, der udgøres af 3C2, 3C5 og det sydøstlige hjørne af 3D1, samt den del af 3A4, der grænser op til Siaqqinneq's sydlige del.

Det nye delområde udlægges i 3 detailområder.



. Planområde, Område 3A9

1.2 FORMÅL OG PRINCIPPER

Nærværende kommuneplantillæg er udarbejdet på baggrund af en godkendt projektansøgning for "Ungdomsboliger i delområde 3C2 og en del af område 3C5-2 og Ældreboliger i en del af delområde 3D1", i henhold til Inatsisartutlov nr. 34 af 9. december 2015.

Projektansøgningen har forud for kommunalbestyrelsens endelige godkendelse den 2. marts 2021, været fremlagt i 8 ugers offentlig høring. Nærværende kommuneplantillæg er i overensstemmelse med projektansøgningen. Såfremt arealrettighedshaver ikke kan realisere hele eller dele af planen, vil arealreservation/arealtildelinger blive tilbagekaldt, for at sikre, at området udvikles efter hensigten i henhold til Kommuneqarfik Sermersooq retningslinjer for arealtildeling.

Kommuneplantillægget har til formål at:

- etablere et nyt delområde 3A9 Nuussuup Manngua.

Delområdet inddeles i 3 detailområder:

Detailområde 1: Opførelse af ca. 125 Ungdomsboliger

Detailområde 2: Anlæggelse af en rundkørsel til erstatning af det forskudte T-kryds Nuussuaq/ Siaqqinneq og Peter Thårup Høeghip Aqqutaa samt opførelse af ca. 75 Ældreboliger

Detailområde 3: Centerhus tilhørende ældreboliger

I alt ca. 200 boliger til byens unge, unge familier og ældre borgere. Dermed er kommuneplantillægget i tråd med kommunens politik om at der skal sikres flere boliger i hovedstaden.

Kommuneplantillægget muliggør etableringen i 3 etaper:

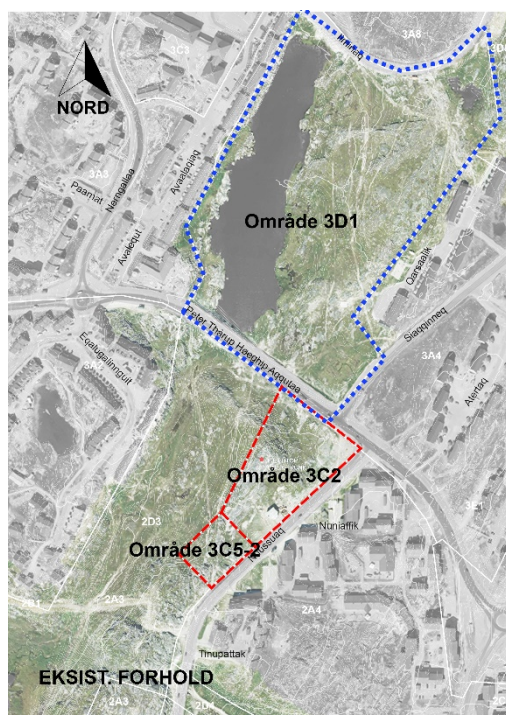
Etape 1: Ungdomsboliger

Etape 2: Den nye rundkørsel, udføres inden ældreboligerne bygges

Etape 3: Ældre- /beskyttede boliger og centerhus

Kommuneplantillægget gør det muligt:

- At etablere en attraktiv bydel.
- At etablere et byområde, hvor uderummene spiller en central rolle i bebyggelsen.
- At opføre en varierende, men sammenhængende og unik bydel.
- At etablere sikre trafikale forhold ved anlæggelse af en rundkørsel eller lyskryds til erstatning af det forskudte kryds: Nuussuaq/Siaqqinneq og Peter Thårup Høeghip Aqqutaa



.1 Planområde, Eksisterende forhold

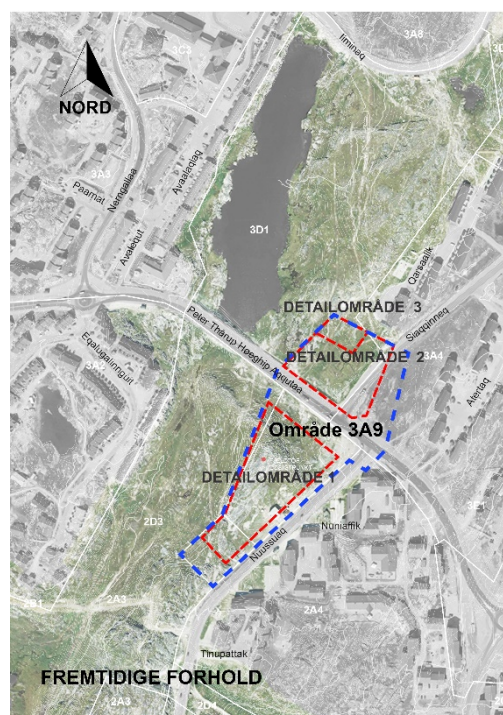


Fig. 3.2 Planområde, Fremtidige forhold

1.3 EKSISTERENDE FORHOLD

Delområdet er placeret i Nuussuaq, på kanten af byens store nord/sydgående grønne kile der strækker sig fra kløften i Industrivej i syd, forbi badesøen Annersuaq til Jerndumpen i nord, for herefter at flyde sammen med den store natur. Kilen benyttes i dag af Nuuks borgere til mange forskellige udendørs rekreative fritidsaktiviteter, både om sommeren og vinteren. Området gennemløbes af langrendsløjper, spor for snescooter, mountainbikes, og selvtrådte vandrestier. I dag er de tre områder ubebyggede med undtagelse af telebygningen, B-2601 i område 3C5.



Detailområde 1: Dele af området fremstår i dag som et højt fjeldparti på kanten af det store rekreative område med fritids- og sportsaktiviteter, på hjørnet af Peter Thårup Høeghip Aqqutaa og Nuussuaq. Bebyggelser i de omkringliggende områder er karakteriseret af boligbebyggelser i karréstruktur i op til fire etager.



Detailområde 2 og 3: Mod nord fremstår området i dag som en let skrånende ubebygget slette, der skrånner fra vejene mod badesøen Annersuaq. Området afgrænses mod syd af Peter Thårup Høeghip Aqqutaa, mod øst af Siaqqinneq, mod vest mod badesøen Annersuaq og af bebyggelsen på Qarsaalik. Bebyggelser i de omkringliggende områder er karakteriseret af boligbebyggelser i fritliggende længe huse i op til tre etager.

TRAFIKALE FORHOLD:

I dag gennemskæres områderne af byens hovedfærdselsårer mellem Nuuk og Qinngorput: Peter Thårup Høeghip Aqqutaa og de nordsyd gående veje Nuussuaq og Siaqqinneq i et forskudt kryds. Et kryds der i de stærkt trafikerede tidspunkter (morgen og aften) ofte skaber trafikale udfordringer.





Fig. 5 Illustration, eksempel på fremtidig bebyggelse

PROJEKTBESKRIVELSE

Nuuk gennemgår en kontinuerlig byudvikling, hvor der til stadighed stilles større krav til det byggede miljø, arkitektur og samspil med naturen. Unge og ældre mennesker har nogle fælles krav til deres boform. Begge grupper vil have egen bolig, hvor man selv kan bestemme over eget liv, men desuden skal bebyggelsen også rumme mulighed for et fællesskab med forskellige aktivitetsmuligheder man kan lave sammen med andre.

Det er visionen at området skal bidrage positivt til udviklingen af Nuussuaq, både i kraft af det byggede miljø, men også ved forbedret tilgængelighed til områdets storslåede natur, f.eks. ved anlæggelse af stier, hvor også gangbesværede kan færdes.

ANVENDELSE

Med nærværende kommuneplantillæg fastlægges områdets anvendelse til boligformål, med mulighed for etablering af et ældrecenter med faciliteter for kirkelige handlinger i detailområde 3.

Der kan kun føres erhverv i det omfang der er tilladt i boligområder iht. gældende kommuneplans bestemmelser herfor.

