

FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG 2A3-2, MANNGUA, NUUK
NOVEMBER 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 derover 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. Derudover 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 2A3-2** er fremlagt til offentlig høring i perioden 22-12-2021 - 02-02-2022. Bemærkninger skal senest den 2. februar 2022 sendes til:

PLAN@SERMERSOOQ.GL
ELLER TIL
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.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

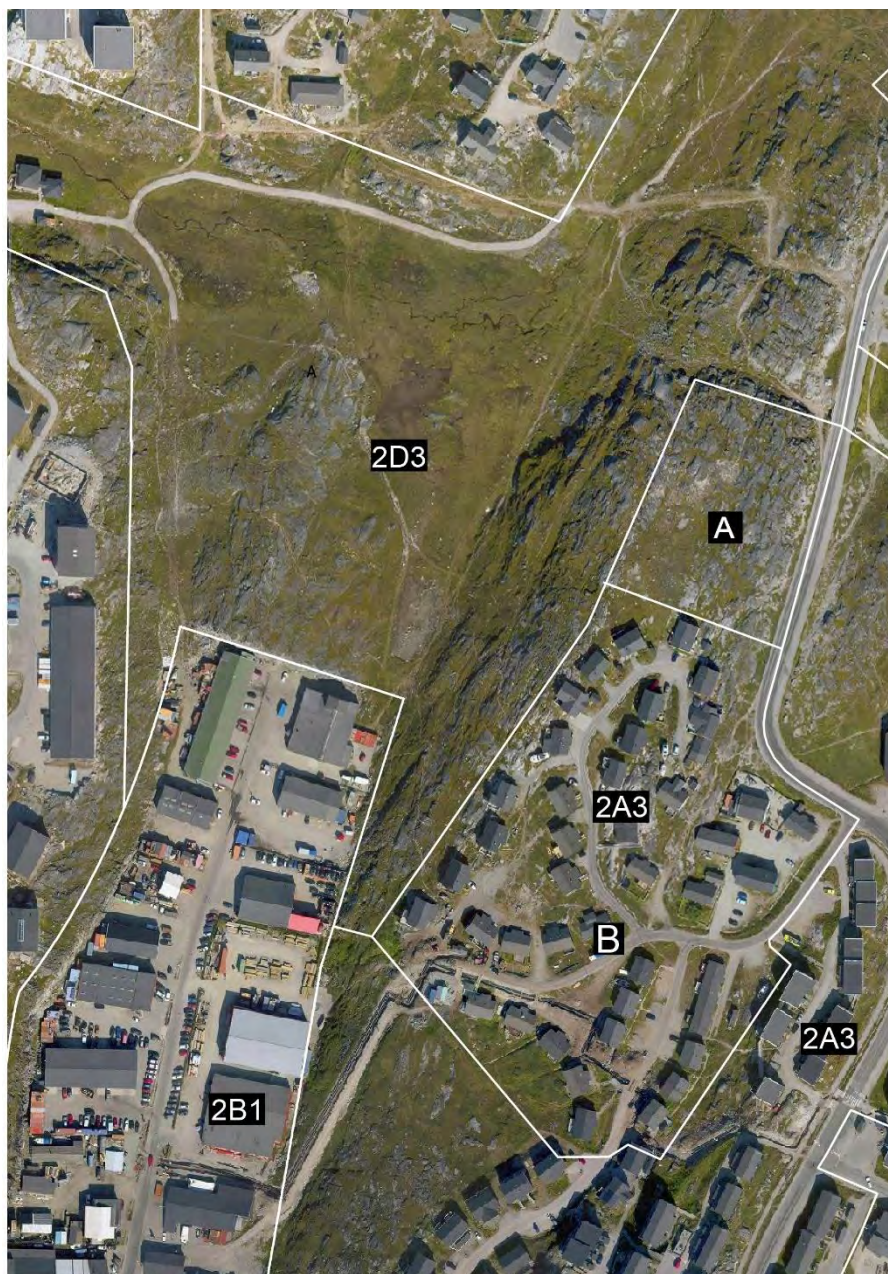
1. REDEGØRELSE	4
1.1 PLANOMRÅDET	4
1.2 FORMÅL OG PRINCIPPER	5
1.3 EKSISTERENDE FORHOLD	6
1.4 PLANENS HOVEDTRÆK	10
1.5 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	13
1.6 PLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER	14
2. BESTEMMELSER	15
3. VEDTAGELSESPÅTEGNING	22
4. BILAG 1-4	23 - 26

1.1 PLANOMRÅDET

Planområde 2A3 Manngua er placeret i Nuuk i den vestlige del af bydelen Nuussuaq og ligger ud til det friholdte område *Ravnekløften 2D3* og nord for *Erhvervsområdet ved Industrivej 2B1*. Mod øst ligger hovedvejen i Nuussuaq samt *Boligområde ved Nuussuaq 2A2*.

Figur 01.

Kortet viser delområde 2A3 og detailområderne A og B samt de omkringliggende delområder.



1.2 FORMÅL OG PRINCIPPER

2A3 Manngua er et A-område udlagt til boligformål. Der kan ved særskilt tilladelse gives lov til mindre erhverv og institutioner, der stilles dog særlige krav til, at områdets karakter af beboelsesområde ikke ændres.

Med den bynære lokation, som samtidig ligger med udsigt og adgangsmulighed til det rekreative område Ravnedalen, er området et attraktivt område at bebo.

