

FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG 1A13-2, QIMERLUA, NUUK OKTOBER 2022



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ

Sanarfinermut Avatangisinnullu 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 1A13-2** er fremlagt til offentlig høring i perioden **16. november 2022 – 28. december 2022**. Bemærkninger skal senest den **28. december 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 <https://kp.sermersooq.gl/da/>, 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	5
1.4 PLANENS HOVEDTRÆK	7
1.5 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	10
1.6 PLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER	12
2. BESTEMMELSER	13
3. VEDTAGELSESPÅTEGNING	20
4. BILAG 1-3	21 - 24

1. REDEGØRELSE

Nuuk oplever fortsat vækst og stigende indbyggertal, hvorfor der er behov for udvikling af de centrale byområder for at sikre tidssvarende boliger med en varierende sammensætning, herunder mulighed for studieboliger og kollegier. På baggrund heraf ønskes der at give mulighed for nedrivning af eksisterende og ældre boligbebyggelse i et centralt byområde og erstatte disse med ny etagebebyggelse.

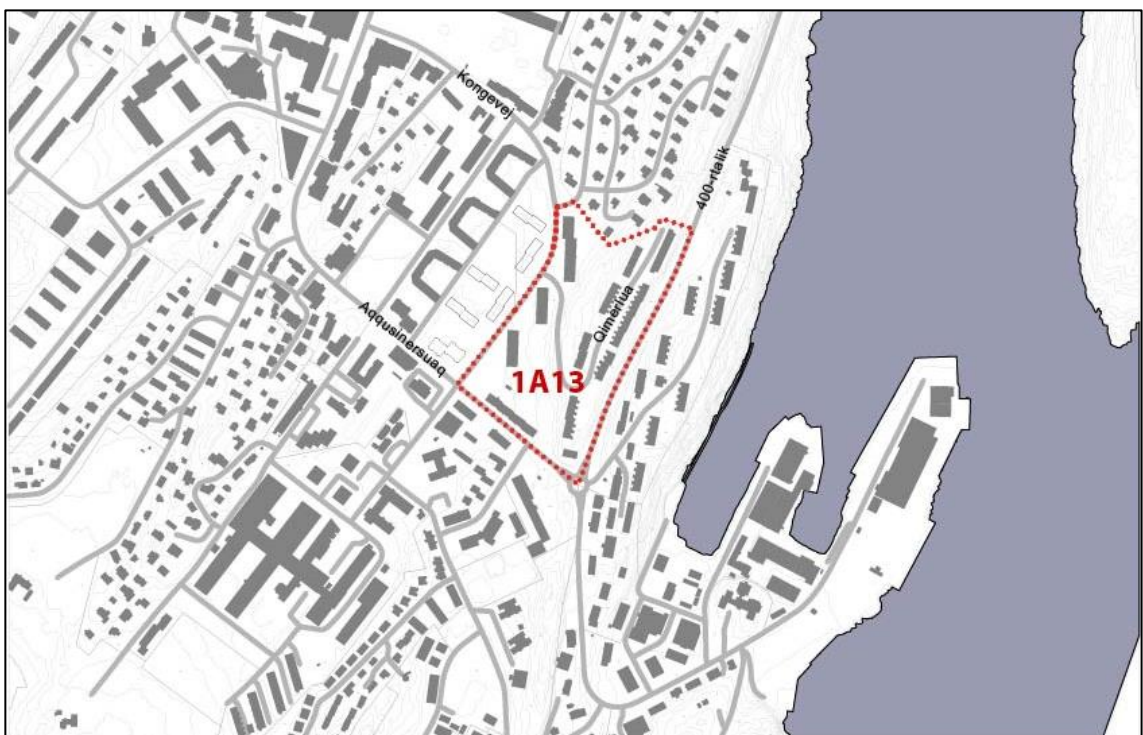
Kommuneqarfik Sermersooq har en overordnet målsætning om, at en del af byudviklingen i Nuuk skal ske ved omdannelse af den eksisterende by.

1.1 PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter et areal på ca. 5,2 ha. i den central del af Nuuk ved Qimerlua i det eksisterende delområde 1A13, der er udlagt til boligformål.

Området er beliggende mellem Kongevej i vest, Akqusinersuaq i syd og 400-rtalik mod øst. Mod nord afgrænses området af boligerne ved Fjeldvej.

Området anvendes i dag primært til boligformål og indeholder både ældre boligblokke ved Kongevej (de såkaldte millionærbarakker) og ved Akqusinersuaq samt nyere boligbebyggelse ved Qimerlua på fjeldryggen mod 400-rtalik.



Figur 1 Afgrænsning af delområde 1A13 vist med rød prikket signatur.

Kommuneplantillægget er omfattet af Kommuneplan 2032 for Kommuneqarfik Sermersooq, der i hovedstrukturen udlægger området til boligformål, jf. kortet ovenfor.

Med dette kommuneplantillæg fastholdes områdets geografiske afgrænsning (jf. kortbilag 1) og den overordnede anvendelse til boligformål, men der udlægges et nyt detailområde (A) i den vestlige del, hvor der gives konkret mulighed for opførelse af bebyggelse til boligformål, og et detailområde (B) i den østlige del, som gælder for de eksisterende boliger ved Qimerlua.

