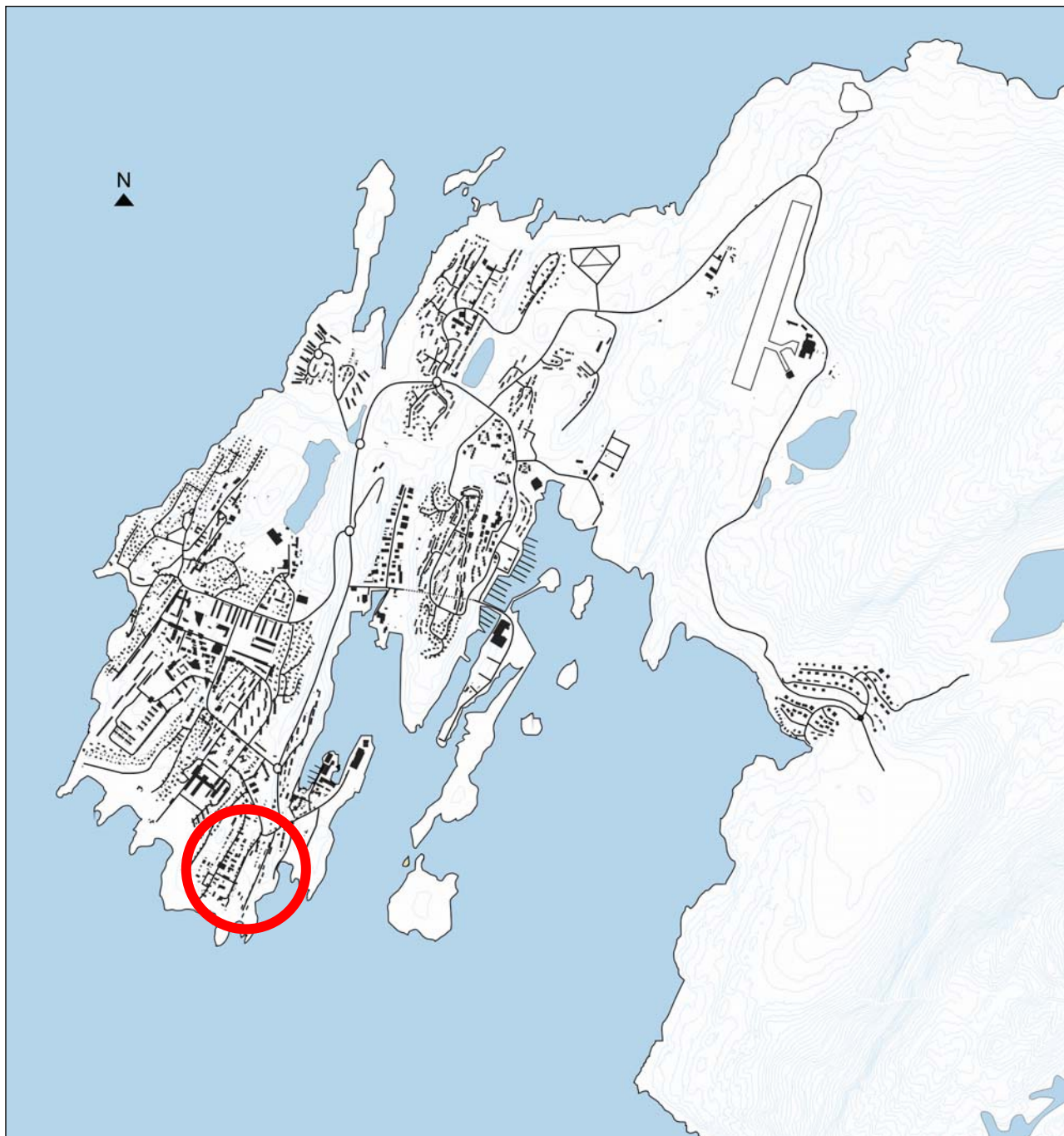


LOKALPLAN 1A1-1

KUJALLERPAAT



NUUP KOMMUNEA
FORVALTNING FOR TEKNIK OG MILJØ
MAJ 2007

Indhold

Indhold	2
Vejledning	3
<i>Figur 1. Lokalplanområdet.</i>	4
Redegørelse	4
Lokalplanens baggrund	4
Tidligere lokalplan	4
Lokalplanområdet	4
Afgrænsning og bebyggelse	4
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning	5
Lokalplanens konsekvenser	5
Debatperiode og godkendelse	6
Bestemmelser	8
§ 1 Lokalplanens formål	8
§ 2 Lokalplanens område og opdeling	8
§ 3 Anvendelse	8
§ 4 Vej- og parkeringsforhold	8
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 7 Ubebyggede arealer	9
§ 8 Tekniske anlæg	9
§ 9 Ejerforening	9
§ 10 Betingelse for ibrugtagning	10
Vedtagelsespåtegning	11
Vedtagelse	11

Bilag 1: Lokalplanens område

Bilag 2: Områdeinddeling, byggefelt

Bilag 3: Illustrationsplan

Vejledning

En lokalplan fastlægger bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, stier, veje osv. skal anvendes, placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af 2 dele henholdsvis redegørelsesdelen og lokalplanbestemmelserne.

I redegørelsen fortælles kort om lokalplanens formål og intentioner, om de eksisterende forhold inden for og omkring lokalplanområdet samt om, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

Lokalplanbestemmelserne er bindende. Illustrationer samt tekst skrevet i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne.

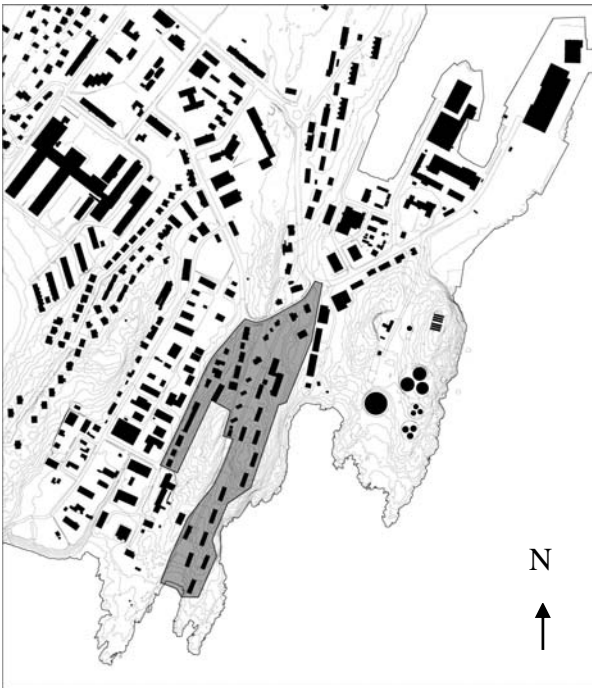
Efter Landstingsforordning nr. 6 af 19. december 1986, med senere ændringer og Bekendtgørelse nr. 23 af 18. november 1992 om arealanvendelse og planlægning med senere ændringer, har Kommunalbestyrelsen pligt til at udarbejde en lokalplan:

- *Når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.*
- *Inden et større byggeri, anlægsarbejde eller arealtildelinger kan sættes i gang.*

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri.