Nærværende kommuneplantillæg tilvejebringes for at sikre, at der sker en helhedsorienteret udvikling af Manngua, som imødeser behovet for opførelsen af et nyt bosted for børn og unge. Området skal indtænkes i den eksisterende kontekst og medvirke til at styrke den lokale infrastruktur og planlægges i overensstemmelse med Kommuneqarfik Sermersooqs vision om at bevare en åben by med inkluderende byrum.

Kommuneplantillægget indeholder en opdeling af delområdet i detailområde A og B. Der udlægges 2 nye byggefeltter.

Kommuneplantillægget har til formål:

- At sikre at ny bebyggelse indgår i en sammenhæng med de eksisterende række-, dobbelt- og enfamiliehuse.
- At sikre gode forhold og forbindelser for kørende og gående trafikanter i og omkring området.
- At sikre områdets naturligt forekommende særpræg (terræn, udsigt mm.)
- At udlægge 2 nye byggefeltter til bosted for børn og unge.
- At sikre at områdets rekreative værdier fortsat er tilgængelige for alle.

1.3 EKSISTERENDE FORHOLD

Delområdet 2A3 Manngua er et boligområde i bydelen Nuussuaq, som hovedsageligt består af områder til boligformål af forskellig karakter og type.

Område 2A3 dækker et areal på 4,5 ha. og er opdelt i detailområde A og B.

Detailområde A er udlagt til bosted for børn og unge og ligger nord for detailområde B bestående af enfamiliehuse, dobbelthuse og rækkehuse. Detailområde B rummer desuden en daginstitution.

*Figur 02.
Oversigt over
bebyggelsestyper i
Delområde 2A3.*



Bebyggelse og arkitektur

Eksisterende bebyggelse består af enfamiliehuse, dobbelthuse og rækkehuse i en etage. Enkelte huse er i to etager. Alle huse har sadeltag med en hældning på maksimalt 25 grader.

Delområdet ligger på bydelen Nuussuaqs vestlige side og terrænet aftager mod syd og kraftigt mod nordvest og Ravnedalen.

Boligerne er beliggende med afstand og kig imellem husene, som giver godt udsyn for alle grundet det aftagende terræn. Området har grundlæggende en ensartet bebyggelsestype, men indeholder forskelligartede og tilpassede trappeløsninger, skure, terrasser, altaner, haver mm. Huse og tilbygninger er primært udført i træ med enten bræddebeklædning eller listeinddækket pladebeklædning. Farveholdningen er liberal og varierer fra ubehandlet træ og neutrale nuancer som grå og sort til rød og turkis.



Figur 03. Træfacader i form af bræddebeklædning eller listeinddækkede bræddebeklædninger.



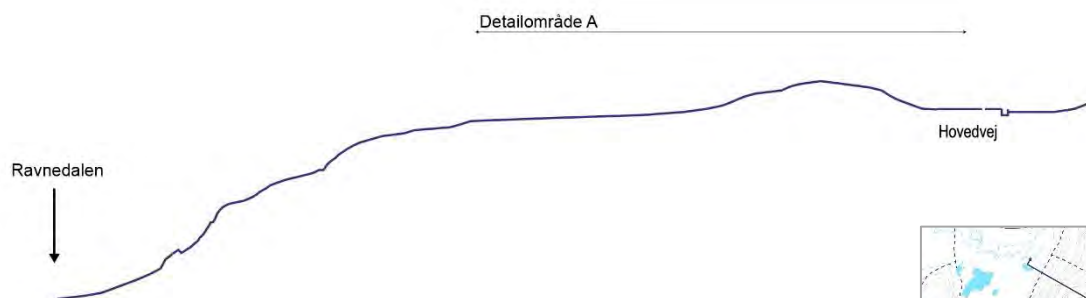
Figur 04. Den arkitektoniske kvalitet består overordnet i bebyggelsens skala og typologi, som følger landskabet og giver lys og udsigt til husene.

Figur 05. Registrerede haver (orange), terrasser (blå) og skure (røde).



Landskab og terræn

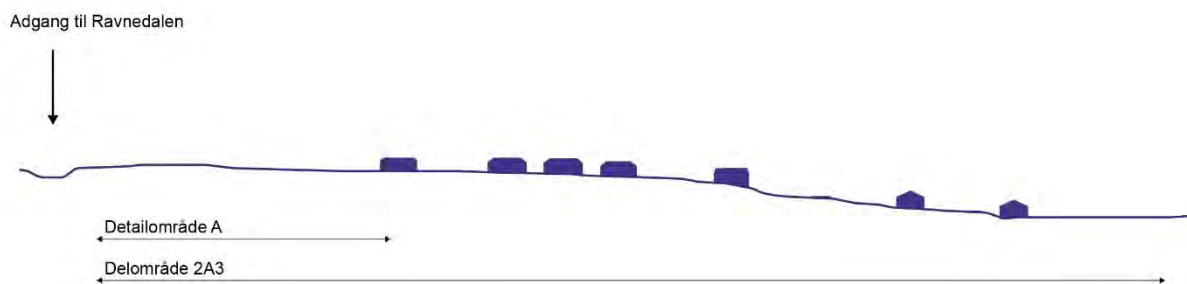
Delområde 2A3 Manngua er beliggende i Nuussuaq med udsigt over Ravnedalen mod vest og fjorden mod syd. Delområdet er højest mod nord, hvor en fjeldknold skærmer for hovedvejen Nuussuaq. Dermed ligger detailområde A også i læ for vinde fra øst, men er ellers relativt eksponeret for både sol og vind.



Figur 06. Tværsnit.

Detailområde A er beliggende på ubebygget plateau med stiforbindelse til Ravnedalen. En fjeldknold danner en naturlig adskillelse mellem området og Nuussuaq vejen.





Figur 07. Længdesnit.