1.2 FORMÅL OG PRINCIPPER

Kommuneplantillægget er udarbejdet med det formål, at området kan anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse og etageboliger, samt at fastlægge byggemulighed for etageboliger ved Kongevej.

Planens formål og princippet:

- At fastlægge delområdets anvendelse til boligformål.
- At detailområde A er forbeholdt studieboliger og kollegier.
- At området disponeres under hensyntagen til eksisterende infrastrukturelle forhold herunder veje, stiforbindelser, byrum, parkering mv.
- At muliggøre sanering af områdets vestlige del og etablering af ny boligbebyggelse mod Kongevej og Aqqusinersuaq.
- At sikre friholdelse af arealer på bagsiden af ny bebyggelse (jf. kortbilag 2).
- At sikre gode og funktionelle opholdsarealer og byrum.
- At sikre vejadgang til området fra Kongevej og Qimerlua (jf. kortbilag 2).

1.3 EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet rummer både nyere og ældre bebyggelse, der primært anvendes til boligformål. I den østlige del er der opført 55 tæt-lav boliger fra 2003-04 i 2 og 3 etager ved Qimerlua, der er placeret parallelt med fjeldryggen. I den vestlige del ved Kongevej findes millionærbarakkerne med selvstyreboliger fra 1950'erne og 60'erne.

Området omfatter en del af den fjeldryg, der strækker sig hele vejen gennem Nuuk-halvøen. Der er fra fjeldryggen udsigt til havnen og Qinngorput mod øst, boligområderne mod nord og vest og erhvervsområde mod syd. Terrænet ligger, hvor det er højest, i en højde af ca. 52 m, hvorfra det falder ca. 20 m mod vest. Mod øst og syd falder terrænet stejlt ned mod vejene Aqqusinersuaq og 400-rtalik i kote ca. 34.

Området vejbetjenes fra Aqqusinersuaq, Kongevej og Qimerlua. Vejene Aqqusinersuaq og 400-rtalik, der afgrænser planområdet mod syd og øst, mødes i en rundkørsel i områdets sydøstlige hjørne. Rundkørslen fordeler trafikken mod havnen, Nuuk Centrum og Nuussuaq.

Området krydses i øst-vestlig retning af en eksisterende sti fra Aqqusinersuaq i sydøst over Kongevej og videre til kirkevej i nordvest.



Figur 2 Millionærbarakkerne ved Kongevej.



Figur 3 Kig langs Qimerlua fra Kongevej.



Figur 4 Kig til planområdet fra rundkørslen.

1.4 PLANENS HOVEDTRÆK

Delområdet inddeles i 2 detailområder; A for området i den vestlige del af området ved Qimerlua og B for den østlige del af området.

Områdets anvendelse fastlægges til blandet boligtyper med tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse o.l. og etageboligbebyggelse, samt tilhørende funktioner med parkering, udendørs ophold og mindre tekniske anlæg.

PROJEKTBESKRIVELSE

ANVENDELSE

Delområdet er udlagt som boligområde til blandet boligformål. Med nærværende kommuneplantillæg gives mulighed for nedrivning af den eksisterende ældre boligbebyggelse i detailområde A, og for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse.

Der kan alene etableres erhverv i det omfang, der er tilladt i boligområder som angivet i kommuneplanens generelle bestemmelser.

BEBYGGELSE OG DISPONERING

Ny bebyggelse i detailområde A området kan opføres i op til 4 etager. Der gives mulighed for, at ny bebyggelse i detailområde A kan opføres som kollegier og studieboliger med varierende boligstørrelser, som kan imødekomme behovet for mindre boliger og forskellige boformer til studerende og deres familier.

Bebyggelsens tæthed og volumener skal afspejle nærheden til midtbyen, og der skal sikres gode udearealer i forbindelse med opførelsen af nye boliger. Bebyggelse kan etableres som længhuse, der orienteres mod Aqqusinersuaq og Kongevej, med parkering, underum og opholdsarealer på bagsiden. Eksempel på disponering af området er vist i Bilag 3.

Langs østsiden af Kongevej og nordsiden af Aqqusinersuaq skal der reserveres areal til fortov samt et grønt forareal. Ved Aqqusinersuaq reserveres areal til busstoppested, og der gives mulighed for pladسدannelse og et urbant byrum ved tilbagerykning af en del af bebyggelsen.

I tilknytning til bebyggelse kan der i stueplan etableres terrasser som fællesareal. Areal på bagsiden af ny bebyggelse i detailområde A skal indrettes med opholdsmuligheder, plantebede og områder til leg og aktiviteter samt bil- og cykelparkering. Den eksisterende sti gennem området, ved foden af fjeldet mellem Aqqusinersuaq og Kongevej, samt trappen op til Qimerlua skal opretholdes. Endvidere skal arealet ved trappen, der anvendes som "kurre-bakke", friholdes for byggeri og anlæg.

Ubebyggede arealer, der ikke er udlagt til andet formål, må kun indrettes og benyttes som fælles offentlige friarealer og skal gives en udformning, der harmonerer med områdets beliggenhed og anvendelse. Der stilles således krav til landskabsbearbejdning og belægning.

TRAFIKFORHOLD, VEJE, STIER OG PARKERING

Området vejbetjenes fra Aqqusinersuaq og Kongevej via Qimerlua.