Et lokalplanforslag skal således offentliggøres i mindst 6 uger. Herefter vurderer Kommunalbestyrelsen eventuelle indsigelser og ændringsforslag, førend planen eventuelt vedtages endeligt.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere omtalt i lokalplanen.



Figur 1. Lokalplanområdet.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Formålet med Lokalplan 1A1-1, Kujallerpaat er at udforme en helhedsplan for området og gøre det muligt at opføre kollegie- og boligbyggeri.

Lokalplan 1A1-1, Kujallerpaat skal skabe plangrundlag for, at der i området kan ske en fortætning i forbindelse med en byfornyelse på Kujallerpaat. Der ud over skal der åbnes mulighed for at der kan ske en byfornyelse af området vest for vejen Kujallerpaat, hvor den eksisterende bebyggelse kan erstattes af etageboligbebyggelse, og nye byggefelter kan indpasses.

I kraft af det nye kollegiebyggeris størrelse og det særlige kystnære by- og byningsmiljø, som byggeriet skal indgå i, vil kollegiebygningen sammen med GTO-lejrbebyggelsen få væsentlig betydning for den arkitektoniske oplevelse af Nuuks byprofil set fra indsejlingen til havnen. Lokalplanen skal derfor endvidere sikre, at

det nye kollegiebyggeri tilpasses det eksisterende byggeri i området i forhold til farver og arkitektur.

Den nye bebyggelse vil ligge tæt ind til fjeldet som adskiller Kujallerpaat med Jagtvej.

Der udlægges herudover et byggefelt på Jagtvej mellem B-1394 og B-2087.

Lokalplanen indeholder desuden retningslinier for udvidelse af eksisterende bygninger.

Lokalplanen skal sikre fælles friarealer og parkeringsforhold.

Tidligere lokalplan

Der findes ingen tidligere lokalplan for området.

Lokalplanområdet

Afgrænsning og bebyggelse

Lokalplanen omfatter arealerne omkring Kujallerpaat. Mod øst med bebyggelse der består af det tidligere GTO's indkvarteringslejr fra 1961-68. De toetagers bygninger er orienteret parallelt med fjeldryggen. Bebyggelsen er bemærkelsesværdig ved, at forsyningsledningerne er lagt i ledningskasser mellem husene eller under gangbroer og trapper.

Mod vest et antal privatejede og offentlig ejede huse. Enkelte som rækkehuse og resten som fritliggende huse.

Områdets bebyggelser rummer i dag bl.a. indkvarteringsboliger, kollegier og enfamilieboliger.

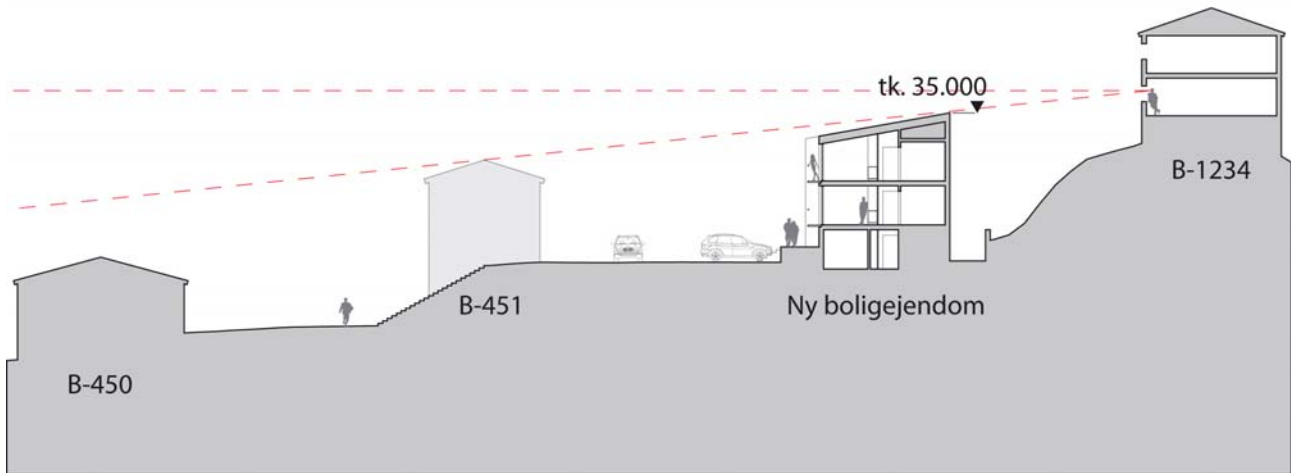
Området er præget af de store terrænforskelle som Kujallerpaat giver og for den syd- og østlige dels vedkommende det åbne kig til havet.

Der er i kommuneplanen ikke stillet særlige krav til bevaring af specielle træk i området.

Områdets størrelse er ca. 4.9 ha.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeles i 5 områder der tager hensyn til de eksisterende og fremtidige bebyggelses forskellige udformninger.



Figur 2. Udsyn fra eksisterende bebyggelse bibeholdes (ny bebyggelse i byggefelt B1). Snit igennem bygningerne set fra nord mod syd

Lokalplanenes områder udlægges til boligformål, herunder kollegier, tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse.

Bygningshøjderne fastsættes så der kan bygges etageboliger med op til 6 etager.

Hvor det er muligt er der indlagt nye byggefelter så der kan ske den ønskede byfornyelse og fortætning.

Ved fremtidig udbygning skal tilstræbes åbenhed i bebyggelsen. Der skal tages hensyn til udsigten fra de omkringliggende boliger.