Bebyggelsen i detailområde B følger landskabet, som aftager imod fjorden, Ravnedalen og erhvervsområdet mod vest.

Trafikforhold

Området trafikbetjenes fra Nuussuaq-vejen som forbinder delområdet via boligvejen Manngua. Vejen er akkompagneret af et fortov i den østlige side, men der findes ingen markering /adskillelse af kørebane og fortov. I måneder med meget sne, bliver vej og fortov smallere, hvilket forringer forholdene for de bløde trafikanter.

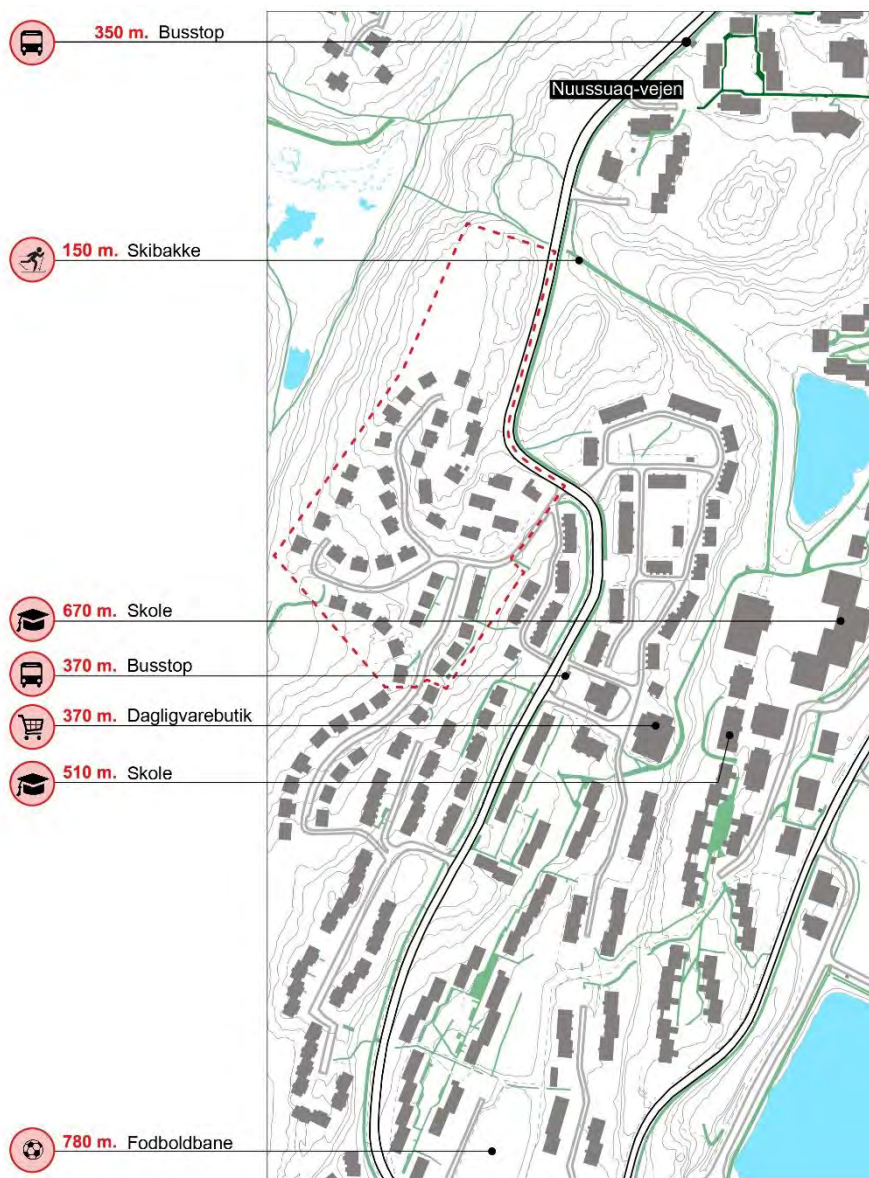
Infrastrukturen mellem boligområderne er derfor vigtig for særligt gående trafikanter.

I den sydlige del af delområde 2A3 findes en trampesti, der forbinder området med Ravnedalen og skibakken på den modsatte side af Nuussuaq-vejen.

Figur 08.

Afstand fra delområde 2A3 til diverse funktioner i nærområdet.

Fortov og stier er markeret med grøn.



1.4 PLANENS HOVEDTRÆK

Detailområde A er udlagt til bosted for børn og unge.

Detailområde B består primært af enfamiliehuse, dobbelthuse og rækkehuse. Detailområde B rummer desuden en daginstitution.

Bebyggelse

Detailområde A

Detailområde A indeholder 2 byggefeltet med mulighed for at opføre et bosted for børn og unge. Byggefelterne er udlagt, så de følger terrænet og den eksisterende bebyggelsesstruktur i detailområde B jf. bilag 2.

Den nye bebyggelse skal underdeles i mindre enheder, således at skalaen tilpasses områdets eksisterende bebyggelse og typologi, og den må hverken i placering eller højde skærme for den nuværende bebyggelse. Byggefelterne er udlagt, så det fortsat er muligt at færdes på begge sider af den fremtidige bebyggelse, for i videst muligt omfang at bevare adgangen og udsigten til Ravnedalen for de lokale beboere.

Ny bebyggelse skal indpasses konteksten og forholde sig til eksisterende farver, materialer, tagformer og skala. Facader skal derfor træbeklædes med enten brædebeklædning eller listeinddækket brædde- eller pladebeklædning. Taghældningen må maksimalt være 25 grader og bebyggelsen skal farvesættes jf. farveskemaet i Bilag 4. Der må bygges i 1 etage på byggefelt 1 og 2 etager på byggefelt 2 jf. bilag 2.