BEBYGGELSESPLAN

Kommuneplantillægget inddeler delområdet i 3 detailområder 1, 2 og 3. Indenfor detailområderne er der udlagt byggefelter til de enkelte bygninger. Den samlede bebyggelsesplan placerer bygninger og infrastruktur med udgangspunkt i stedets topografi, og forsøger at drage mest muligt fordel af den varierede terræn for at skabe gode rekreative rum mellem bygningerne og udsigtsforhold for eksisterende såvel som ny bebyggelse.

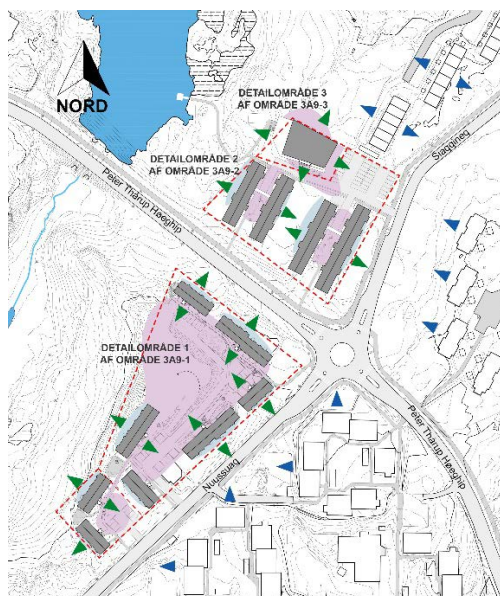
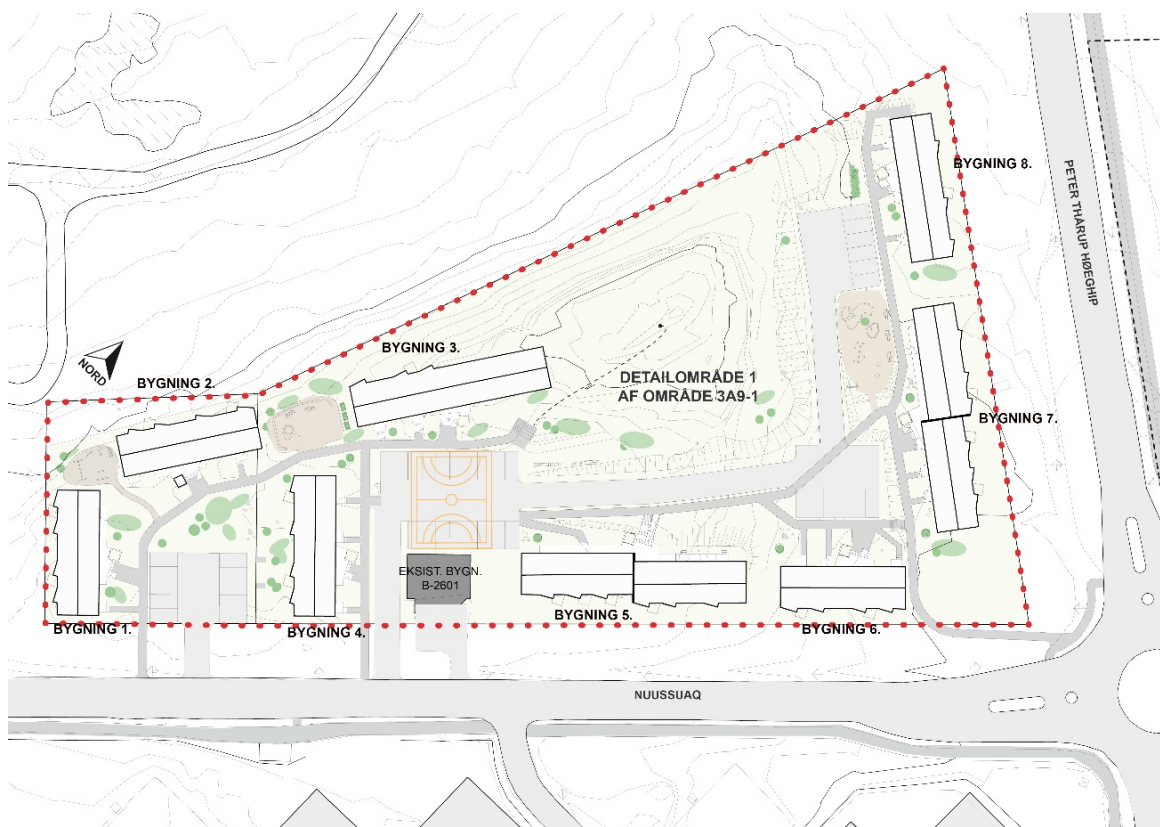


Diagram over udsigtsforhold.

DETAILOMRÅDE 1

Er beliggende syd for Peter Thårup Høeghip Aqq. Området er attraktivt til opførelse af ungdomsboliger: Afstanden til Nuuk centrum og de forskellige uddannelsesinstitutioner er indenfor både gå og cykelafstand, ligesom den kollektive trafik kører lige forbi. Samtidig er det rekreative område med alle dets fritids- og sports aktiviteter lige uden for døren.



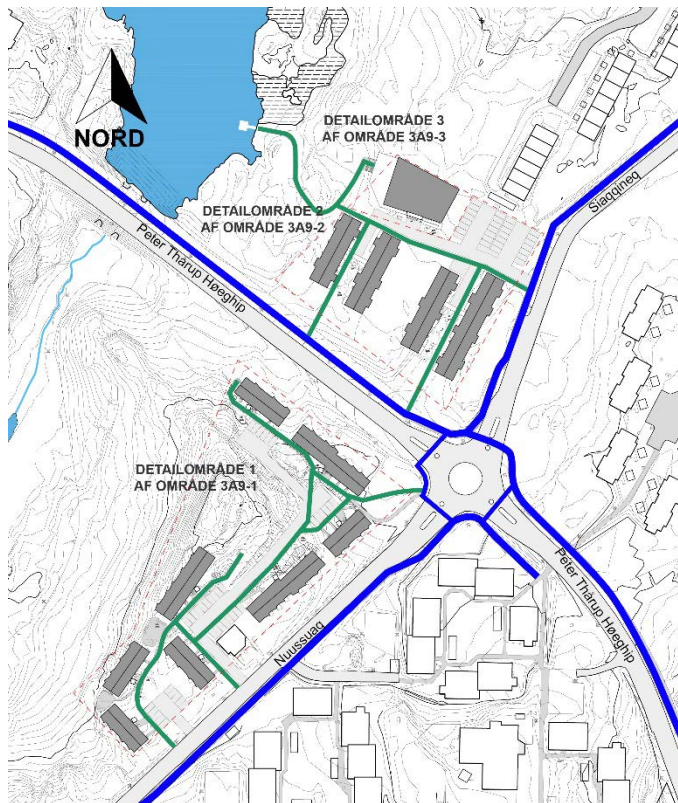
Der udlægges 8 byggefelter, i to karréer. Byggefelterne kan bebygges med etagehuse i op til 4 etager med saddeltage.

Adgangen til de to karréer sker fra Nuussuaq. I den nordlige karré etableres en stikvej eller sidevej, med parkering bag bygningskroppene. I den sydlige karré sker adgangen via en p-lomme ud mod vejen.

Der etableres p-pladse iht. p-norm i gældende kommuneplan. P-områder indrettes, så de også kan fungere til basketball og volleyball.

Mellem bebyggelserne etableres et internt stisystem som tilkobles byens øvrige stisystem.

Eksisterende telebygning B-2601 bibeholdes.