Parkeringspladser til ny bebyggelse i detailområde A skal anlægges i tilknytning til nye boliger på bagsiden af bebyggelsen. Der skal anlægges minimum ¼ parkeringsplads pr. ny bolig, dog 1 p-plads pr. 5 boliger for kollegier. Adgang til parkeringspladserne skal ske fra Kongevej eller Qimerlua. I detailområde B skal der være 2 p-pladser pr. 3 boliger.

For evt. øvrige funktioner i detailområde A og B skal der anlægges parkeringspladser iht. kommuneplanens generelle bestemmelser.

ARKITEKTUR

Eksisterende bebyggelse ved Qimerlua er opført i 2-3 etager og udført med træbeklædning på facader holdt i traditionelle farver (bilag 4), og tage beklædt med sort tagpap.

Ny bebyggelse i detailområde A skal opføres som længehuse og stokbebyggelse i op til 4 etager og kan udføres med saddeltag eller fladt tag. For at bryde lange facader skal bygninger udføres enten med facadespring, materiale skift, indsnit og udkragninger eller med gennemgående lodrette glaspazier. Bebyggelse skal opføres i et ensartet formsprog, materialekarakter og med en farvesætning af facader i traditionelle farver (bilag 4).

Bebyggelsen skal i videst muligt omfang bygges på en måde, der sikrer, at den fremtidige brug vil have så lavt et energiforbrug som muligt. Der skal sikres optimale dagslysforhold, og glaspazier skal orienteres, så der sker mest mulig passiv opvarmning indendørs.

Kommunalbestyrelsen har vedtaget en arkitekturpolitik, der italesætter de værdier, der skal arbejdes med i bl.a. nybyggeri indenfor kommunen.

Blandt de værdier er:

IDENTITETSSKABENDE ARKITEKTUR

- at nye bygninger og byrum skal bygge på og berige vores historie

BOLIGER OG LIVSKVALITET

- at alle boliger kan være rammer 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,

- at nye byrum bliver etableret med en klar idé om rummets fremtidige anvendelse og kvaliteter,
- at vore byrum giver adgang til alle aldre og livssituationer, og at menneskers plads i byrummet prioriteres højere end bilernes.

TID OG STED

- at nye bygninger og bebyggelser forøger stedets kvaliteter, forholder sig til sin tid og respekterer tider som gik, og tider som skal komme.
- at det eksisterende landskab og de lokale klimatiske forhold er udgangspunkt for al planlægning, byggeri og anlæg,

VERDENSMÅL

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



MÅL		HVORDAN
	MÅL 4: Kvalitetsuddannelse	Tidssvarende boliger, med billig husleje bidrager til at den enkelte studerende har gode rammer for et uddannelsesforløb.
	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.
	MÅL 12: Ansvarligt forbrug og produktion	Plantillægget skal sikre at bebyggelsen opføres med robuste materialer, der patinerer fremfor at slides.

	MÅL 13: Klimaindsats	Plantillægget skal sikre, at regnvand og smeltevand afledes uden gene for omkringliggende arealer.
---	-----------------------------	--

1.5 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

1.5.1 LANDSPLANLÆGNING

Plantillægget er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

1.5.2 KOMMUNEPLAN

Forslag til kommuneplantillæg 1A13-2 er i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Kommuneplantillægget er omfattet af Kommuneplanen "Sermersooq 2032", der i hovedstrukturen udlægger planområdet til boligformål (se side 4).

Med dette kommuneplantillæg fastholdes anvendelsen til boligformål. For detailområde A er der med dette kommuneplantillæg udarbejdet nye detaljerede bestemmelser og fastlagt byggefelt, iht. Inatsisartutlov nr. 17 af 17. november 2010 om planlægning og arealanvendelse.

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.

Varme

Områdets opvarmningsform fastsættes efter Nukissiorfiits retningslinjer.

Kloakering

Bygningen skal tilsluttes offentlig kloak iht. til spildevandshandlingsplanen.

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

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 og fordeling blandt de implicerede parter skal fremgå af særlig betalingsvedtægt.

1.5.6 OPHÆVELSE AF PLANER

Med vedtagelsen af nærværende forslag til kommuneplantillæg 1A13-2 bortfalder lokalplan 1A13-1 "Boligområde ved 400-rtalik".

1.5.7 OFFENTLIGGØRELSE

Forslaget sendes i 6 ugers offentlig høring i perioden 12. oktober 2022 – 23. november 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.