Detailområde B

Bebyggelsen skal overholde en afstand til vejmidten på 7,5 m. Ved ny bebyggelse i Detailområde B kan der stilles krav om interne minimumsafstande.

Det er i detailområdet ikke muligt at bygge i mere end 1 etage.

Zoner

Kommuneqarfik Sermersooq stiller med sin Arkitekturpolitik krav til de arkitektoniske kvaliteter og værdier i kommunens byer og bygder. Med nærværende kommuneplantillæg fokuseres der særligt på den fysiske og visuelle sammenhæng imellem detailområde A og B, som en identitetsskabende faktor, der understøtter fællesskab og tryghed. Samtidig skal det efterstræbes at forbindelsen til områdets rekreative værdier opretholdes og forstærkes til glæde for lokale og udefrakommende borgere. Der skal lægges vægt på at aktivere overgangen mellem bygning og uderum, så privatliv og offentlig færden kan sameksistere.

Nærværende kommuneplantillæg sætter derfor særlige krav til gårdrummet imellem byggefelt 1 og 2 i detailområde A.

Dette skal særligt komme til udtryk i bygningernes interne hierarki og udarbejdelsen af private-semiprivate og offentlige zoner. Zoneopdelingen kan forstærkes på forskellig vis. Stueetagen samt "opholdsnicher" (terrasser, karnapper, indgangspartier mm.), som er i direkte forbindelse med gårdrummet skal bearbejdes og have en høj detaljeringsgrad. Dette kan bl.a. være gennem tilbagerækning af stueetagen, udformning af indgangspartier, siddemuligheder, særlige detaljer, materialevalg mm.

Parkering

I detailområde B kan der etableres parkeringspladser i bebyggelsens umiddelbare nærhed.

I detailområde A udlægges der et fælles parkeringsareal, således at resten af området holdes bilfri og dermed i højere grad kan forblive et gårdum med rekreative formål og forskellige funktioner.

Trafikforhold

I Detailområde A udlægges en ny boligvej til betjening af de nye byggefeltet. Vejen bliver koblet op på den eksisterende Nuussuaq-vej for at undgå at lægge yderligere pres på boligvejen Manngua i forbindelse med konstruktion og efterfølgende ibrugtagning.

I detailområde B er der ikke anlagt fortov langs vejen Manngua, men da vejen er blind og området har en meget lav trafikbelastning anses dette ikke som et problem.

I forbindelse med nyt byggeri i detailområde A, skal der etableres fortov og stiforbindelser til bløde trafikanter, som forbinder detailområde A med detailområde B. Dette både for at højne den rekreative værdi i området, men også for at styrke adgangen til indkøb, offentlig transport og diverse aktivitetstilbud i Nuussuaq.

Bevaringsværdige landskabstræk

Delområde 2A3 Manngua er med sit aftagende terræn og udsigt over Ravnedalen og fjorden et karakteristisk delområde med iboende rekreative værdier. Desuden danner en mindre fjeldknold en naturlig barriere til Nuussuaq vejen, som gør området mindre eksponeret for trafik og støj.

Terrænet i detailområde A skal derfor bevares og skånes mest muligt i forbindelse med nyt byggeri og anlæg. Eksisterende muld og flora, der vil blive berørt af anlægsarbejdet, skal bevares og lægges i depot forud for anlægsarbejdets start og skal reetableres ved arbejdes afslutning.

Fællesarealerne skal udformes således, at området får et færdigt udtryk og ikke henligges som byggeplads.



VERDENSMÅL

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

MÅL		HVORDAN
	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 friholdte og rekreative områder, der findes i byen.
	MÅL 12: Ansvarligt forbrug og produktion	Plantillægget skal sikre at bebyggelsen opføres med robuste materialer, der patinerer fremfor at slides.

1.5 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

1.5.1 LANDSPLANLÆGNING

Plantillægget er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

1.5.2 KOMMUNEPLAN

Nærværende kommuneplantillæg er 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.

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 Nukissiorfiits retningslinjer.

Kloakering

Bygningen skal tilsluttes offentlig kloak iht. til spildevandsplanen.

Overfladevand herunder tagvand må ikke ledes til kloak, men skal bortledes til grøft, således at der ikke opstår gener for øvrig bebyggelse i området, stier, veje og ubebyggede arealer.

Renovation

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

Snerydning og bortkørsel af sne

For detailområde A skal der i forbindelse med ny bebyggelse etableres en ejerforening, som kan varetage vedligeholdelse af 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. Detailområde B driftes efter eksisterende procedure.

OPHÆVELSE AF PLANER

Med vedtagelsen af nærværende kommuneplantillæg 2A3-2 bortfalder 2A3-1.