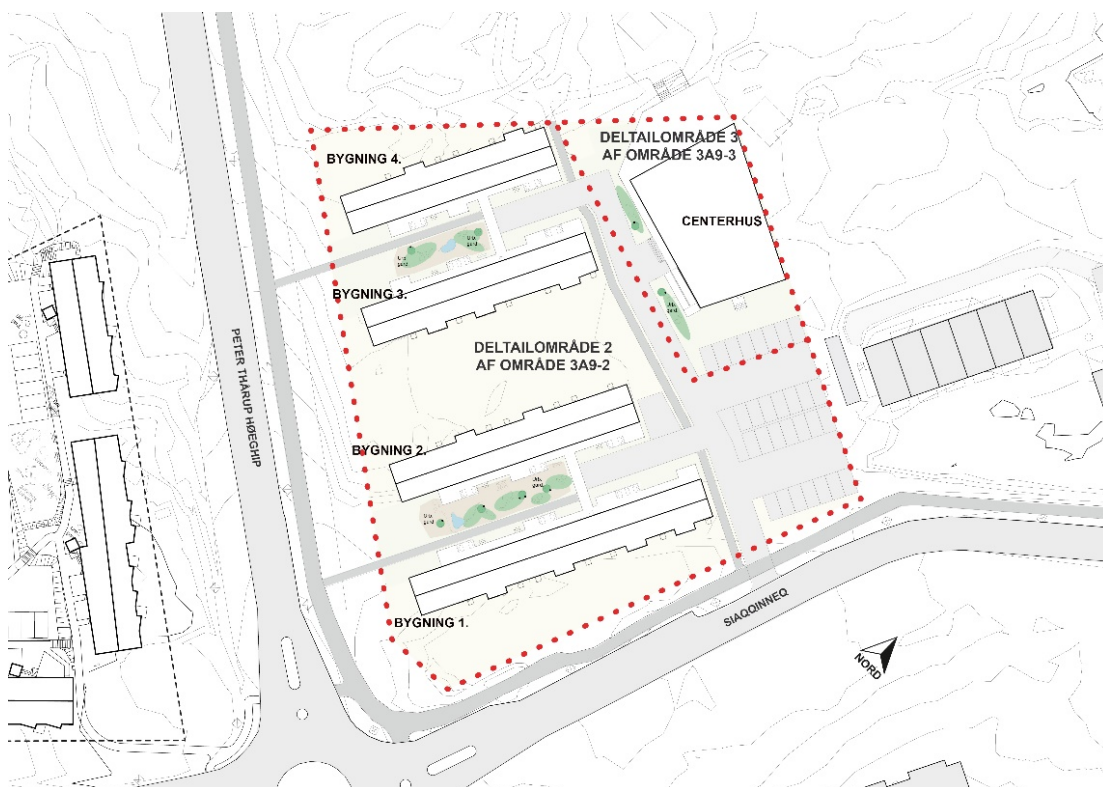
Diagram, overordnet stisystem (blå farve), internt stisystem (grøn farve).



Illustration, eksempel på ny bebyggelse. (Ungdomsboliger i detailområde 1)

DETAILOMRÅDE 2

Er beliggende nord for Peter Thårup Høeghip Aqqutaa og vest for Siaqqinneq. Området udlægges til opførelse af ældreboliger: Også her er afstanden til Nuuk centrum og indkøbsmuligheder let tilgængelig via den kollektive trafik og for gående såvel som cyklende.



. Illustration, eksempel på fremtidig bebyggelse ungdomsboliger detailområde 2

Der udlægges 4 byggefelter til ældreboliger. Bygningerne opføres i nord-sydgående retning som fritliggende længe huse med saddeltag i op til 2 og 3 etager.

Adgang til detailområdet sker via en sidevej til Siaqqinneq. Der etableres et område p-pladser iht. p-norm i gældende kommuneplan, samt et internt stisystem igennem bebyggelsen.

Der skal i bebyggelsen lægges vægt på at skabe et nærrekrativt opholdsareal mellem bygningerne, der primært er tiltænkes for bebyggelsens beboere. Her kan der udføres sansehaver, bålpladser mv. Det er således kun muligt at køre mellem bygningerne for afhentning og bringen af personer, flyttebiler, ambulancer og redningskøretøjer. Der skal desuden vægtes på gode lysforhold og udsigtsforhold i udearealer såvel som fra de individuelle lejligheder.



Illustration, eksempel på ny bebyggelse. (Ældreboliger)

DETAILOMRÅDE 3

Området er placeret i delområdets nordligste del, og grænser ud til det rekreative bånd langs Annersuaq.

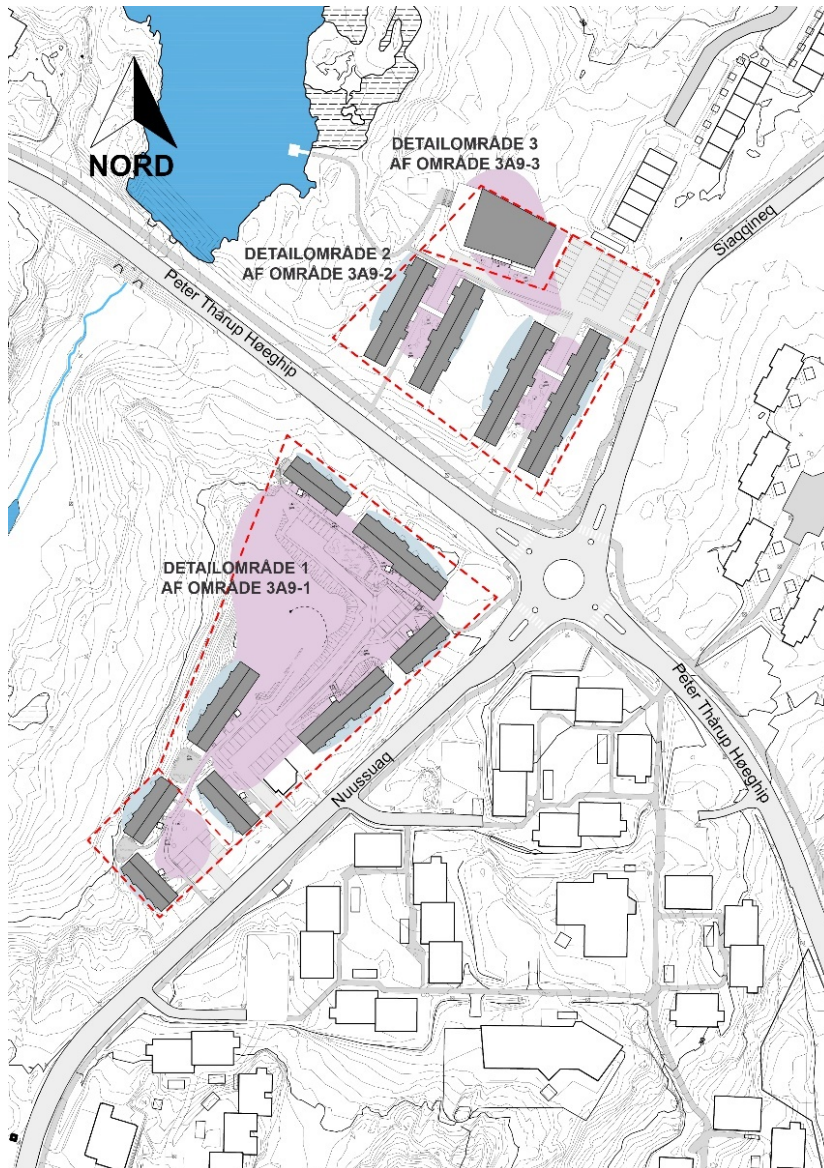
Der udlægges et enkelt byggefelt i detailområdet, hvorpå der kan opføres et centerhus i op til 3 etager. Centerhuset skal foruden de traditionelle funktioner for et centerhus for ældre og plejekrævende, indrettes med et rum til kirkelige handlinger. Det kirkeligt rum skal kunne benyttes i forbindelse med særligt højtidere, enkelte gudstjenester og det danne ramme om konfirmation eller begravelse.

Adgang til detailområdet sker gennem detailområde 2 fra Siaqqinneq.

FRIAREALER OG LANDSKAB

Udearealer skal prioriteres i begge detailområder, og bebyggelsesstrukturen giver gode muligheder for etableringen af attraktive ude opholdsarealer som f.eks. sansehaver, grillpladser, legepladser mv.