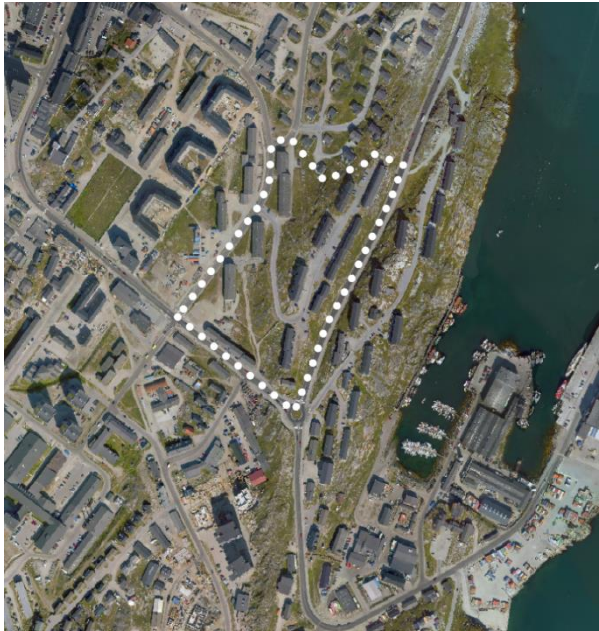
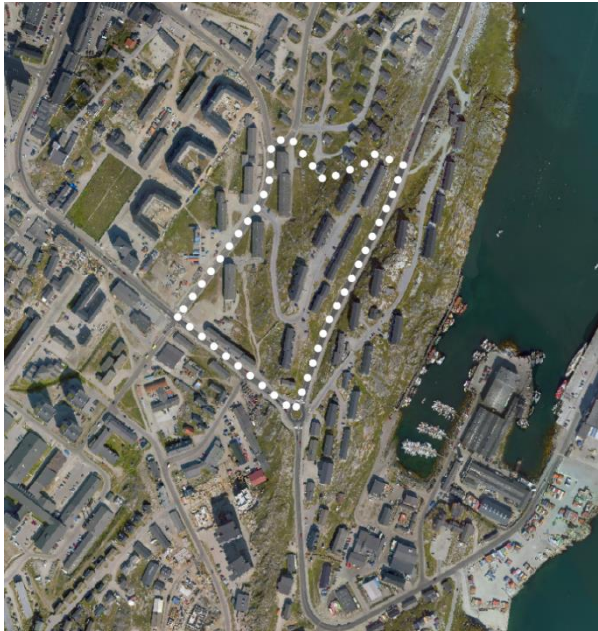
Kommuneplantillægget medfører ikke i sig selv, at arealer, bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen, skal etableres.

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	
	
1. FORMÅL	
GENEREL ANVENDELSE: A - Boligområder SPECIFIK ANVENDELSE: A4 - Blandet bolig	GENEREL ANVENDELSE: A - Boligområder SPECIFIK ANVENDELSE: A4 - Blandet bolig
2. ANVENDELSE	
Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse o.l. samt etageboligbebyggelse.	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tæt-lav boligbebyggelse samt etageboligbebyggelse.
3. BEBYGGELSE	
Ny bebyggelse kan opføres i op til 4 etager.	Ny bebyggelse i detailområde A kan opføres i op til 4 etager.

Området er et fuldt udbygget boligområde. Området har et areal på cirka 5,2 ha og rummer cirka 55 boliger..	Ved nedrivning og opførelse af ny bebyggelse i detailområde B må denne opføres i samme etagehøje som eksisterende.
4. RUMMELIGHED	
Området er fuldt udbygget og uden restrummelighed.	Området har et areal på ca. 5,2 ha. Når byggefeltene i delområdet er udnyttet, regnes området som fuldt udbygget uden restrummelighed.
5. BEVARINGSHENSYN	
Der kan ske byfornyelse af området, herunder nedrivning af eksisterende bebyggelse. Byfornyelsen skal ske efter en samlet plan.	Ingen særlige bestemmelser.
6. KLAUSULEREDE ZONER	
Der er fastlagt klausulerede zoner omkring lufthavnen i form af hindringsfri flader som består af, dels et horisontalt plan og en konisk flade og dels af ind- og udflyvningsflader i banens forlængelse. Området er beliggende under det hindringsfrie plan for lufthavnen og er omfattet af den horisontale flade, hvor bygninger og andre anlæg ikke må opføres over kote 127,5 og veje ikke må anlægges over kote 121,5.	Der er fastlagt klausulerede zoner omkring lufthavnen i form af hindringsfri flader som består af, dels et horisontalt plan og en konisk flade og dels af ind- og udflyvningsflader i banens forlængelse. Området er beliggende under det hindringsfrie plan for lufthavnen og er omfattet af den horisontale flade, hvor bygninger og andre anlæg ikke må opføres over kote 127,5 og veje ikke må anlægges over kote 121,5.
7. TRAFIK OG TEKNISK FORSYNING	
Området vejbetjenes fra Akqusinersuaq, Kongevej og Qimerlua.	Området vejbetjenes fra Kongevej og Qimerlua i princippet efter kortbilag 2.
8. BYFORNYELSE	
Arealerne langs Kongevej og Akqusinersuaq er udpeget til byomdannelsesområde, hvor eksisterende bebyggelse skal kunne nedrives for opførelse af ny boligbebyggelse i 2-5 etager.	Detailområde A er udpeget til byomdannelsesområde. Eksisterende bebyggelse B-270, B-347, B-380 og B-442 kan nedrives i forbindelse med nyt byggeri.

§ 21. DETALJEREDE BESTEMMELSER

1. BEBYGGELSENS PLACERING

Stk. 1: Ny bebyggelse og anlæg skal placeres inden for de på bilag 2 viste byggefelt.