1.5.6 OFFENTLIGGØRELSE

Forslaget sendes i 6 ugers offentlig høring i perioden 22-12-2021 - 02-02-2022

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	
	 Stk. 1: Delområdet afgrænses som vist på bilag 1. Delområdet udgør et samlet areal på ca. 4,5 ha. Stk. 2: Delområdet opdeles i detailområderne A og B.
1. FORMÅL	
Stk. 1: Boligområder	Stk. 1: Generel anvendelse: A - boligområde Detailområde A: Tæt - lav boligbebyggelse Detailområde B: Åben - lav boligbebyggelse
2. ANVENDELSE	
Stk. 1: Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse og dobbelthuse.	Stk. 1: Delområdets anvendelse fastsættes til boligformål (A) med mulighed for indpasning af erhverv samt institutioner. Området må ikke ændre karakter af boligområde. Stk. 2: Der kan i delområdet etableres mindre

	anlæg til områdets tekniske forsyning, når anlæggene tilpasses bebyggelsen. Stk. 3: Med nærværende plan udlægges to detailområder: Detailområde A er udlagt til bosted. Detailområde B er udlagt til boliger.
3. BEBYGGELSE	
Stk. 1: Ny bebyggelse kan opføres i op til 1½ 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.	Stk. 1: Ny bebyggelse skal gives en placering og udformning, der er tilpasset terræn og øvrig bebyggelse i delområdet.
4. RUMMELIGHED	
Stk. 1: Området har en restrummelighed på 7 boliger afhængigt af bebyggelsens endelige udformning. Når ovenstående bygningsmuligheder er udnyttet regnes området for fuldt udbygget og uden restrummelighed.	Stk. 1: Detailområde A regnes for fuldt udbygget og uden restrummelighed, når de udlagte byggefelter og tilhørende bygningsmuligheder er udnyttet.
5. BEVARINGSHENSYN	
-	Stk. 1: I detailområde A bevares fjeldkammen, der adskiller området fra Nuussuaq vejen. (se markering på bilag 2) Fjeldkammen kan således ikke bebygges.
6. KLAUSULEREDE ZONER	
Stk. 1: 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 Stk. 127,5 og veje ikke må anlægges over kote 121,5.	Stk. 1: 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.
7. TRAFIK OG TEKNISK FORSYNING	
Området vejbetjenes fra Nuussuaq.	Stk. 1: Vejadgang til delområdet sker efter princippet på bilag 2. Stk. 2: For ny bebyggelse i detailområde A, skal området trafikbetjenes via hovedvejen Nuussuaq, som anvist på bilag 2.

	Stk. 3: Interne veje i delområdet er klassificeret som boligveje jf. de gældende bestemmelser i kommuneplanen.
8. BYFORNYELSE	
-	-

§ 21. DETALJEREDE BESTEMMELSER	
1. BEBYGGELSENS PLACERING	
Stk. 1: I detailområde A skal ny bebyggelse placeres inden for de på bilag 2 viste byggefeltet.	
2. BEBYGGELSENS FREMTRÆDEN	
<u>For detailområde A gælder:</u>	
Stk. 1: Byggefelt 1 og 2 er udlagt til offentligt byggeri i form af et bosted for børn og unge.	
Stk. 2: Etager	
• Byggefelt 1 må bebygges i 1 etage. • Byggefelt 2 må bebygges i 2 etager jf. bilag 2.	
Stk. 3: Det samlede etageareal	
• Byggefelt 1 må bebygges med maksimalt 550 m². • Byggefelt 2 må bebygges med maksimalt 750 m².	
Stk. 4: Den arkitektoniske bearbejdning af stueetagerne skal have en høj detaljegrad, så der opleves variation i gårdrummet. Dette kan bl.a. være tilbagetrækninger, særlige udformninger af indgangspartier, siddemuligheder, særlige detaljer mm.	
<u>For detailområde B gælder:</u>	
Stk. 5: Bebyggelsen må maksimalt være 1 etage.	
<u>For detailområde A + B gælder:</u>	
Stk. 6: Hvor eksisterende terræn naturligt tillader det, kan en kælderetage udnyttes helt eller delvist til boligformål og depot.	
Stk. 7: Der kan ikke etableres separat kælderlejlighed. Enhver beboelig kælderetage skal opføres med en intern forbindelse ml. etagerne.	
Stk. 8: Fundamenter og sokler må ikke gives en større højde end nødvendigt for at holde stueetagen fri af terræn.	
Stk. 9: Garager, udhuse, skure og lignende sekundære bygninger kan opføres uden for de anviste byggefeltet efter godkendelse af Kommuneqarfik Sermersooq.	

Stk. 10: Garager, udhuse, skure og lignende sekundær bebyggelse må maksimalt have et samlet areal på 30 m².

Stk. 11: Terrasser og altaner kan opføres uden for de anviste byggefelt, men dog i direkte tilknytning til bygningen. Terrasser og altaner skal godkendes af Kommuneqarfik Sermersooq.

Stk. 12: Terrasser må maksimalt have et areal på 30 m² og er defineret ved direkte adgang fra terræn. Altaner må maksimalt have et areal på 15 m². Dybden på altaner må ikke overskride 1,5 meter, hvor der er en underliggende etage som anvendes til boligformål

Stk. 13: Haver skal være i direkte tilknytning til boligen og skal godkendes af Kommuneqarfik Sermersooq.

Stk. 14: Haver må ikke overdækkes. Hegn og stakitter må højst være 1,0 meter høje, og skal udføres i træ. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde give tilladelse til højere hegn, hvis det indgår i det samlede arkitektoniske udtryk.

FACADER

Stk. 15: Alle facader skal være træbeklædte (planker, større facadeelementer, beklædningsbrædder, listeinddækket brædde- eller pladebeklædning.)

Stk. 16: Facader farvesættes efter bilag 4.

Stk. 17: Solfangere, solceller, solpaneler o.l. skal optræde som en integreret del af bebyggelsen og må ikke være til gene for den omkringliggende bebyggelse.

Stk. 18: Bygninger som ikke opfylder grænseafstanden til nærmeste bebyggelse, skal forsynes med branddrøje gavle, der skal udføres i en konstruktion, jf. gældende bygningsreglement.

Stk. 19: De i stk. 17 nævnte gavle må ikke uden tilladelse fra bygningsmyndigheden forsynes med vinduer, døre eller lignende.