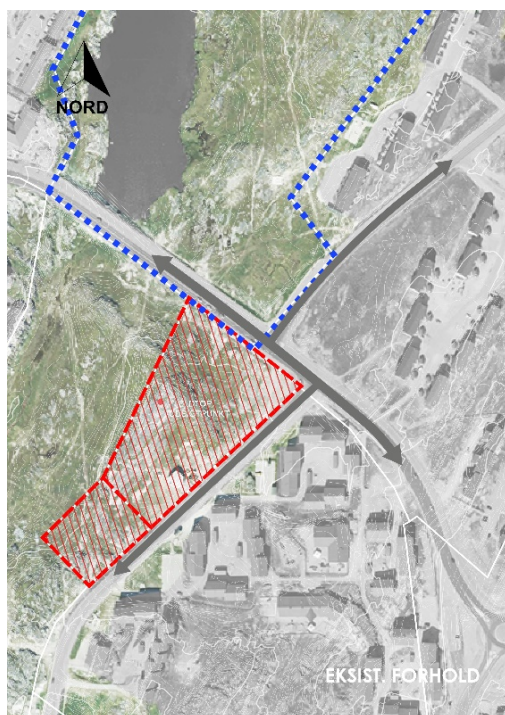
I Detailområde 1 skal p-pladser f.eks. også anvendes til boldbaner for eksempelvis basketball m.v.



: Fællesarealer for Detailområde 1 og Detailområde 2 og 3.

TRAFIKFORBEDRING

Etablering af rundkørsel i detailområde 2 skal udføres før bebyggelsen. Anlæggelse af rundkørslen skal udføres på en måde, der sikrer at trafikken ad Peter Thårup Høeghip Aqputaa kan fortsætte under anlæggelsen. Arbejdet med omlægning af Siaqqineq kan udføres uden indgriben i trafikken.



.1 Eksisterende infrastruktur

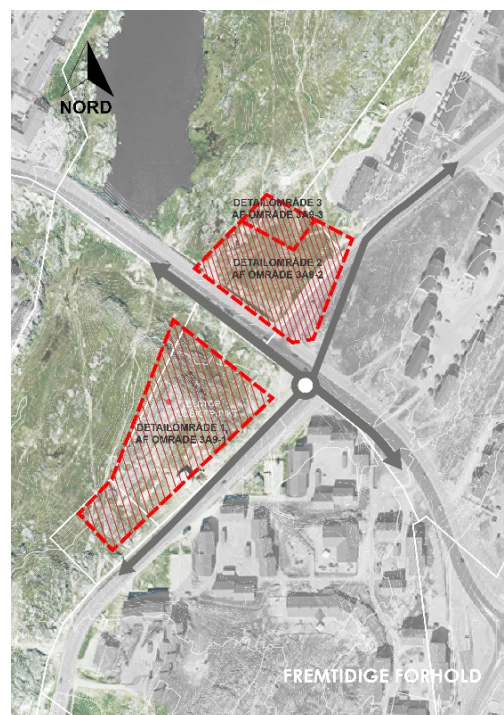
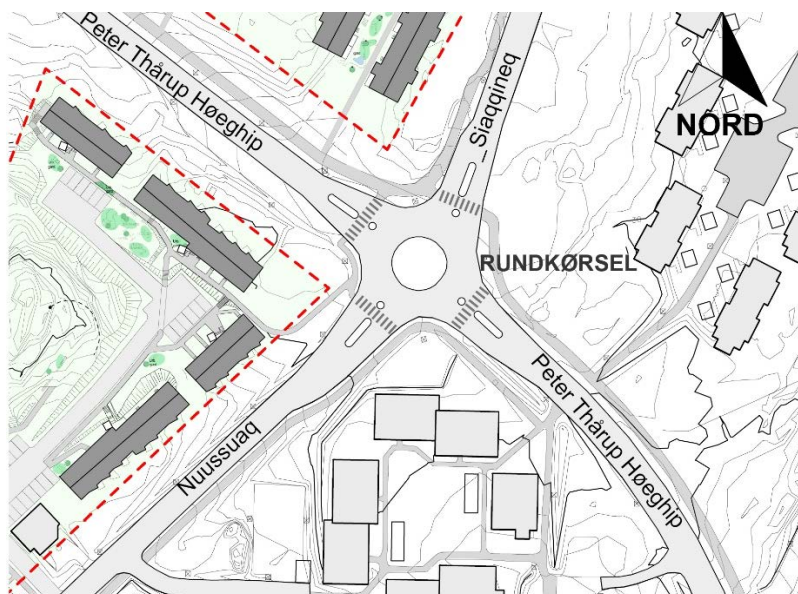


Fig. 13.2 Fremtidig infrastruktur



Illustration, rundkørsel der samler vejene



Set ud over arealet hvor rundkørsel skal etableres ud for Nuussuaq vejen.

ARKITEKTUR

Kommunalbestyrelsen har vedtaget en arkitekturpolitik, der beskriver de værdier, der skal arbejdes med i byggeri indenfor kommunen.

BOLIGER OG LIVSKVALITET:

- At alle boliger kan være ramme for et værdigt liv med fysisk og mental sundhed
- At boligområderne understøtter møder og fællesskab, tryghed, tilknytning og ansvarlighed.
- At skabe grundlag for gode nyskabende og visionære boligområder, som rammerne om "det gode liv" gennem veldefinerede lokalplaner.
- At sikre, at både nybyggeri og ombygninger bliver gennemført med respekt for det enkelte områdes kvaliteter, samt at det visuelle og funktionelle miljø bliver forstærket.

BYRUM OG BYLIV

- At vore byer og bygder får en mangfoldighed af gode og trygge byrum for alle mennesker f.eks. ved etablering af god belysning af stier, veje og ude opholdsarealer.
- At vore byrum giver adgang til alle aldre og livssituationer, og at menneskets plads i byrummet prioriteres højere end bilernes.

VERDENSMÅL

Kommunalbestyrelsen vedtog i begyndelsen af 2019, at der skal fokuseres på 8 af FN's bæredygtighedsmål. Kommuneplantillægget berører flg.:



MÅL		HVORDAN
 3 SUNDHED OG TRIVSEL	MÅL 3: SUNDHED OG TRIVSEL	Ældreboliger, der sikrer at ældre kan blive i egen bolig i længst mulig tid. Aktivitetscenter mulighed for sport og fritidssysler for de ældre. Cafe spisested til både ældre og unge. Samt kirkelige handlinger der falder naturlige i ældres liv
 9 INDUSTRI, INNOVATION OG INFRASTRUKTUR	MÅL 9: INDUSTRI, INNOVATION OG INFRASTRUKTUR	Plantillægget lægger op til en separering af gående og kørende trafik med interne stier i områderne der er separeret fra kørende. Samt ved etablering af en rundkørsel til at skabe en sikker infrastruktur for både kørende som gående
 11 BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND	MÅL 11: BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND	Plantillægget skal sikre en robust arkitektur, der tilbyder gode rum, der kan benyttes af skiftende tendenser og udvikling gennem tiden. Plantillægget skal sikre at offentligheden fortsat har ret til at færdes i og opholde sig på de frilagte og rekreative områder, der findes i byen.
 12 ANSVARLIGT FORBRUG OG PRODUKTION	MÅL 12: ANSVARLIGT FORBRUG OG PRODUKTION	Plantillægget skal sikre at bebyggelsen opføres med robuste materialer, der patinerer fremfor at slides



Figur 16 Peter Thårup Høeghip vej set fra Fjeldtoppen detailområde 1

1.5 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

1.5.1 LANDSPANLÆGNING

Plantillægget er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

1.5.2 KOMMUNEPLAN

Forslag til kommuneplantillæg er ikke i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

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 Sermersooq straks informeres.

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

1.5.5 TEKNISK FORSYNING

Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige el-, vand-, kloak- samt varmforsyningsledninger.