- Stk. 2:** Der kan etableres parkering og adgangstrapper samt opføres mindre bygninger uden for byggefeltene, herunder sekundære bygninger til tekniske anlæg, dagrenovation, cykelskure mm.
- Stk. 3:** Ny boligbebyggelse i **detailområde A** kan opføres i 2-4 etager.
 På byggefelt A1, A2 og A4 må maksimalt opføres 3 etager, og bygningshøjden må maksimalt være 10 meter.
 På byggefelt A3 og A5 må maksimalt opføres 4 etager, og bygningshøjden må maksimalt være 13 meter.
 Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn.
 Tekniske installationer som ventilation, elevatorer o.l. er ikke omfattet af højdebegrænsningen.
 Ved nedrivning og opførelse af ny bebyggelse i detailområde B må denne opføres i samme etagehøje som eksisterende.
 Bygningshøjden må maksimalt være X meter målt fra eksisterende terræn.
- Stk. 4:** På byggefelt A1, A2 og A3 må der maksimalt opføres 2 bygninger pr. byggefelt.
 På byggefelt A4 og A5 må der opføres 1 bygning pr. byggefelt. (Bilag 2)

2. BEBYGGELSENS FREMTRÆDEN

- Stk. 1:** Ny bebyggelse skal inden for hvert detailområde udgøre en samlet arkitektonisk helhed med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver.
- Stk. 2:** Solcelleanlæg, solfangere o.l. kan opsættes som en integreret del af bebyggelsens tag eller facade og må ikke medføre refleksionsgener.

FACADER

- Stk. 3:** Bebyggelsen i **detailområde A** skal fremstå med facader i materialer som glas, træ, eternit, metal, natursten, fiberplader eller beton, og med en farvesætning som vist i bilag 4.
 Bebyggelsen i **detailområde B** skal fremstå med facader i træ og glas og med en farvesætning som vist i bilag 4.
- Stk. 4:** Af hensyn til omkringboende og forbipasserende må facadematerialer maksimalt have en glansgrad 40 og ikke give anledning til refleksionsgener.
- Stk. 5:** I **detailområde A** må synlige sokler ikke overstige 0,5 m over terrænets højeste punkt og skal i udtryk tilpasses bygningskroppen.
 I **detailområde B** må synlige sokler ikke overstige 0,5 m over terrænets højeste punkt og skal i udtryk tilpasses bygningskroppen.
- Stk. 6:** Karnapper og svalegange må ikke have en dybde på mere end 1,5 m og skal fremstå som en integreret del af bygningens udtryk.

TAGE

- Stk. 7:** Tage i detailområde A skal have en hældning på minimum 7°.
 Tage i detailområde B skal have en hældning på 25°.
- Stk. 8:** Tage i **detailområde A** kan beklædes med mørkt tagpap eller træ.

Tage i **detailområde B** skal beklædes med sort tagpap.

Stk. 9: Tagvinduer skal placeres harmonisk.

VINDUER OG DØRE

Stk. 10: Vinduesrammer skal være afstemt med den øvrige facades farvespil og materialevalg.

Stk. 11: Der kan installeres paneler, der kan dække vinduerne, hvis disse er en integreret del af facadeudtrykket. Panelerne må dog ikke permanent tildække vinduerne.

Stk. 12: Vinduer, glasdøre og lignende må ikke permanent blændes eller på anden måde klæbes til.

ELEVATOR, TRAPPER OG RAMPER

Stk. 13: Elevatoroverløb, trappetårne/-kerner skal være en del af i bygningskroppen.

VENTILATIONER

Stk. 14: Ventilationsafkast på tage skal trækkes mindst 3 m tilbage i forhold til bygningens facade. Ventilationsafkast må ikke være højere end 0,5 m over bygningens tag. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

Stk. 15: Eventuelle tekniske anlæg placeret på tagflader skal inddækkes og udformes som integreret del af bygningen.

MINDRE BYGNINGER

Stk. 16: Mindre sekundære bygninger som cykel- og redskabsskure, miljøstationer, teknikbygninger o. lign. skal indgå i sammenhæng med bebyggelsens generelle udtryk og indpasses som en integreret del af bygningens arkitektur.

SKILTE

Stk. 17: På den enkelte bygning må der kun opsættes skilte med relation til de, der har til huse i bygningen.

3. VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1: Vejadgang skal ske fra det primære vejnet på Kongevej og via Qimerlua, jf. princippet vist på bilag 2.

Stk. 2: Der skal ved vej- og stitilslutninger sikres oversigt i henhold til gældende vejregler.

Stk. 3: I området skal der etableres parkering i henhold til kommuneplanens gældende parkeringsnorm. Dog skal der ved boligbebyggelse i **detailområde B** etableres 2 parkeringspladser per 3 boliger ved nybyggeri, og i **detailområde A** etableres 1 parkeringsplads per 4 boliger og 1 p-plads pr. 5 boliger for kollegier ved nybyggeri.

Stk. 4: Parkering skal etableres som fælles parkering i tilknytning til ny bebyggelse.

Stk. 5: Ved etablering af fælles parkeringspladser skal der sikres mulighed for at etablere og opstille ladestandere til elbiler ift. kommuneplanens generelle bestemmelser.

Stk. 6: Der skal sikres adgang til de omkringliggende stier og områder. Stier skal befæstes og tilpasses eksisterende terræn, dog under hensyntagen til at sikre god tilgængelighed.