TAGE

Stk. 20: Taget skal være af typen saddeltag og må ikke overstige en hældning på 25 grader.

Stk. 21: Kipretningen skal være som anvist på bilag 2.

Stk. 22: Tagmaterialet må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende.

VENTILATIONER

Stk. 23: Ventilationer, varmepumper og lignende skal indgå som en integreret del af arkitekturen.

SKILTE

Stk. 24: På den enkelte bygning må der kun opsættes skilte med relation til virksomheder, der har til huse i bygningen.

Stk. 25: Permanente skilte må kun oplyse om virksomhedens navn og funktion

Stk. 26: Skilte skal opsættes på husets facade og må maksimalt være 1x0,5 m.

Kommuneqarfik Sermersooq skal godkende alle facader, skilte og tagplaner.

3. VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1: Vejadgang til detailområde A skal ske efter princippet på bilag 2.

Stk. 2: Stiforbindelse skal forbinde detailområde A og B og forbinde delområde 2A3 Manngua med 2D3 Ravnedalen. Stk. 3: Vejbyggelinjers afstand til vejmidte skal være 7,5 meter ved boligveje. Stk. 4: I detailområde B kan parkering foregå i tilknytning til den enkelte bolig. Der skal etableres parkering jf. gældende parkeringsnorm. Stk. 5: I detailområde A skal der etableres et samlet parkeringsareal, som skal etableres jf. gældende parkeringsnorm.
4. FRIAREALER OG FRITIDSANLÆG
Stk. 1: Arealer, der ikke er udlagt til bebyggelse, sti, vej eller parkering, skal indrettes som opholdsareal med mulighed for opførsel af legeredskaber, som aktivitetsplads eller fremstå i naturtilstand.
5. TEKNISKE ANLÆG
Stk. 1: Alle bygninger skal tilsluttes den offentlige el-, vandforsyning og kloak. Stk. 2: Ny bebyggelse kan anvende fjernvarme, fast elvarme eller anden miljørigtig energi efter aftale med Nukissiorfiit. Stk. 3: Tekniske anlæg og transformerstationer skal placeres hensigtsmæssigt, så de ikke kommer til at virke skæmmende for området som helhed og skal godkendes af Kommuneqarfik Sermersooq og Nukissiorfiit. Stk. 4: Alt gråt og sort spildevand skal afledes via kloak. Overfladevand og drænvand må ikke ledes til kloakken, men skal bortledes således der ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelse, veje, stier og ubebyggede arealer. Stk. 5: Alle forsyningsledninger skal nedgraves. En eventuel tredjeparts omlægning af ledningsanlæg er uden udgift for ledningsejer og må kun ske i samråd med ledningsejer og gældende forskrifter. Stk. 6: Inden for området kan der placeres tekniske anlæg som transformerstationer, ladestandere 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. 7: Der skal ved nybyggeri etableres plads til opbevaring og afhentning af dagrenovation i henhold til gældende affaldsregulativer. Stk. 8: I detailområde A skal dagrenovationen indeholdes i bebyggelsen.
6. UBEBYGGEDE AREALER
Stk. 1: Områder der ikke er udlagt til byggeri, infrastruktur, og i øvrigt ikke er omfattet af § 21.4 friholdes for anlæg og skal fremstå med naturpræg. Stk. 2: I detailområde A kan der ved anlæggelse af ny boligvej sprænges ud som anvist på bilag 2. Stk. 3: Ubebyggede arealer, hvis vegetation eller overflader beskadiges under byggeri eller sprængning skal reetableres. stk. 4: 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 inden for området, med henblik på begrønning.
Stk. 5: Eksisterende muld og flora, der vil blive berørt af anlægsarbejder, skal bevares og lægges i depot forud for anlægsarbejdets start og skal reetableres ved arbejdets afslutning.
Stk. 6: Overskudsmaterialer (sprængsten, jord, sten o.l. skal reetableres og overskuddet skal deponeres efter aftale med Kommuneqarfik Sermersooq.
Stk. 7: Ubebyggede arealer skal holdes rene og ryddelige. Udendørs oplag er ikke tilladt.
Stk. 8: Sneoplag 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
Ingen særlige bestemmelser.
8. NATURBESKYTTelsesINTERESSER
Ingen særlige bestemmelser.
9. JORDBRUGSINTERESSER
Ingen særlige bestemmelser.
10. FÆLLES ANLÆG
<i>Byggemodningsudgifter</i>
Stk. 1: Byggemodning af detailområde A bekostes af projekter/projektejere og fordeling blandt de implicerede parter skal fremgå af særlig betalingsvedtægt.
11. EJERFORENINGER
Stk. 1: Der skal stiftes en ejerforening til varetagelse af fællesinteresser i områdets bebyggelse.
Stk. 2: Ejere af boliger inden for delområdet skal være medlemmer af denne boligforening.
Stk. 3: Ejerforeningen skal vedligeholde (herunder vintervedligeholde) stier, friarealer, adgangsveje og tilhørende p-pladser inden for detailområdet og kan selv fastsætte regler herfor.
Stk. 4: Foreningen skal stedse holde Kommuneqarfik Sermersooq underrettet om sin adresse.
12. GRÆNSER FOR MILJØBELASTNING
Ingen særlige bestemmelser
13. LAVENERGIBEBYGGELSE
-
14. BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING
Stk. 1: Ny bebyggelse må ikke tages i brug før: - Der er anlagt parkering - At vejene er belyst efter gældende forskrifter - At der inden for ansvarsområdet er anlagt stier og vejadgang jf. bilag 2.