Området har vejadgang fra de to veje, Jagtvej og Kujallerpaat til den nordlige del af området, og en vejadgang i bunden af sydvestlige del ad Kujammukaanut (Ottervej). Vejadgangene bevares.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Lokalplan 1A1-1, Kujallerpaat er udarbejdet i overensstemmelse med Kommuneplan 2005-2014.

Lokalplanens konsekvenser

Lokalplanen regulerer den fremtidige udvikling af området. Derfor er det kun, når der sker ændringer, at planens bestemmelser træder i kraft. Det, der hidtil har været lovlig

anvendelse, kan fortsætte som hidtil – også efter et evt. ejerskifte.

Midlertidige retsvirkninger

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må arealer, bygninger og anlæg, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes eller bebygges på en måde, som er i strid med den endelige lokalplans indhold.

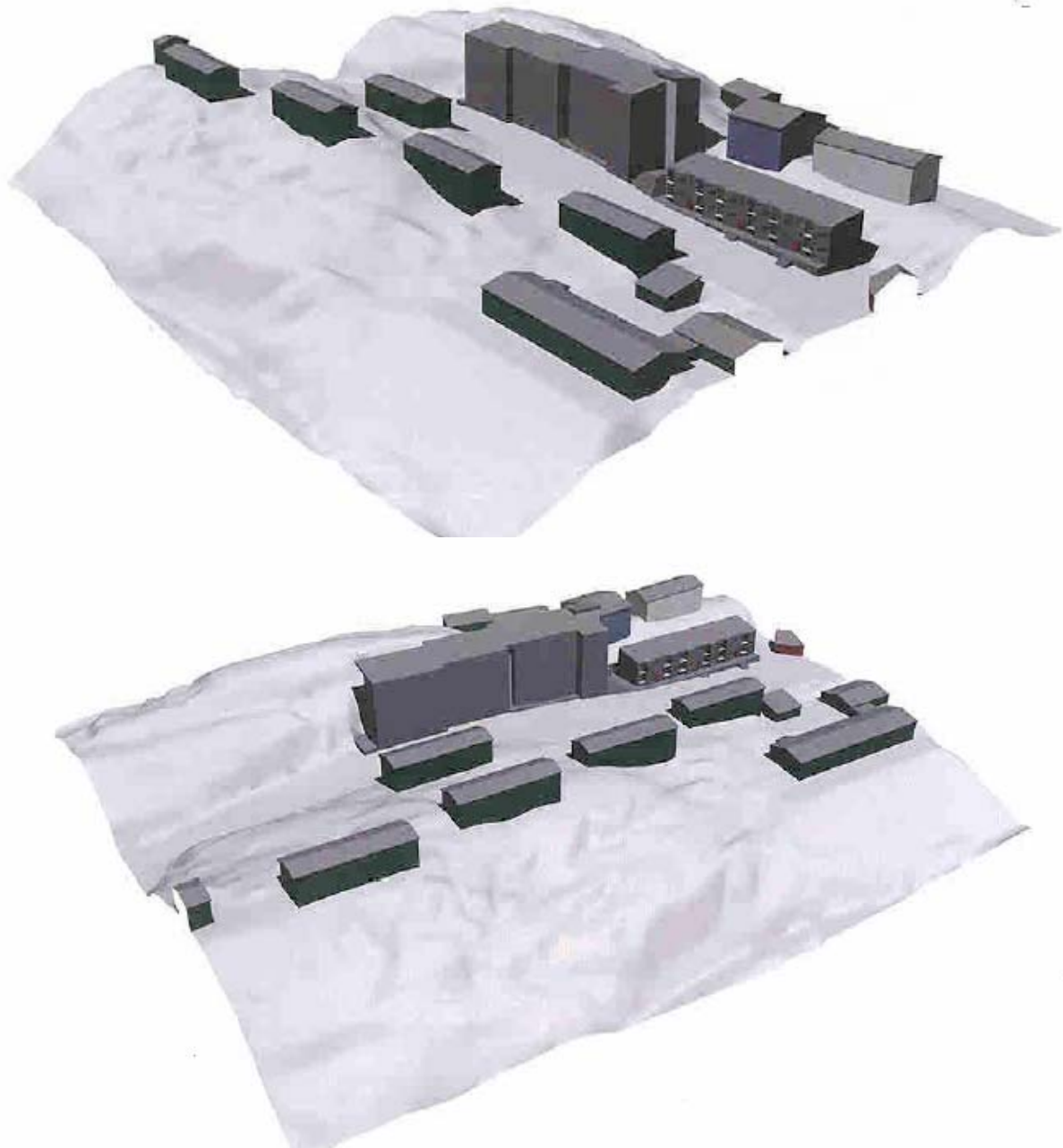
De midlertidige retsvirkninger er gældende frem til lokalplanens endelige vedtagelse – dog højst 1 år efter forslaget offentliggørelse.

Kommunalbestyrelsen kan, når indsigelsesfristen er udløbet, og der ikke er indkommet indsigelser, tillade, at et areal, der er omfattet af lokalplanforslaget, udnyttes eller bebygges, såfremt udnyttelsen eller byggeriet er i overensstemmelse med lokalplanforslaget.

Endelige retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen og offentliggjort, må arealer, bygninger og anlæg, der er omfattet af lokalplanforslaget, kun udnyttes eller bebygges på en måde, som er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Under visse omstændigheder kan der dog dispenseres fra mindre væsentlige afvigelser. Mere betydende afvigelser kræver, at der tilvejebringes en ny lokalplan.



Figur 3. Illustrationer viser forslag til ny kollegiebebyggelse på byggefelt B1 og C1 i en rummelig model. Øverst ses området fra nordøst og nederst ses området fra sydvest.

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

Den nuværende lovlige anvendelse af arealer, bygninger og anlæg kan fortsættes som hidtil.

Det betyder bl.a., at den hidtidige lovlige brug af arealer, bygninger og anlæg kan fortsættes, hvorimod f.eks. ændret brug eller opførelse af

ny bebyggelse ikke må være i strid med lokalplanen.

Debatperiode og godkendelse

Lokalplan 1A1-1, Kujallerpaat blev fremlagt til offentlig debat i perioden fra den 6.dec. 2006 til den 18. jan. 2007.

Der indkom i høringsperioden enkelte bemærkninger og indsigelser til forslaget.

Kommunalbestyrelsen behandlede Lokalplan 1A1-1, Kujallerpaat den 26. marts 2007 og godkendte lokalplanen med enkelte redaktionelle ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag.