Stk. 7:	Der reserveres areal til etablering af stiforbindelse og fortov langs Aqqusinersuaq og Kongevej, samt areal til busstoppested, jf. princippet vist på bilag 2.
Stk. 8:	Der reserveres areal til stiforbindelse mellem Aqqusinersuaq og Kongevej, jf. princippet vist på bilag 2. Der reserveres areal til trappe og rekreativt areal ("kurre-bakke") mellem stien ved Aqqusinersuaq og Qimerlua, jf. princippet vist på bilag 2.
Stk. 9:	Der er fastlagt vejbyggelinjer (klausulerede zoner) således, at bebyggelse, anlæg og lignende ikke må placeres nærmere end hhv. 12,0 m fra vejmidte mod Aqqusinersuaq og Kongevej og 7,5 m fra vejmidte mod øvrige veje i delområdet.
4. FRIAREALER OG FRITIDSANLÆG	
Stk. 1:	Friholdte arealer kan ikke bebygges bortset fra sekundære bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften.
Stk. 2:	I tilknytning til områdets funktioner skal der etableres varierende opholdsarealer for beboere og brugere i øvrigt. Arealerne skal placeres og indrettes under hensyntagen til god solorientering og opholdskvalitet. Bygningerne disponeres i grupper med interne fælles opholdsområder, skærmet mod vejene. Gårdrummene indrettes med opholdsmuligheder, plantebede og områder til leg og aktiviteter.
Stk. 3:	For detailområde A skal der, på bagsiden af ny bebyggelse, etableres opholdsmuligheder, plantebede og områder til leg og aktiviteter. Mod Aqqusinersuaq og Kongevej skal der etableres et grønt forareal, jf. princippet vist på bilag 2. Ved Aqqusinersuaq kan der etableres et busstoppested og i tilknytning hertil, kan der skabes en torvedannelse, der med belægning og inventar udformes som et urbant byrum. Fortovet/stiforbindelsen skal placeres bag busholdeplads for at sikre en sikker trafikafvikling.
Stk. 4:	Områder, der ikke er udlagt til byggeri, veje, stier, parkering og fælles ophold, skal friholdes og udlægges som fri- og opholdsareal, primært med naturpræg.
5. TEKNISKE ANLÆG	
Stk. 1:	Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige el-, vand- og kloaknet samt fast elvarme, fjernvarme eller andre miljørigtige energikilder som solvarme, jordvarme m.m. Områdets varmeforsyning fastsættes efter forsyningssselskabets retningslinjer.
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 bebyggelse, veje, stier og ubebyggede arealer. f.eks. ved afledning til grøfter.
Stk. 3:	Teknisk forsyning så som kloak, elektricitet og vandforsyning må kun ske via nedgravede anlæg. Ledningsanlæg skal så vidt muligt respekteres og må ikke overbygges. En evt. tredjeparts omlægning af ledningsanlæg er uden udgift for ledningsejer, og må kun ske i samråd med ledningsejer og skal følge ledningsejer anvisninger og regler.

Stk. 4:	Inden for området kan der placeres tekniske anlæg som transformerstationer, ladestandere o.l. til områdets lokale forsyning. Tekniske anlæg og transformerstationer skal placeres hensigtsmæssigt, så de ikke virker skæmmende for området som helhed, og skal godkendes af Kommuneqarfik Sermersooq og Nukissiorfiit.
6. UBEBYGGEDE AREALER	
Stk. 1:	Nybyggeri skal så vidt muligt tilpasses eksisterende terræn. Terrænenheder må kun foretages i det omfang, det er nødvendigt af hensyn til en teknisk forsvarlig gennemførelse af byggeriet.
Stk. 2:	Inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt, samt på arealer der anvendes til veje, parkering o.l., kan der ske nødvendig terrænregulering.
Stk. 3:	Eksisterende vegetation i området skal så vidt muligt bevares og om muligt opmagasineres, så det kan genetableres efter afslutning af bygge- og anlægsarbejde.
Stk. 4:	Området skal renses for sprængstykker, der måtte være spredt ved sprængning eller transport.
Stk. 5:	Ubebyggede arealer skal holdes rene og ryddelige og må ikke anvendes til længerevarende oplag af nogen art.
7. BEVARING	
Ingen særlige bestemmelser.	
8. NATURBESKYTTELSESINTERESSER	
Ingen særlige bestemmelser.	
9. JORDBRUGSINTERESSER	
Ingen særlige bestemmelser.	
10. FÆLLES ANLÆG	
Stk. 1:	Der skal ved nybyggeri etableres plads til opbevaring og afhentning af dagrenovation i henhold til gældende affaldsregulativ.
Stk. 2:	Placering af anlæg til kildesortering og indsamling af affald placeres på afskærmet plads som en del af en samlet landskabsplan.
Stk. 3:	Affaldshåndtering skal placeres således, at affaldet kan afhentes uhindret og holdes fri for sne og andet der kan forhindre tømning.
11. EJERFORENINGER	
Stk. 1:	Der skal stiftes en forening med medlemspligt for samtlige indehavere af brugsrettigheder i detailområde A og B , jf. bilag 2, til varetage af de fælles interesser.
Stk. 2:	Foreningen skal stiftes, når kommunalbestyrelsen kræver det, dog senest når halvdelen af boligerne er ibrugtaget.

Stk. 3: Foreningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 4: Foreningen skal forestå vedligeholdelse (herunder vintervedligehold) og drift af veje, stier, p-pladser og friarealerne inden for detailområdet og kan selv fastsætte regler herfor. Ejerforeningen har ansvar for fælles stikledninger til kloak, vand og elektricitet.