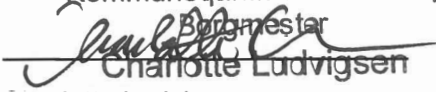
- Der er sket tilslutning til offentlig forsyning iht. Paragraf 21.5 stk.1
- Afsluttende terrænarbejder er udført iht. Paragraf 21.6 stk.4

Hvis sæsonen ikke tillader det, skal punkterne udføres snarest muligt efter aftale med Kommuneqarfik Sermersooq, som samtidig nedsætter frister for arbejdets gennemførsel.

3 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Nærværende forslag til kommuneplantillæg 2A3-2 Manngua vedtages hermed af Kommuneqarfik Sermersooqs Udvalg for Økonomi og Erhverv den 20.12.2021 og sendes i 6 ugers offentlig høring.

Kommuneqarfik Sermersooq den. 21.12.2021

Kommuneqarfik Sermersooq
Borgmester

Charlotte Ludvigsen
Borgmester

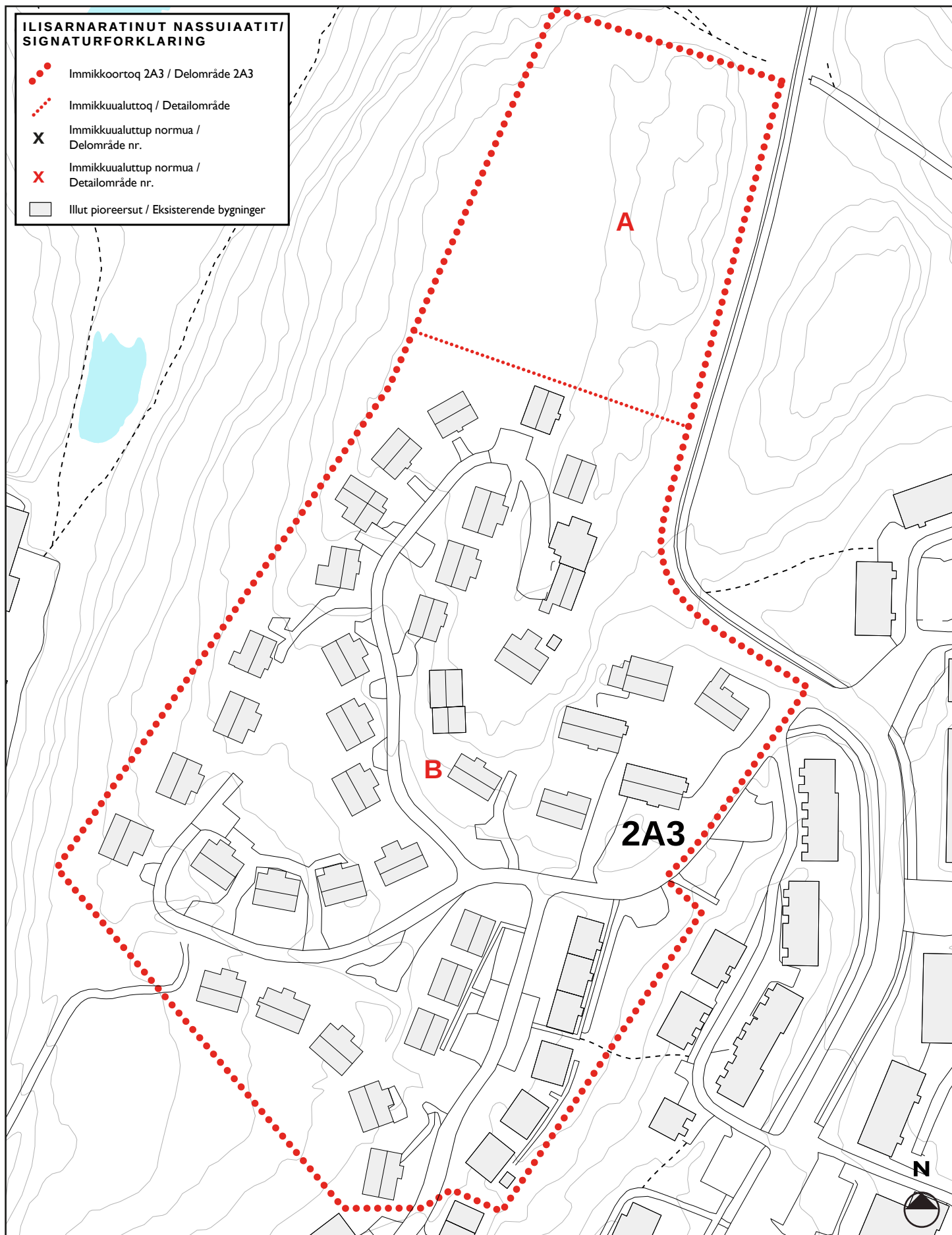
/


Kommuneqarfik Sermersooq
Kommunaldirektør
Ole Jakobsen
Kommunaldirektør

Offentliggøres som forslag den 22.12.2021

**ILISARNARATINUT NASSUIAATIT/
SIGNATURFORKLARING**

-  Immikkoortoq 2A3 / Delområde 2A3
-  Immikkuualuttup / Detailområde
-  Immikkuualuttup normua /
Delområde nr.
-  Immikkuualuttup normua /
Detailområde nr.
-  Illut pioreersut / Eksisterende bygninger



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
Sanarfinermut Avatangisinnullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