Lokalplan 1A1-1, Kujallerpaat er offentligt bekendtgjort som endeligt gældende den 12.4.2007.

Bestemmelser

Kommunalbestyrelsen fastlægger hermed følgende bestemmelser i henhold til Lands-tingsforordning nr. 6 af 19. december 1986, med senere ændringer og Bekendtgørelse nr. 23 af 18. november 1992 om arealanvendelse og planlægning med senere ændringer.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen skal sikre:

- at området anvendes til boligbebyggelse; henholdsvis kollegier, tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse.
- at der kan ske en fortætning af boliger i området gennem udlægning af byggefeltet til ny bebyggelse.

§ 2 Lokalplanens område og opdeling

- 2.1 Lokalplanområdet er ca. 4,9 ha og afgrænses som vist på Bilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, D, E som vist på Bilag 2.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Området skal generelt anvendes til boligformål.
- 3.2 Delområde A udlægges til rækkehuse / tæt-lav bebyggelse. Der kan i tilknytning til boligen etableres erhverv, hvis det ikke er til gene. Der kan desuden etableres offentlige institutioner.
- 3.3 Delområde B udlægges til åben/ lav boligbebyggelse samt etagebebyggelse. der kan i tilknytning til enfamilieboligerne etableres erhverv, hvis det ikke er til gene.
- 3.4 Delområde C udlægges til etagebebyggelse med kollegium/ ungdomsboliger samt en transformerstation med mulighed for videreføring af højspændingskabler til

kommende transformerstationer i område A og E.

- 3.5 I delområde C kan der i kollegiebebyggelsen etableres en mindre dagligvarehandel til områdets forsyning.
- 3.6 Delområde D udlægges til tæt-lav bebyggelse samt liberalt erhverv.
- 3.7 Delområde E udlægges til etageboligbebyggelse.

§ 4 Vej- og parkeringsforhold

- 4.1 Vejadgangen til lokalplanområdet sker som vist på Bilag 2.
- 4.2 Parkering skal ske i udlagte parkeringsfelter eller ved private parkeringspladser i tilknytning til den enkelte bolig.
- 4.3 Der skal til boliger med private parkeringspladser tilknyttet den enkelte bolig anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.
- 4.4 Der skal anlægges mindst 0,5 parkeringsplads pr. bolig der er > 50 m² og 0,25 parkeringsplads pr. bolig der er < 50 m².
- 4.5 Der skal anlægges mindst 0,2 parkeringsplads pr. kollegie- eller ungdomsbolig.
- 4.6 Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² dagligvarebutik.
- 4.7 Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² kontor og liberal erhverv.
- 4.8 Der skal sikres en stiforbindelse fra områdets sydlige del til området ved skydeklubben. Stiforbindelsen skal etableres af bygherren til Byggefelt E1 i forbindelse med opførelse af byggeri i byggefelt E1.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på Bilag 2 viste byggefeltet.

- 5.2 Eksisterende bygninger kan udvides i begrænset omfang og principielt inden for de angivne byggefelter
- 5.3 Boligerne B-455, B-457, B-458, B-459 og B-1416, beliggende hhv. i byggefelterne B og C, kan saneres og erstattes af ny bebyggelse.
- 5.4 Byggefelt A1: Der kan indenfor det angivne byggefelt opføres ny bebyggelse med maksimal kipkote på 33,50 (op til 3-4 etager) og et maksimalt etageareal på 340 m².
- 5.5 Byggefelt B1: Der kan indenfor det angivne byggefelt opføres ny bebyggelse med maksimal kipkote på 35,00 (op til 2-3 etager) og et maksimalt etageareal på 900 m².
- 5.6 Byggefelt C1: Der kan indenfor det angivne byggefelt opføres ny bebyggelse med maksimal kipkote på 49,00 (op til 6 etager) og et maksimalt etageareal på 4.500 m².
- 5.7 Byggedelt E1: Der kan indenfor det angivende byggefelt opføres ny bebyggelse med maksimal kipkote på 29,50 (op til 5 etager) og et maksimalt etageareal på 1.200 m².
- 5.8 Hvor terrænet tillader det, kan der indrettes kælderetage. I så fald skal terrænet reetableres ind til bebyggelsens fundament.
- § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden**
- 6.1 Tage skal beklædes med sort tagpap eller andet mørkt materiale.
- 6.2 Skiltning i forbindelse med virksomheder i området skal placeres på husets facade og må maksimalt dække et areal på ½ m².
- 6.3 Forinden der kan udstedes byggetilladelse i byggefelt C1, skal forslag til facadeudformningen godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- § 7 Ubebyggede arealer**
- 7.1 Der skal udlægges areal til ophold og små børns leg svarende til mindst 10 m² pr. bolig.
- 7.2 Der skal udlægges areal til kvarterslegeplads svarende til minimum 15 m² pr. bolig.
- 7.3 Minimum 50 % af udlægget i § 7.1 og §7.2 skal anlægges
- 7.4 Ubebyggede arealer skal under bygge og anlægsarbejder og ved sprængning af fjeld skånes mest muligt.
- 7.5 Ubebyggede arealer hvis vegetation eller overflader ødelægges på grund af byggeri, sprængning eller anden aktivitet skal reetableres.
- 7.6 Ejeren af en ejendom har pligt til at holde arealet rundt om sin ejendom pænt og ryddeligt.
- § 8 Tekniske anlæg**
- 8.1 Alt spildevand skal afledes til kloak.
- 8.2 Overfladevand, drænvand og tagvand må ikke ledes til kloak, men skal bortledes, således at der ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelse, veje, stier, ubebyggede arealer eller lignende - f.eks. ved afledning til grøfter.
- 8.3 Ny bebyggelse skal anvende fast el-varme eller anden miljørigtig energi.
- 8.4 Alt byggeri skal tilsluttes offentlig kloak og offentlig vandforsyning.
- 8.5 Tekniske anlæg, transformatorstationer o.l. skal i udformning tilpasses områdets øvrige bebyggelse, så de ikke virker skæmmende for området.
- § 9 Ejerforening**
- 9.1 Der skal stiftes en forening til varetagelse af de fælles interesser i lokalplanområdet.
- 9.2 Foreningen skal vedligeholde (herunder vintervedligeholde) fælles

parkeringsanlæg, stier og friarealer indenfor lokalplanområdet.

- 9.3 Foreningen skal løbende holde Nuup Kommunea underrettet om sin adresse.