- Opvarmning: I detailområde 1 udføres med fjernvarme fra eksisterende undercentral.
- I detailområde 2 og 3 udføres el-varme som i eksisterende bebyggelser (der i dag ligger nord for området).
- Bygningerne tilsluttes offentlig kloak
- Vand og el- tilslutning udføres fra offentlige eksisterende forsyninger i området
- Stisystem udføres med belysning og henholdsvis stabilgrus + asfalt
- Der udføres komfortventilationsanlæg. Aggregat placeres i bygningernes tagrum.

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 og Kommuneqarfik Sermersooq

Varme

Områdets opvarmningsform fastsættes efter Nukissiorfiit's retningslinjer.

Kloakering

Bygningen skal tilsluttes offentlig kloak.

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.

Renovation

Området er omfattet af Kommuneqarfik Sermersooq's renovationsordning efter det til en hver tid gældende regulativ.

Snerydning og bortkørsel af sne

Fortætning i delområdet vil naturligvis reducere sneoplagsarealer. Der skal derfor etableres en forening i området, såfremt dette ikke allerede er gældende med henblik på at vedligeholde veje, p-pladser, stier og friarealer inden for området. Ejerforeningen kan selv fastsætte regler herfor. Bortkørsel af sne skal ske i samråd med Kommuneqarfik Sermersooq.

Byggemodningsudgifter

Områdets byggemodningsudgifter afholdes af bygherre, medmindre andet er aftalt mellem byggemodningens parter, forsyningsselskaber el.lign. Kommuneqarfik Sermersooq har ingen omkostninger til områdets byggemodning, herunder omlægning af eksisterende trafik.

1.5.6 OPHÆVELSE AF PLANER

Med vedtagelsen af nærværende forslag til Kommuneplantillæg 3A9-1 bortfalder;

- Kommuneplantillæg 3C5-2 Vandrehjem ved Nuniaffik,
- samt den del af 3A4, der vedrører det nye delområde 3A9

OFFENTLIGGØRELSE

Forslaget sendes i 8 ugers offentlig høring i perioden 24.11 2021 – 19.01 2022

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.

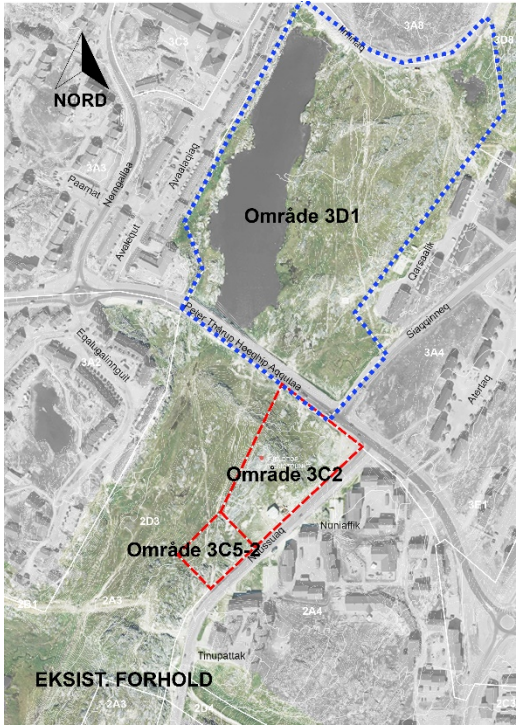
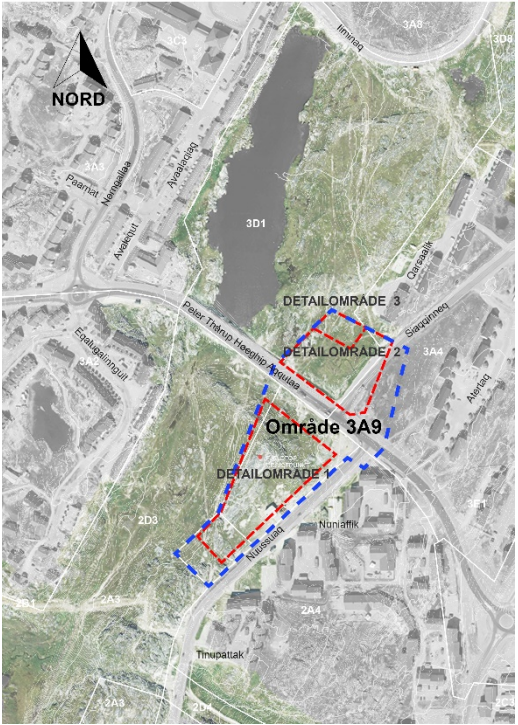
Kommuneplantillægget medfører ikke i sig selv, at arealer, bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen, skal etableres.

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 § 20. overordnede bestemmelser og § 21. 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.

§ 20. EKSISTERENDE OVERORDNEDE BESTEMMELSER	§ 20. NYE OVERORDNEDE BESTEMMELSER
DELOMRÅDETS AFGRÆNSNING	
Eksisterende kommuneplantillæg med delområderne 3A4, 3C2 3C5 og 3D1. 	Nærværende kommuneplantillæg sammenlægger delområderne 3C2 og 3C5 med en del af delområde 3D1 og 3A4  Planområdet udgør ca. 31.100 m² (3,1ha) Detailområde 1 ca. 11.000 m² (1,1ha) Detailområde 2 og 3 ca. 8.100 m² (0,81ha)

1. FORMÅL	
3A4: Boligformål 3C2 & 3C5: Centerområde 3D1: Friholdt områder og fritidsanlæg	Generel anvendelse: - Boligformål herunder ældre- og ungdomsboliger. Centerhus Etablering af rundkørsel/ vejomlægning
2. ANVENDELSE	
3A4: Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse o.l. samt etageboligbebyggelse. 3C2 & 3C5: Områdets anvendelse fastlægges til fælles formål i form af skole institutioner, kultur- og idrætsfaciliteter og lignende offentlige formål. 3D1: Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål i form af større rekreative anlæg.	Områdets anvendelse fastlægges til: Detailområde 1: Etageboligbebyggelse i form af karrébebyggelse med tilknyttede rekreative arealer. Detailområde 2: Etageboligbebyggelse i form af fritliggende længe huse med tilknyttede rekreative arealer. Detailområde 3: Centerhus tilknyttet bebyggelse i detailområde 2 med tilknyttede rekreative arealer.
3. BEBYGGELSE	
3A4: Ny tæt-lav bebyggelse kan opføres i op til 2 etager og etageboligbebyggelse kan opføres i op til 3 etager. 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. 3C2: Ny bebyggelse skal udformes under hensyntagen til områdets landskabelige beliggenhed. 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. 3C5: Ny bebyggelse kan opføres i op til 2 etager 3D1: Der kan etableres bebyggelse og anlæg, som led i områdets anvendelse til fritidsformål.	Ny bebyggelse skal udformes under hensyntagen til områdets landskabelige beliggenhed Detailområde 1: 8 Byggefelter i op til 4 etager Detailområde 2: 4 etagehuse i op til 3 etager Detailområde 3: Et centerhus i op til 3 etager. Jf. bilag 1, 2 og 3

4. RUMMELIGHED	
3A4: Området har en restrummelighed på 10 boliger afhængigt af bebyggelsens endelige udformning. Når ovenstående bygningsmuligheder er udnyttet regnes området for fuldt udbygget og uden restrummelighed. 3C2: Der kan i mindre omfang etableres bebyggelse og anlæg, som led i områdets anvendelse. 3C5: Området har en restrummelighed på 770 m² afhængigt af bebyggelsens endelige udformning. Når ovenstående byggemuligheder er udnyttet regnes området for fuldt udbygget og uden restrummelighed 3D1: Ingen særlige bestemmelser	Der kan opføres i alt: Detailområde 1: ca. 7.000 kvm Detailområde 2: ca. 4.500 kvm Detailområde 3: ca. 1.550 kvm
5. BEVARINGSHENSYN	
3A4: Ingen særlige bestemmelser 3C2: Frie fjeldpartier og grønne områder skal friholdes 3C5: Ingen særlige bestemmelser 3D1: Områdets karakter og særpræg skal opretholdes, som beskrevet under 'Eksisterende forhold' [Området er et næsten ubebygget område til fritidsformål med skiløjper. Området har et areal på cirka 8,9 ha.]	Frie fjeldpartier og grønne områder skal i videst muligt omfang friholdes for bebyggelse samt anlæg, der ikke har rekreativ anvendelse. Højeste fjeldtop i detailområde 1 friholdes bebyggelse jf. bilag 2. Eventuelle skiløjper og snescooterspor, der gennemskærer detailområderne omlægges af arealrettighedshaver(e).
6. KLAUSULEREDE ZONER	
3A4/ 3C2/ 3D1: 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 udflyvnings flader 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.
7. TRAFIK OG TEKNISK FORSYNING	