Foreningen skal stedse holde Kommuneqarfik Sermersooq underrettet om sin adresse.

12. BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

Stk. 1: Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

- der er anlagt parkering iht. punkt 3.
- der er etableret udendørs opholdsareal iht. punkt 4.
- der er sket tilslutning til offentlig forsyning iht. punkt 5.
- de afsluttende terrænarbejder er udført iht. punkt 6.

Hvis sæsonen ikke tillader det, kan der kun gives delvis ibrugtagning, indtil punkterne efter aftale med Kommuneqarfik Sermersooq er udført.

3 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Nærværende forslag til kommuneplantillæg 1A13-2 Qimerlua, Nuuk vedtages hermed af Kommuneqarfik Sermersooqs Udvalg for Økonomi og Erhverv den 8. november 2022 og sendes i 6 ugers offentlig høring.

Kommuneqarfik Sermersooq den 23.11.2022



Avaaraq S. Olsen

Borgmester

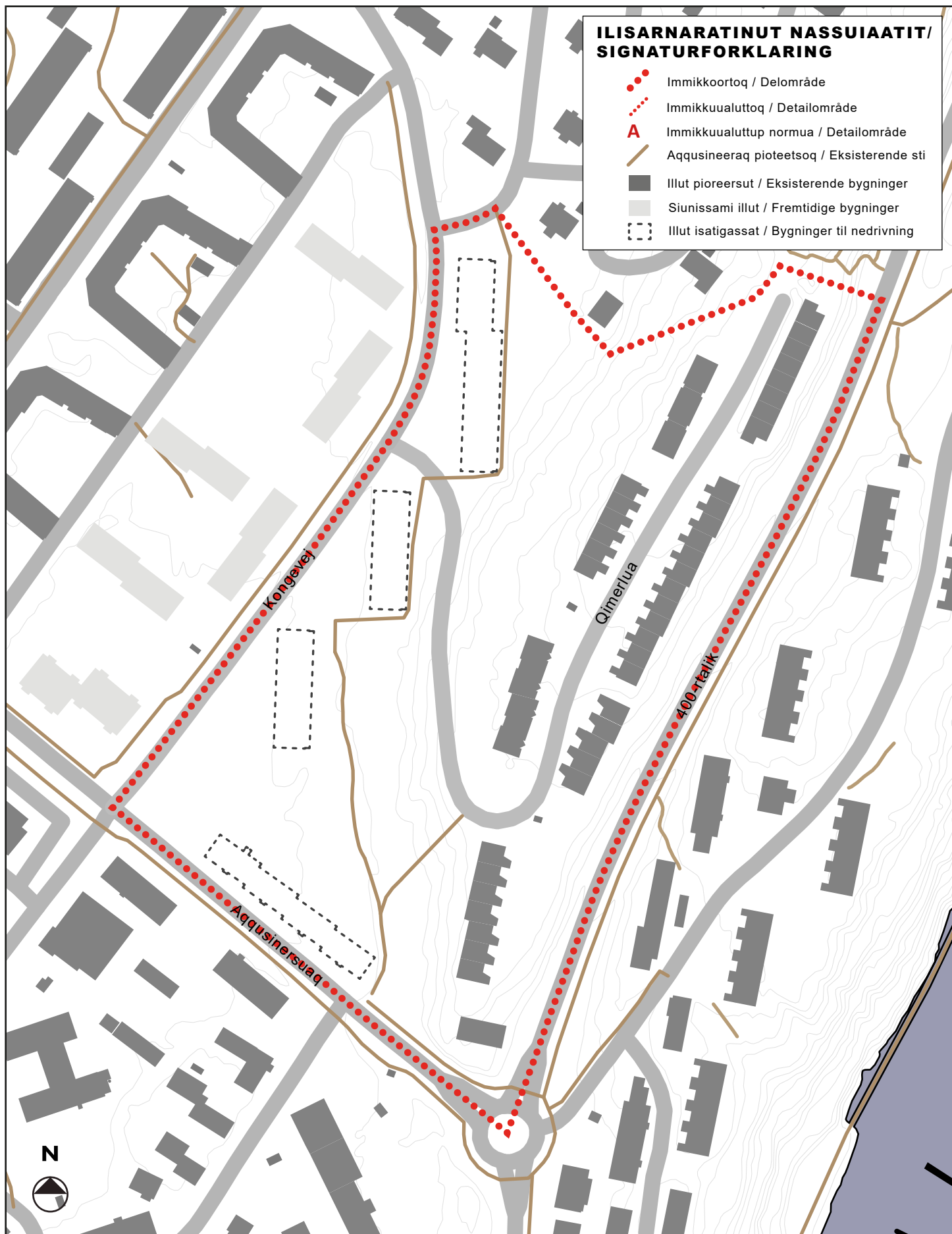
/



Ole Jakobsen

Kommunaldirektør

Offentliggøres som forslag den 24. november 2022.