§ 10 Betingelse for ibrugtagning

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden Nuup Kommunea's tilladelse tages i brug før ubebyggede arealer er reableret.

Vedtagelsespåtegning

Vedtagelse

Nuup Kommuneas Kommunalbestyrelse vedtager hermed Lokalplan 1A1-1, Kujallerpaat.

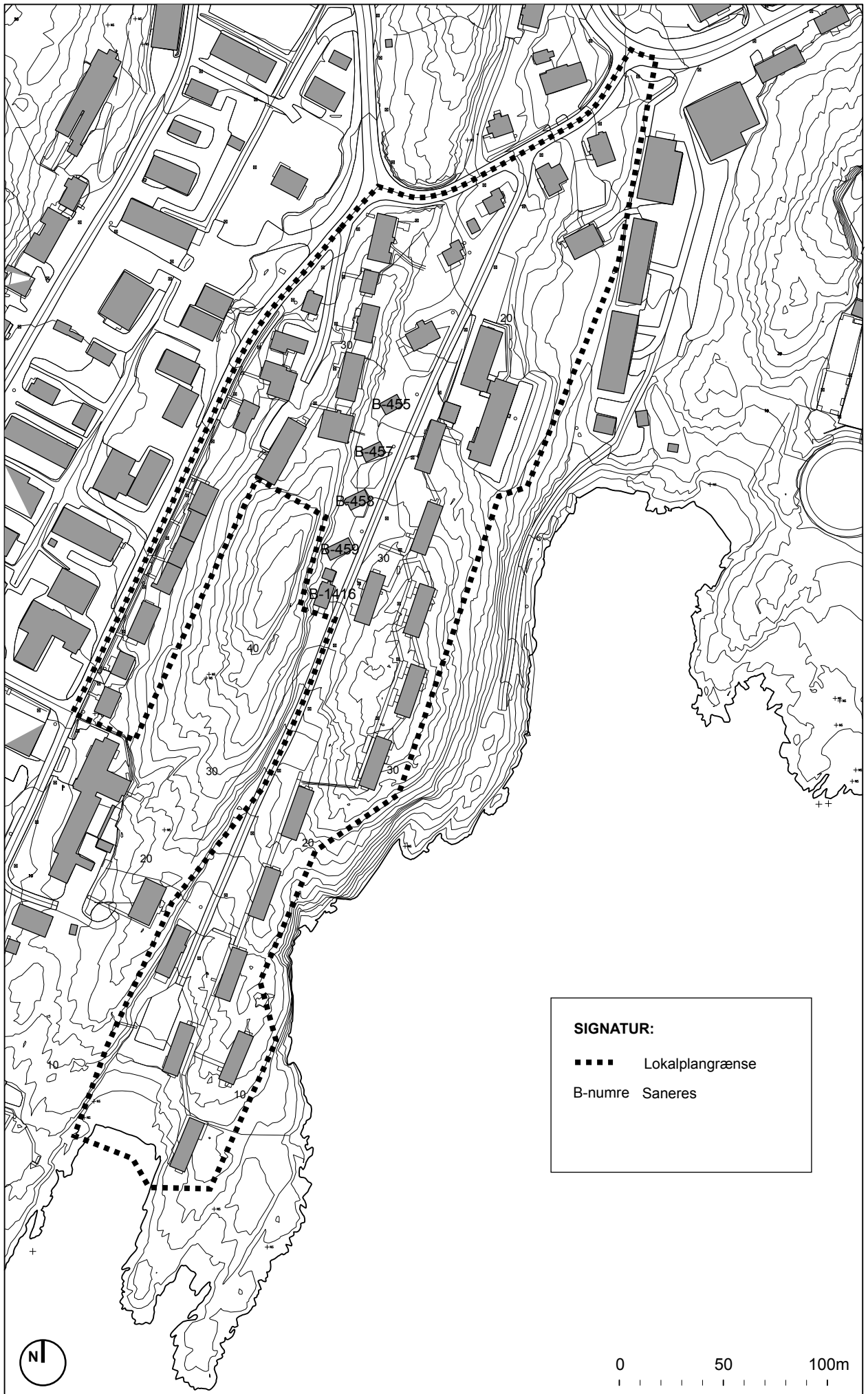
Nuup Kommunea, den

Agnethe Davidsen
Borgmester

/

Kim Hvistendahl
Adm. direktør

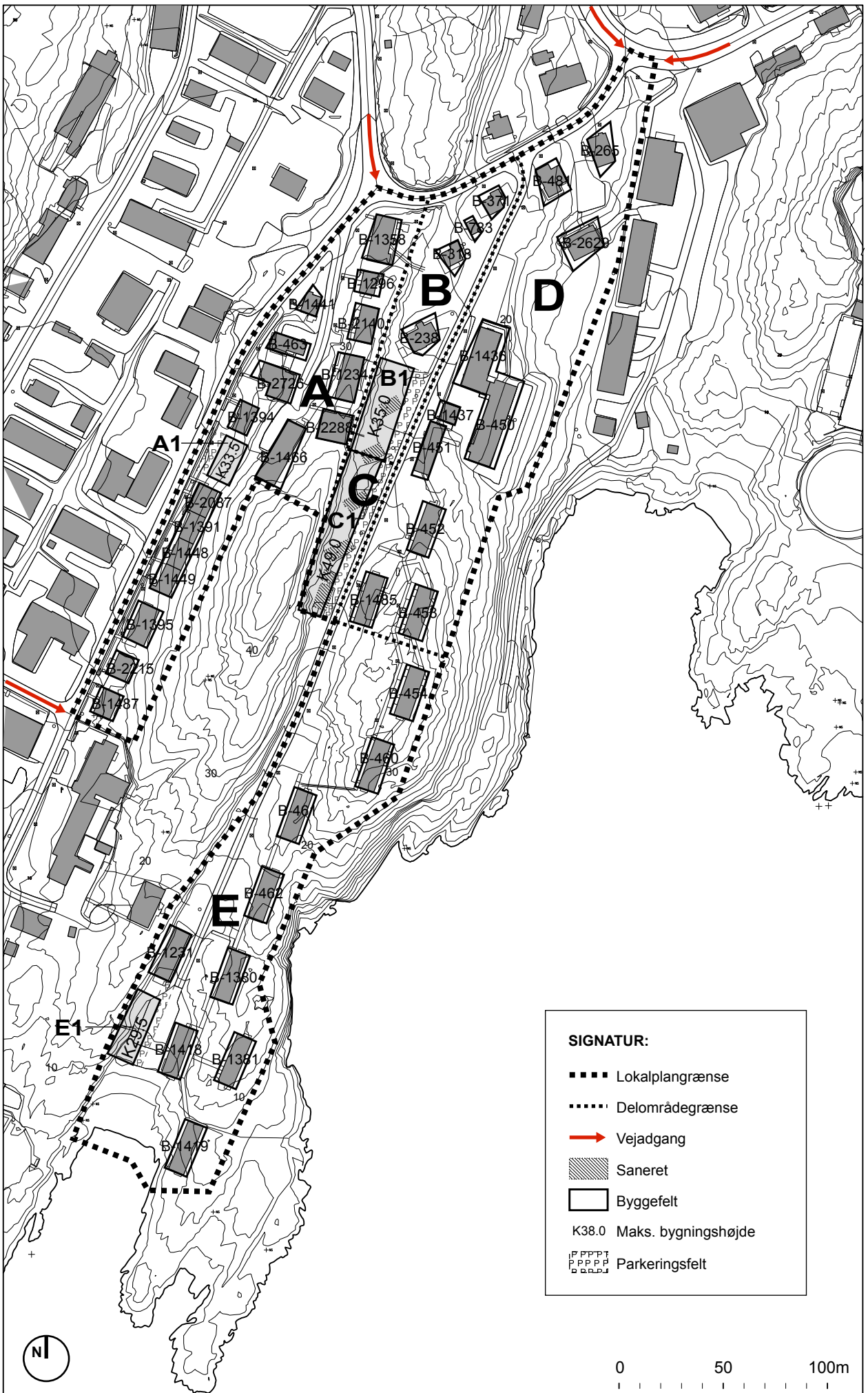
Lokalplan 1A1-1, Kujallerpaat er offentligt bekendtgjort som endeligt gældende den 12.4.2007.