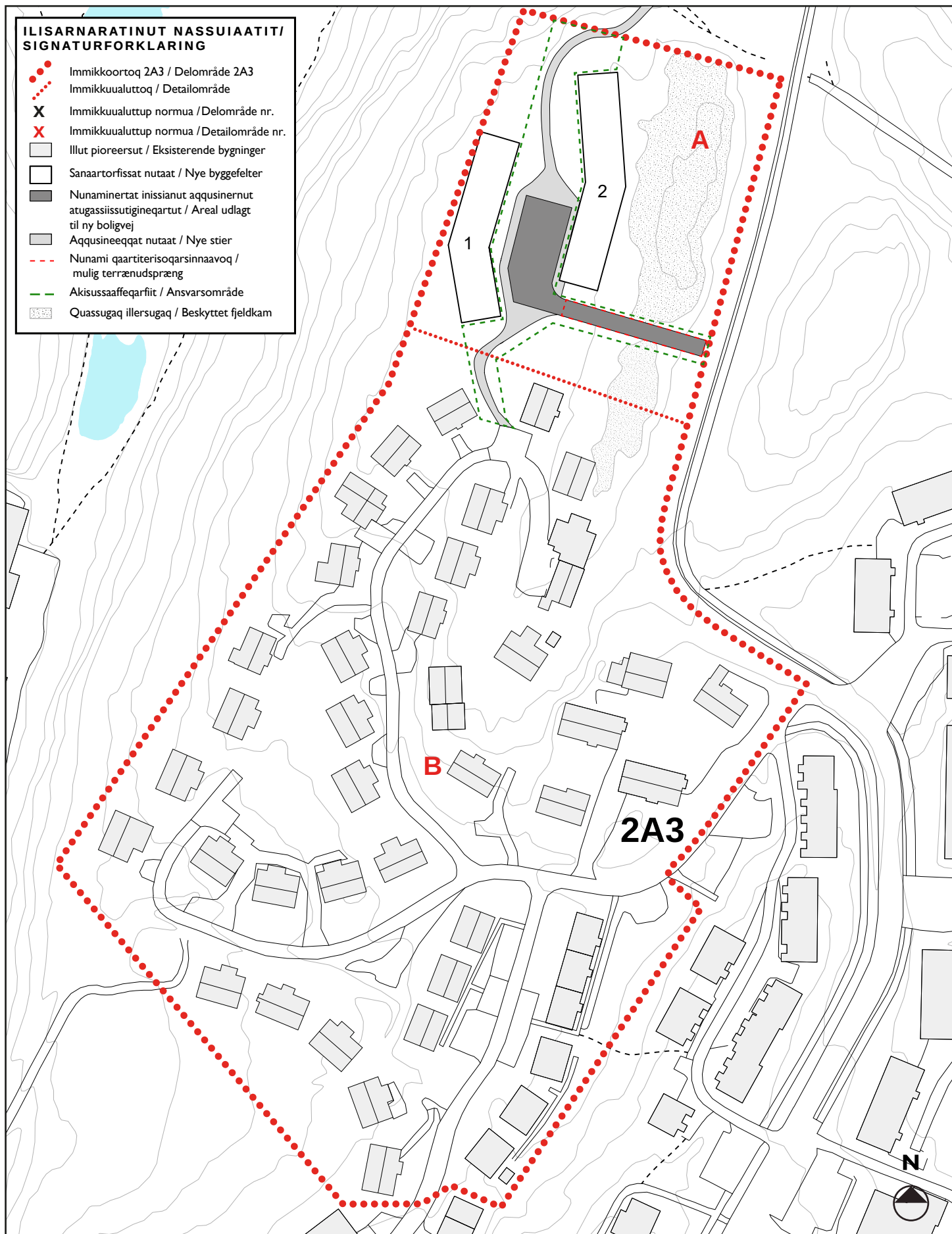
Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 2A3-2
Kommuneplantillæg 2A3-2

ILANNGUSSAQ 1 / BILAG 1
Immikkoortoq 2A3/ Delområde 2A3

Novembari / November 2021
Uutuut / Mål: 1:1500
A4

ILISARNARATINUT NASSUIAATIT/ SIGNATURFORKLARING

- Immikkoortoq 2A3 / Delområde 2A3
- - - Immikkuualuttoq / Detailområde
- X** Immikkuualuttup normua / Delområde nr.
- X Immikkuualuttup normua / Detailområde nr.
- Illut pioreersut / Eksisterende bygninger
- Sanaartorfissat nutaat / Nye byggefelter
- Nunaminertat inissianut aqqusinernut atugassiutiginartut / Areal udlagt til ny boligvej
- Aqqusineeqqat nutaat / Nye stier
- - - Nunami qaartiterisoqarsinnaavoq / mulig terræudspræng
- - - Akisussaaffeqarfiit / Ansvarsområde
- Quassugaq illersugaq / Beskyttet feldkam



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
Sanaarfinermut Avatangisinnullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 2A3-2
Kommuneplantillæg 2A3-2

ILANNGUSSAQ 2 / BILAG 2
Immikkoortoq 2A3/ Delområde 2A3

Novembari / November 2021
Uutuut / Mål: 1:1500
A4



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
 Sanarfinermut Avatangisinnullu Ingerlatsivik
 Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 2A3-2
 Kommuneplantillæg 2A3-2

ILANNGUSSAQ 3 / BILAG 3
 Immikkoortoq 2A3/ Delområde 2A3

Novembári / November 2021
 Uutuut / Mål: 1:1500
 A4

Immikkoortup 2A3 / DELOMRÅDE 2A3



Ubehandlet træ /
Qisuk taninneqanngitsoq



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
Sanarfinermut Avatangisinnullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliusseq 2A3-2
Kommuneplantillæg 2A3-2

ILANNGUSSAQ 4 / BILAG 4
Qalipaatinut Pilersaarut / Farveplan

Novembari / November 2021
Uutuut / Mål: 1:1500
A4