3A4: Området vejbetjenes fra Siaqqinneq og Manguaraq	Detailområde 1 vejbetjenes fra Nuussuaq.
3C2 & 3C5: Området vejbetjenes fra Nuussuaq.	Detailområde 2 og 3 vejbetjenes fra Siaqqinneq
3D1: Området vejbetjenes fra Siaqqinneq og Iliminaq.	
8. BYFORNYELSE	
	- ingen

§ 21. DETALJEREDE BESTEMMELSER
1. BEBYGGELSENS PLACERING
Stk. 1: Ny bebyggelse kan kun placeres inden for de på Bilag 2 og 3 viste byggefelter
Stk. 2: Foruden byggefelterne, skal der i alle detailområderne opføres sekundære bygninger til elevatorer, tekniske anlæg, dagrenovation, cykelskure mm
Stk. 3: Byggefelter fremgår af bilag 2 og 3 som endvidere beskriver kiptoter og max etage antal. Sekundære bygningers placering og udformning skal godkendes af Kommuneqarfik Sermersooq
2. BEBYGGELSENS FREMTRÆDEN
Stk. 1: Hvor terrænet tillader det, kan underetager udnyttes til cykler, pulterrum, barnevogne mm.
Stk. 2: Betonfundamenter højere end 1 m over terræn, skal beklædes som ydervægge – eller det skal dokumenteres at fundamentet ikke er ødelæggende for bygningens udtryk. Sokler må maksimalt være 0,5 m over terræn. Højden regnes fra terrænets højeste punkt.
Stk. 3: Kælder må ikke benyttes til boligformål.
FACADER
Stk. 4: Facader kan udføres med en mangfoldighed i materialevalg. Således kan facaderne fremstå i træ, glas, eternit, natur sten, zink, aluminium, stål, beton eller kompositmaterialer. Dog skal min. 30 % være beklædt med træbrædder. Dette gælder for både primære som sekundære bygninger
Stk. 5: Der må ikke anvendes facadematerialer, der kan medføre refleksionsgener for omkringliggende bebyggelser eller veje.
Stk. 6: Facader farvesættes i afdæmpede lyse nuancer, som grøn-, gul- eller grålige nuancer. Hvid og sort kan indgå på mindre fremtrædende bygningsdele, som sternbrædder, rækværker eller karme. Facader kan ligeledes fremstå i træ, behandlet som udehandlet.
Stk. 7: Der må ikke anvendes flere end tre forskellige nuancer facadebeklædning.

Stk. 8: Vinduer og døre, samt inddækning mv. skal holdes i samme nuance.

Stk. 9: Solfangere, solpaneler o. Lign. kan optræde som en integreret del af facade eller tag. Det skal sikres at der ikke opstår blændingsgener for omkring liggende bebyggelser.

Stk. 10: Altaner, karnapper o. lign. bygningsfremspring skal være en del i bygningens arkitektur, og kan overskride byggefeltet med op til 1,5 m

Stk. 11: Tage udføres med en hældning på mindst 7 grader og ikke over 30 grader.

Stk. 12: Kipretning fremgår af bilag 1 og 2

Stk. 13: Tage skal beklædes med sort tagpap

Stk. 14: Bebyggelsen kan opføres med tagterrasser og tagkviste, såfremt de indpasses i bygningens samlede arkitektoniske udtryk og ikke overstiger den maksimale kipkote.

SKILTE

Stk. 15: Skilte må ikke være oplyste eller på anden måde til gene for omgivelserne.

Stk. 16: På den enkelte bygning må der kun opsættes skilte med relation til virksomheder, der har til huse i bygningen,

Stk. 17: Skilte må ikke overstige en størrelse på 1 m²

Alle skilte skal godkendes af Kommuneqarfik Sermersooq

VENTILATION

Stk. 18: Ventilationsanlæg o. Lign. skal indgå som en integreret del i bygningernes arkitektur.

Kommuneqarfik Sermersooq skal godkende alle facader og tag planer

3. VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1: Veje i området, udlægges i henhold til princippet, illustreret ved kortbilag 1-3.

Stk. 2: Boligveje udlægges med Vejbygge linjen fastsat til 7,5 m til bygninger fra vejmidten iht gældende kommuneplan.

Stk. 3: Boligveje: Udlæg til areal til veje omfatter vejbane, evt. fortov, grøft, ledningsføring og sneoplæg mv. Nye veje skal – med mindre særlige forhold taler for det udlægges i følgende bredder, inkl. rabatter/grøft:

Stk. 4: Boligveje: Skal udlægges i 8 m bredde inkl. rabatter/grøft og lign.

Stk. 5: Der udlægges stier i princippet vist på kortbilag 1 og 2. Stier kan anlægges med trapper, hvor terrænet gør det nødvendigt.

Stk. 6: Al vejudlæg skal ske iht. Kommuneqarfik Sermersooqs forskrifter for vejbyggeri

PARKERING

Stk. 7: Parkering skal placeres som princippet vist på kortbilag 1 og 2.

Stk. 8: Der skal etableres p-pladser iht. gældende normtal i kommuneplanen

Stk. 9: Der skal etableres min. 2 handicap p-pladser i hvert detailområde.

Stk. 10: Der skal opsættes lade standere til el-biler iht. gældende normtal i kommuneplanen.

Stk. 11: Der skal opføres cykelparkering iht. gældende normtal i kommuneplanen

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 og 3, der ikke er udlagt til byggefelter boligveje og parkeringsarealer, udlægges til fri- og opholdsareal.

Stk. 3: Arealrettighedshaver skal indrette og opføres lege- og opholdsarealer med mulighed for læ i tilknytning til bebyggelserne jf. Bilag 2 og 3.

Stk. 4: Arealrettighedshaver skal indrette udeopholdsrum med grillområder med bænke og læskærme, sansehaver, små stier med hvile og siddepladser alle med læ muligheder ved ungdoms- og ældreboligerne.

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 tredje parts omlægning af ledninger skal ske efter ledningsejer godkendelse og dennes anvisninger, og på arealrettighedshavers bekostning.

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

Stk. 5: Såfremt dagrenovation ikke etableres som en bygningsintegreret løsning, skal der opstilles afskærmede containere, eller opføres miljøstationer til formålet.

6. UBEBYGGEDE AREALER

- Stk. 1: Områder der ikke er udlagt til byggeri, infrastruktur, og i øvrigt ikke omfattet af stk. 4.1 og 4.2, friholdes for anlæg og skal fremstå med naturpræg.
- Stk. 2: Ubebyggede arealer, hvis vegetation eller overflader beskadiges under byggeri, sprængning eller anden aktivitet, skal reetableres.
- Stk. 3: Terrænet med tilhørende flora, skal skånes mest muligt. Muld og tørv som ryddes i forbindelse med byggemodning og byggeri, skal i videst muligt omfang finde genanvendelse indenfor området, med henblik på begrønning.
- Stk. 4: Alle sprængsten tilhører Kommuneqarfik Sermersooq.
- Stk. 5: Efter sprængningsarbejder skal området ryddes for eventuelt spredte sprængsten.
- Stk. 6: Ubebyggede arealer skal holdes rene og ryddelige. Udendørs oplag er ikke tilladt.
- Stk. 7: Deponering af sne skal holdes indenfor området, og må ikke uden tilladelse fra Kommuneqarfik Sermersooq bortkøres.
- Stk. 8: Sneoplæg må ikke være til gene for det daglige virke i området. Kommuneqarfik Sermersooq har ret til at bortkøre sneoplaget på arealrettighedshavers regning, såfremt dette ikke bliver overholdt.