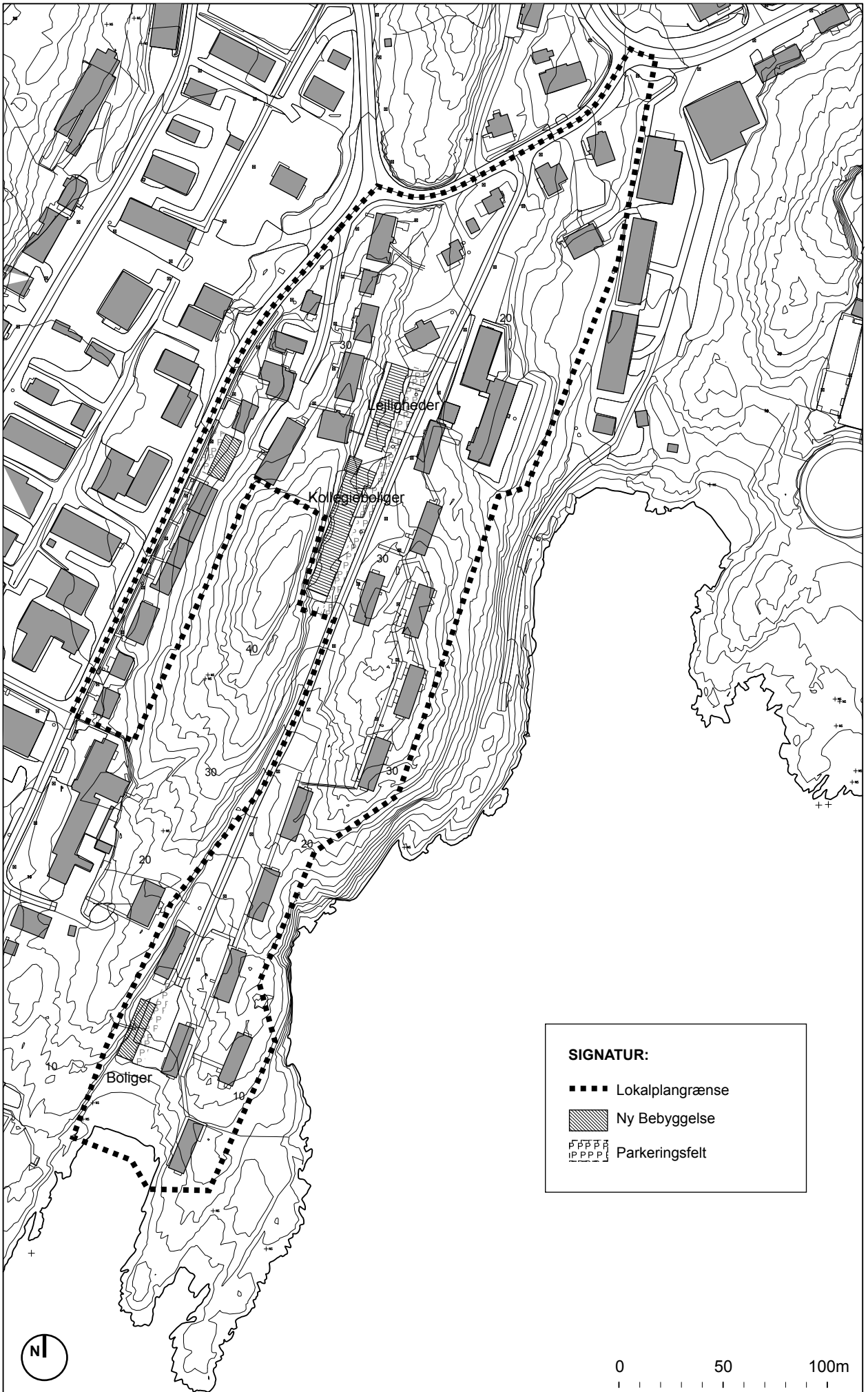


SIGNATUR:

■■■■ Lokalplangrænse

B-numre Saneres



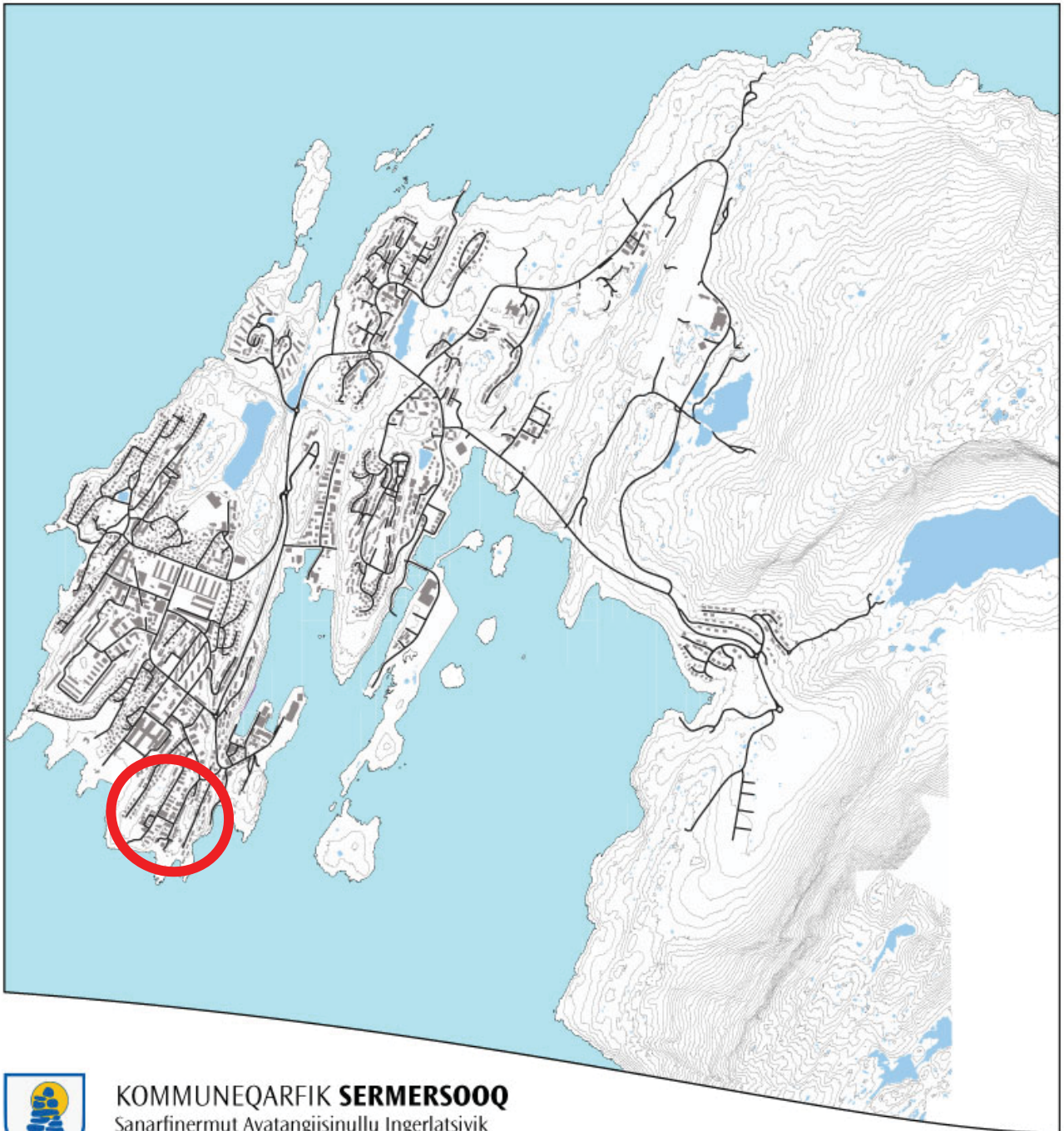


KOMMUNEPLANTILLÆG

1A1-2

Nuup, Kujallerpaat, Boligområde

September 2012



KOMMUNEQARFIK **SERMERSOOQ**
Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik
Anlægs- og Miljøforvaltningen

Indhold

VEJLEDNING	3
REDEGØRELSE	4
Baggrund.....	4
Planområdet	4
Planens formål og indhold	5
Forhold til anden planlægning	6
Planens endelige retsvirkninger	8
Debatperioden og Godkendelse	8
BESTEMMELSER	9
OVERORDNEDE BESTEMMELSER	9
§ 1 Formål for områdets anvendelse	9
§ 2 Anvendelse af arealer og bebyggelse.....	9
§ 3 Bebyggelsens art, placering og omfang (detailområde B).....	9
§ 4 Delområdets restrummelighed	9
§ 5 Delområdets trafikbetjening og stier.....	9
§ 6 Byfornyelse og sanering	9
DETALJEREDE BESTEMMELSER	10
§ 7 Bebyggelsens placering (detailområde B)	10
8 Bebyggelsens ydre fremtræden (detailområde B).....	10
§ 9 Vej-, stier og parkering	10
§ 10 Ubebyggede arealer.....	10
§ 11 Tekniske anlæg	11
§ 12 Ejerforening (kun ved nye byggefelter)	11
§ 13 Betingelse for ibrugtagning.....	11
§ 14 Ophævelse af lokalplan og kommuneplantillæg.....	11
VEDTAGELSE	12

BILAG

- Bilag 1: Delområdet og eksisterende forhold
- Bilag 2: Detailområde A, B og nye byggefelter B1 og B2

VEJLEDNING

Et kommuneplantillæg fastlægger bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, stier, veje o.s.v. skal anvendes, placeres og udformes inden for et bestemt område.

Et kommuneplantillæg består af en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

I redegørelsen fortælles kort om kommuneplantillæggets formål og intentioner, om de eksisterende forhold inden for og omkring området samt om, hvordan kommuneplantillægget forholder sig til øvrig planlægning.

Bestemmelserne i kommuneplantillægget er delt op i overordnede og detaljerende bestemmelser. Alle bestemmelser er bindende, dog kan der dispenseres fra de detaljerede bestemmelser.

Efter Inatsisartutlov nr. 17 af 17. november 2010 om planlægning og arealanvendelse har Kommunalbestyrelsen pligt til at udarbejde et kommuneplantillæg:

- *Når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.*
- *Inden et større byggeri, anlægsarbejde eller arealtildelinger kan sættes i gang.*
- *Inden nedrivning af større eller væsentlig bebyggelse*

Formålet med planpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri.

Et forslag til kommuneplantillæg skal derfor offentliggøres så borgere og andre kan orientere sig om planen og eventuelt komme med høringssvar og indsigelser til planen. Herefter vurderer Kommunalbestyrelsen eventuelle indsigelser og ændringsforslag, førend planen vedtages endeligt.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger er nærmere omtalt i kommuneplantillægget.

REDEGØRELSE

Kommunalbestyrelsen fremlægger hermed Kommuneplantillæg 1A1-2, Nuuk, Kujallerpaat, Boligområde, som endeligt gældende.