KOMMUNEQARFIK SERMERSSOOQ

Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 1A13-2
Kommuneplantillæg 1A13-2

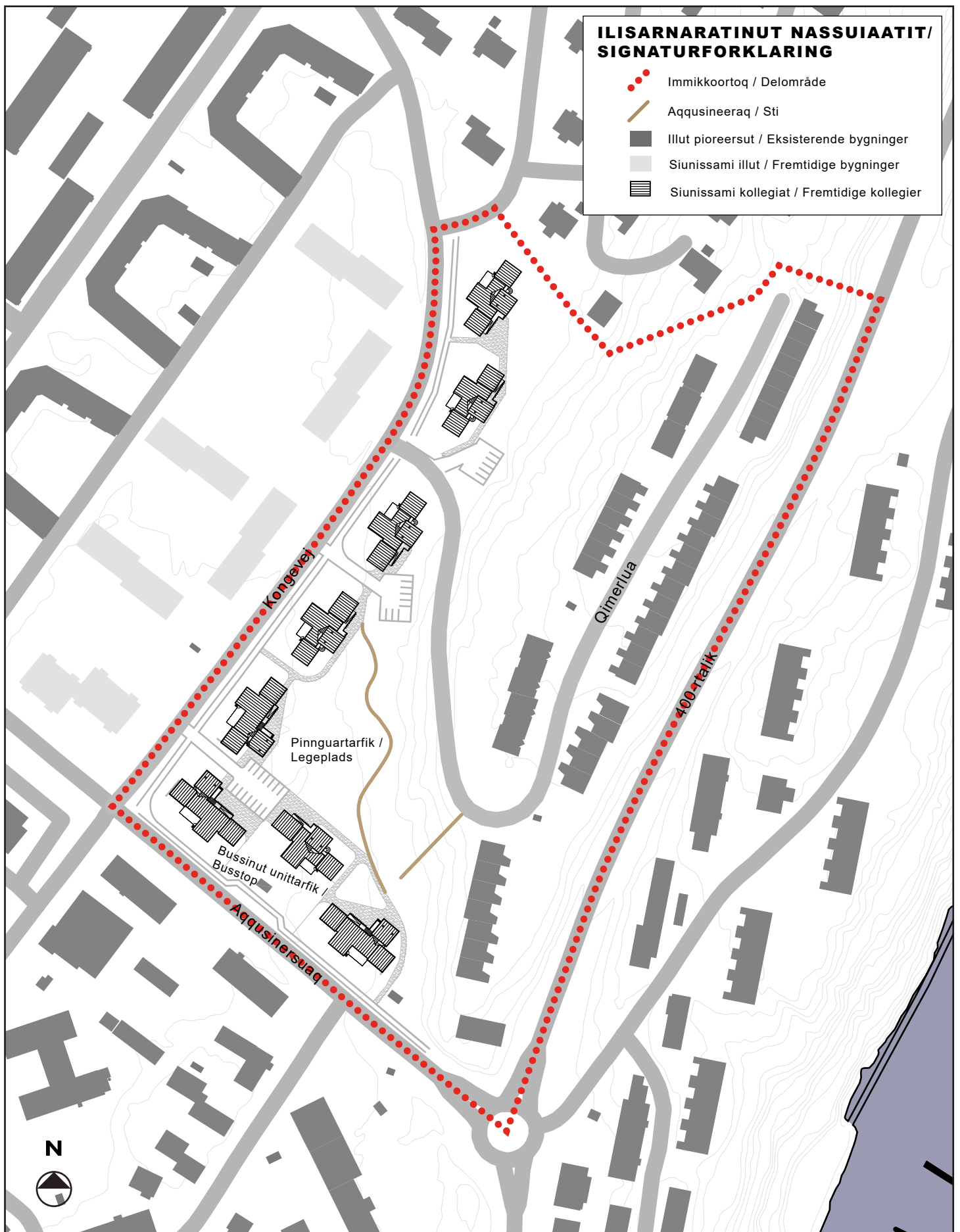
ILANNGUSSAQ 1 / BILAG 1 PISSUTSIT PIOREERSUT / EKSISTERENDE FORHOLD

Septembari / September 2022

Uutuut / Mål: 1:200

A4





KOMMUNEQARFIK SERMERSSOOQ

Sanarfinermut Avatangisissuullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 1A13-2
Kommuneplantillæg 1A13-2

ILANNGUSSAQ 3 / BILAG 3 PILERSAARUSIAMUT TITARTAGAQ / ILLUSTRATIONSPLAN

Setembari / September 2022

Uutuut / Mål: 1:200

A4

**IMMIKKUUALUTTOQ A-MI QALIPAATIT ILEQQUUSUMIK ATORNEQARTARTUT /
TRADITIONELLE FARVER I DETAILOMRÅDE A**



Tungujortoq / Blå



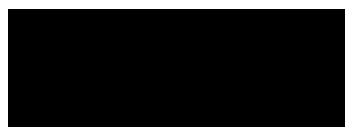
Qorsuk / Grøn



Kajortoq / Brun



Qaqortoq / Hvid



Qernertoq / Sort



Aappaluttoq / Rød

**IMMIKKUUALUTTOQ B-MI QALIPAATIT ILEQQUUSUMIK ATORNEQARTARTUT /
TRADITIONELLE FARVER I DETAILOMRÅDE B**



Tungujortoq / Blå



Qorsuk / Grøn

Kajortoq / Brun



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 1A13-2
Kommuneplantillæg 1A13-2

ILANNGUSSAQ 4 / BILAG 4
QALIPAATINUT PILERSAARUT / FARVEPLAN

Oktoberi / Oktober 2019
Uutuut / Mål: 1:2000
A4