7. BEVARING

- Fjeldtoppen i detailområde 1 skal bevares urørt jf. kortbilag1

8. NATURBESKYTTELSESINTERESSER

- Ingen særlige bestemmelser

9. JORDBRUGSINTERESSER

- Ingen særlige bestemmelser

10. FÆLLES ANLÆG

- Ingen særlige bestemmelser

11. EJERFORENINGER

- Stk. 1: Der skal etableres en ejerforening til varetagelse af fællesinteresser i områdets bebyggelse. Der er medlemspligt for alle boligejere.
- Stk. 2: Foreningen skal forestå vedligehold af veje, stier og friarealer – herunder også vinter vedligehold – tilknyttet områdets bebyggelse.
- Stk. 3: Foreningen skal stiftes senest ved færdiggørelse og ibrugtagning af ny bebyggelse.
- Stk. 4: Foreninger skal til steds holde Kommuneqarfik Sermersooq underrettet om sin adresse.

12. GRÆNSER FOR MILJØBELASTNING

Ingen særlige bestemmelser

13. LAVENERGIBEBYGGELSE

Stk. 1: Kommuneqarfik Sermersooq opfordrer til, at lavenergiløsninger indtænkes i byggeriet, i overensstemmelse med FN's verdensmål



14. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- At der er anlagt parkeringspladser iht. § 3
- At der er anlagt cykelstativer iht. § 3
- At terrænet iht. § 6.2 er reableret
- At områdets friarealer og fælles anlæg er anlagt i overensstemmelse med § 3, 4 & 5. Hvis sæsonen ikke tillader det, skal de etableres snarest muligt, ellers efter aftale med Kommuneqarfik Sermersooq.
- Ny bebyggelse er tilsluttet den offentlige el-, vand og kloaknet iht. §5.1
- Der er etableret belysning på udearealerne

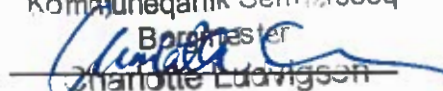
3 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Nærværende forslag til kommuneplantillæg "3A9-1 Nuussuup Manngua, Nuuk" vedtages hermed af Kommuneqarfik Sermersooq's Udvalg for Økonomi og Erhverv den 12.11.2021 og sendes i 8 ugers offentlig høring.

Kommuneqarfik Sermersooq den, 16.11. 21

Kommuneqarfik Sermersooq

Borgmester

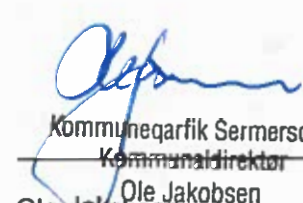

Charlotte Ludvigsen

Charlotte Ludvigsen

Borgmester

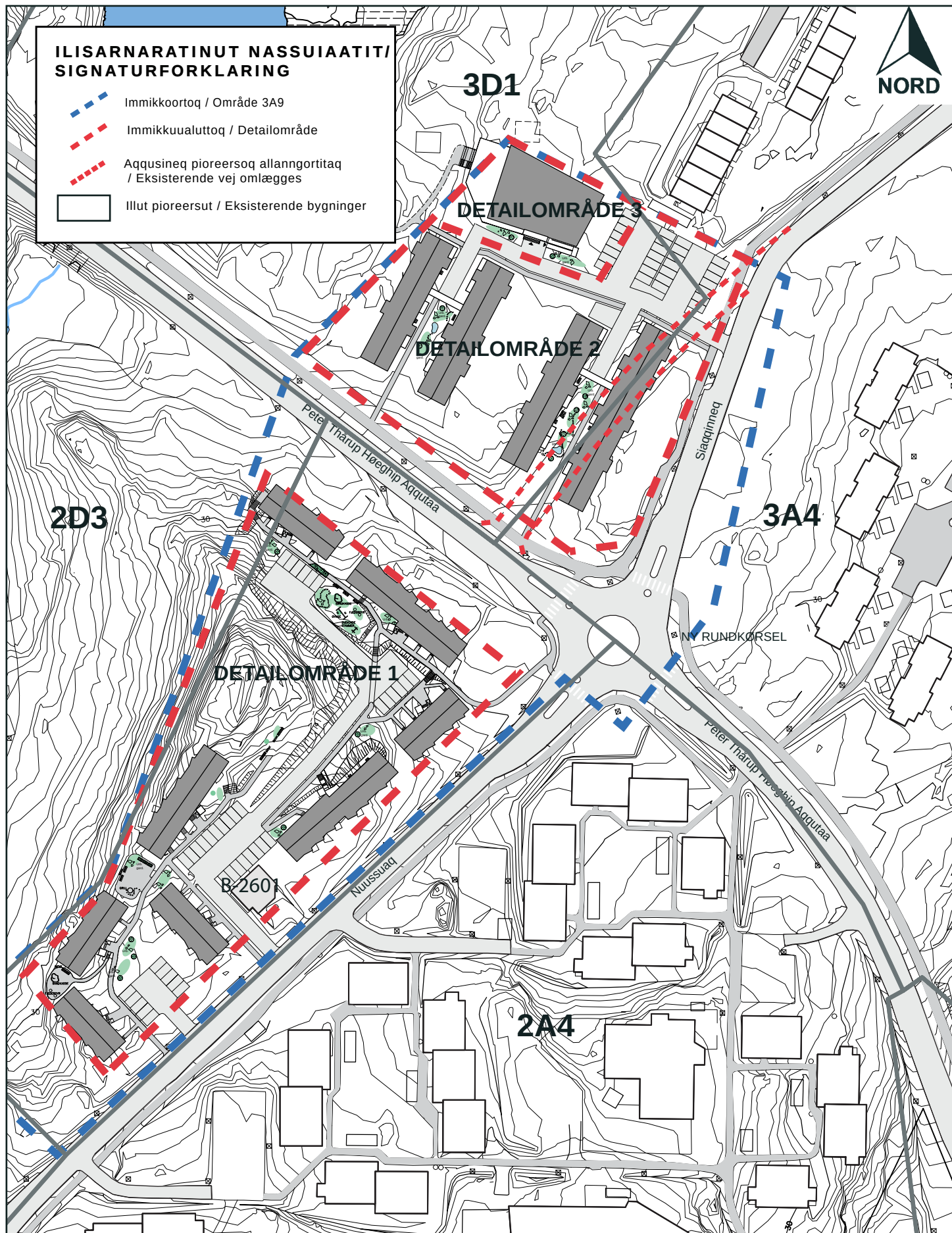
Kommuneqarfik Sermersooq

Kommunaldirektør


Ole Jakobsen

Kommunaldirektør

Offentliggøres som forslag den 24.11.2021



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
 Sanarfinermut Avatangisinnullu Ingerlatsivik
 Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 3A9-1
 Kommuneplantillæg 3A9-1

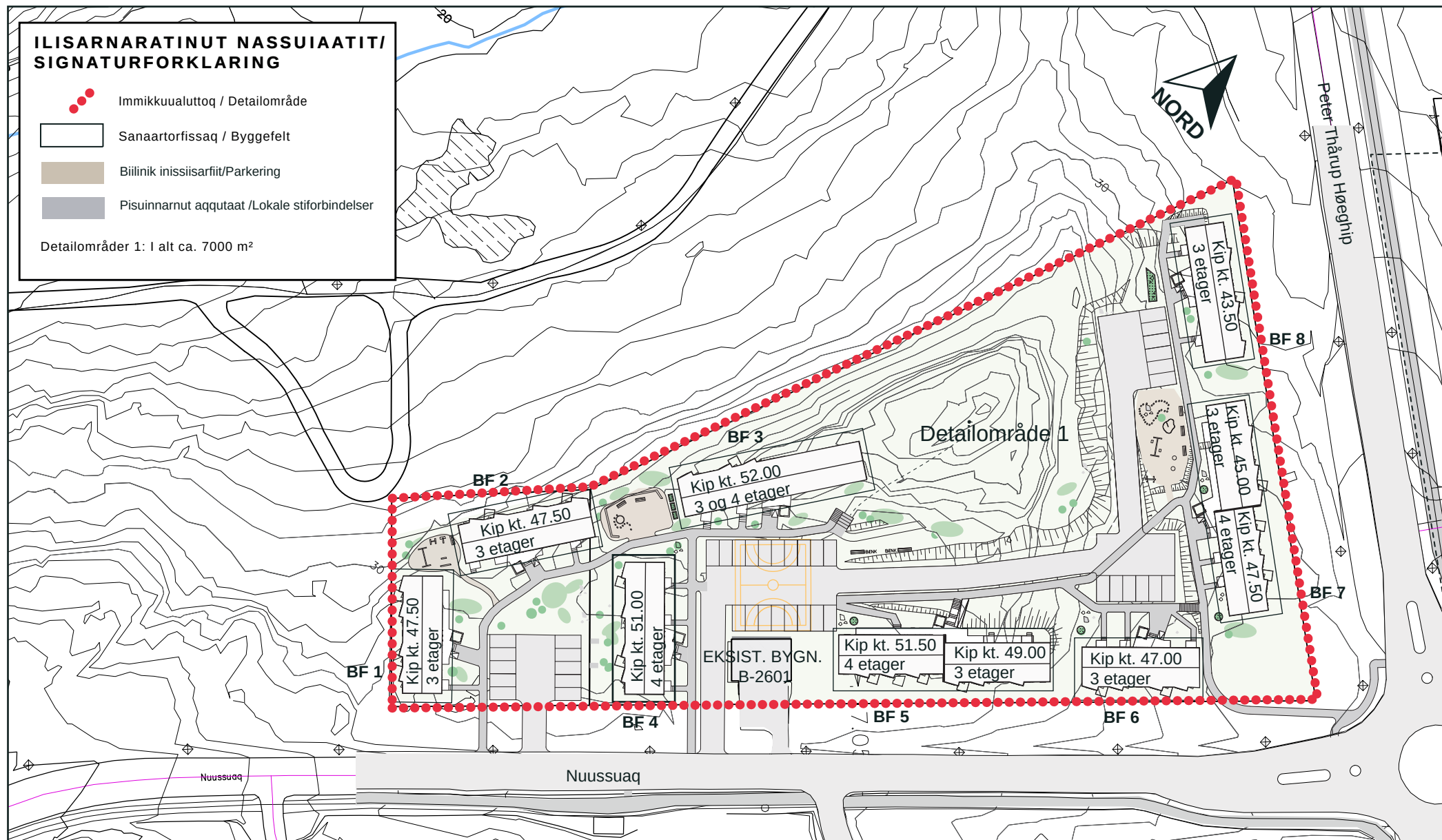
ILANNGUSSAQ 1 / BILAG 1
IMMIKKOORTOQ 3A9 / DELOMRÅDE 3A9

Oktober / Oktober 2021
 Uutuut / Mål: 1:1500
 28 A4

ILISARNARATINUT NASSUIAATIT/ SIGNATURFORKLARING

-  Immikkuualuttooq / Detailområde
-  Sanaartorfissaq / Byggefelt
-  Biilnik inissiisarfii/Parkering
-  Pisuinnarnut aqqutaat /Lokale stiforbindelser

Detailområder 1: I alt ca. 7000 m²



KOMMUNEQARFIK SERMERSSOQ

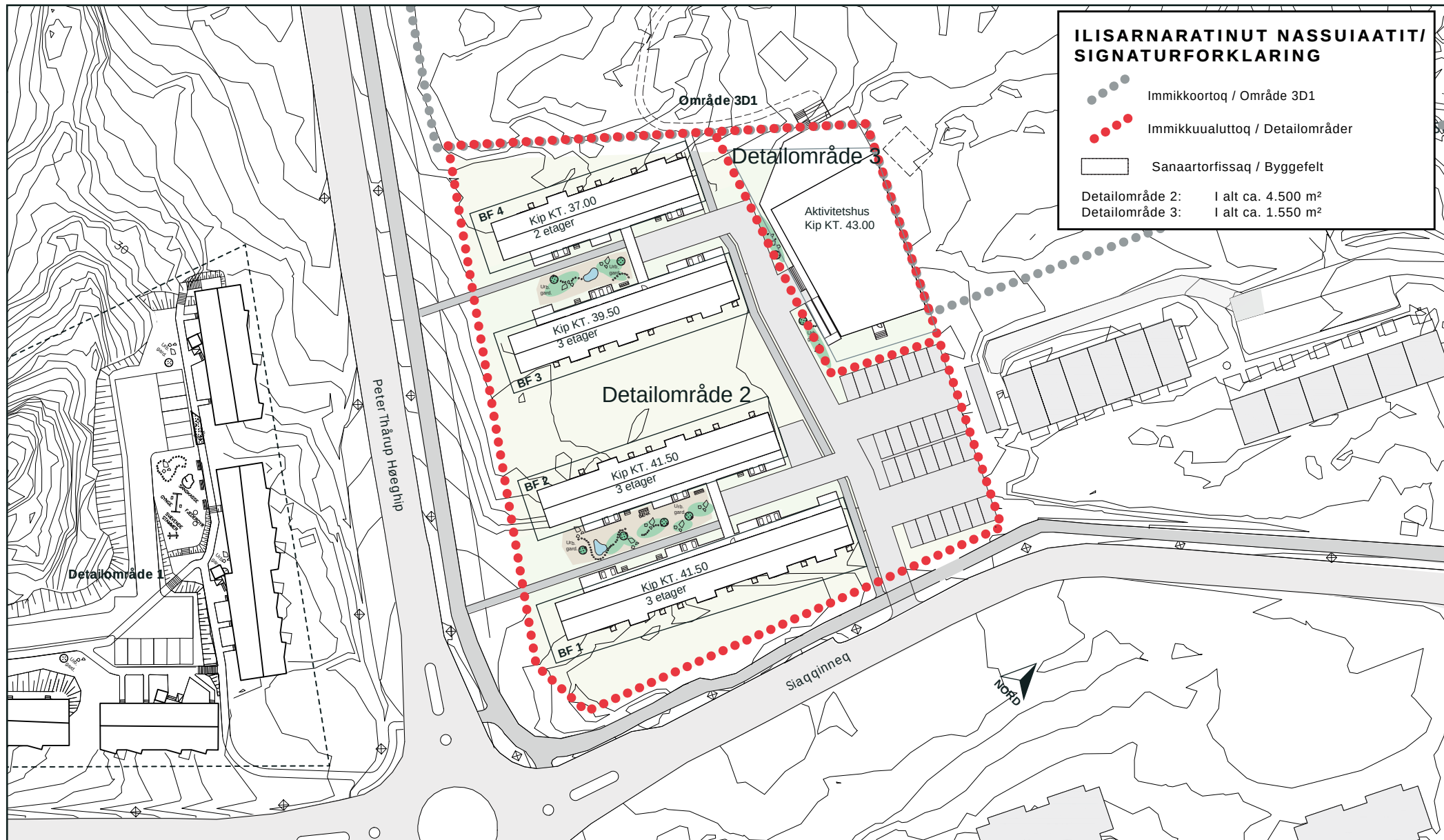
Sanarfinermut Avatangisínullu Ingerlatsívik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 3A9-1
Kommuneplantillæg 3A9-1

ILANNGUSSAQ 2 / BILAG 2 IMMIKKUUALUTTOQ 1/ DETAILOMRÅDE 1

Oktoberi / Oktober 2021
Uutuut 1:1000/ Mål 1:1000

A4



KOMMUNEQARFIK SERMERSSOQ
Sanaarfinermut Avatangisinnullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 3A9-1
Kommuneplantillæg 3A9-1

ILANNGUSSAQ 3/ BILAG 3
IMMIKKUUALUTTOQ 2 OG 3 / DETAILOMRÅDE 2 OG 3

Oktoberi 2021/ Oktober 2021
Uutuut 1:1000/ Mål 1:1000

A4