Baggrund

Nærværende kommuneplantillæg er udarbejdet på baggrund af to konkrete ønsker om nybyggeri i delområdet, dels i forbindelse med nedrivning af B-238, og dels i forbindelse med inddragelse af et ubebygget areal med henblik på opførelse af et herberg.

Planområdet

Afgrænsning og bebyggelse

Kommuneplanens delområde 1A1 er ca. 6,6 ha. stort, jf. figur 1, og arealer der udlægges til nye byggefelter omfatter en mindre del af 1A1 område. Se bilag 2.

Området omfatter arealerne omkring Kujallerpaat. Mod vest blandet boligbebyggelse, herunder kollegier, ungdoms boligbebyggelse op til 6 etager, privatejede og offentligt ejede huse. Enkelte som rækkehuse og resten som fritliggende huse. Se figur 2.

Mod øst, består bebyggelse af det tidligere GTO's indkvarteringslejr fra 1961-68. De 2 etagers bygninger er orienteret parallelt med fjeldryggen.

Områdets bebyggelser rummer i dag bl.a. indkvarteringsboliger, lejligheder, kollegier, ungdomsboliger og enfamiliehuse, samt filialkontor A/S Boligselskab INI.



Figur 1) Kommuneplanens delområde 1A1



Figur 2) Udsigt mod nord, med eksisterende boligbebyggelse vest for Kujallerpaat

Planens formål og indhold

Planen har til formål at fastlægge placering af byggefelter og bygningshøjden, så der sikres gode udsigtsforhold for både den kommende bebyggelse, og den omkringliggende bebyggelse.

Disponering og opdeling

Planområdet er inddelt i 2 detailområder, henholdsvis detailområde A omfattende et fuldt udbygget område og detailområde B, hvor der udlægges to nye byggefelter. Se bilag 2.

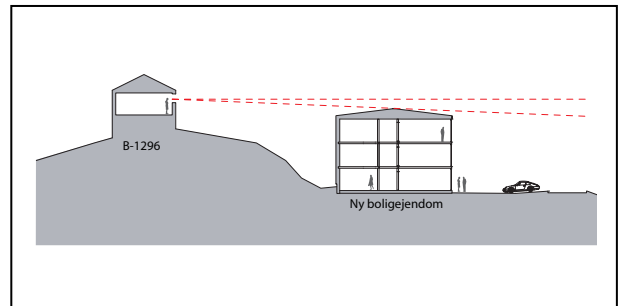
Det ene nye byggefelt B1 i detailområde B, vest for Kujallerpaat, kan rumme 19 boliger som en sammenhængende boligrække i højst 3 etage og med et bebygget areal på ca. 535 m². Se figur 3 og 4.

Det andet nye byggefelt B2 i detailområde B, øst for Kujallerpaat, beliggende på det skrånende areal mellem A/S Boligselskabet INI's filialbygning B-450/B-1436 og den eksisterende bolig B-2629, er reserveret til opførelse af et herberg. Se figur 5.

Bebyggelse

Bebyggelserne skal udformes under hensyntagen til udsigtsforholdet fra eksisterende og kommende bebyggelse.

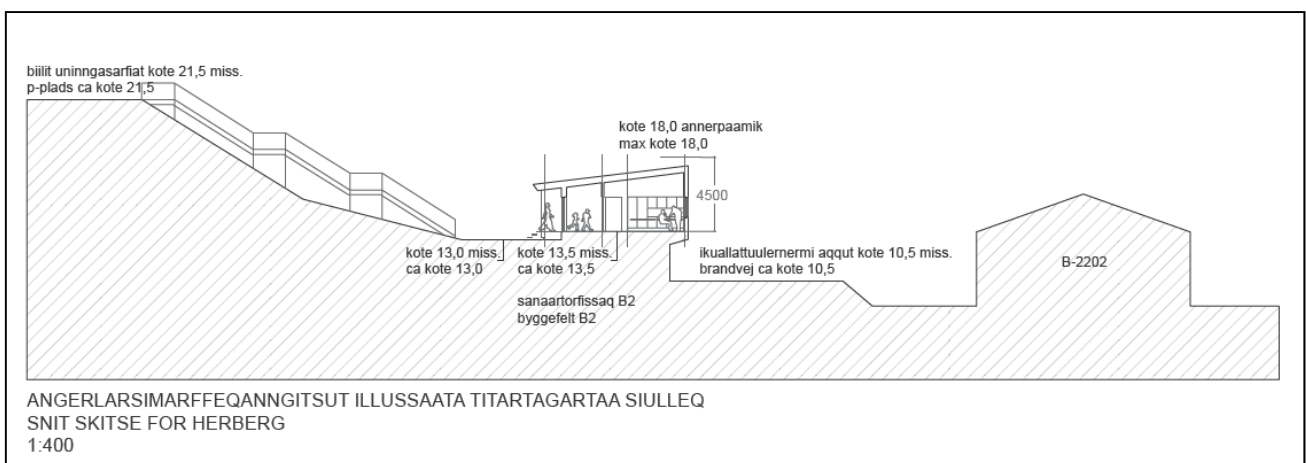
Herberget planlægges indrettet med ca. 60 sengepladser og med et bebygget areal på ca. 285 m²



Figur 3) Udsyn fra eksisterende bebyggelse bevares.



Figur 4) Facadeudtryk, fremtidig bebyggelse.



Figur 5) Snit skitse for Herberg.

Landskab / Terræn / Friarealer

Området er præget af de store terrænforskelle som Kujallerpaat giver og for den syd- og østlige dels vedkommende, det åbne kig til havet.

Ubebyggede arealer skal under bygge- og anlægsarbejder og ved sprængning af fjeld skånes mest muligt.

Ubebyggede arealer hvis vegetation eller overflader ødelægges på grund af byggeri, sprængning eller anden aktivitet skal reableres.

Ejeren af en ejendom har pligt til at holde arealet rundt om sin ejendom pænt og ryddeligt.

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

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med gældende landsplanlægning.

Fortidsminder

Kommuneqarfik Sermersooq er ikke bekendt med, at der ligger fortidsminder inden for området.

Jordarbejder inden for delområdet er underlagt Inatsisartutlov nr. 11 af 19. maj 2010 om fredning og anden kulturarvsbeskyttelse.

Hvis der under jordarbejder findes et jordfast fortidsminde, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Derefter skal der rettes henvendelse til Nationalmuseet.

Kommuneplan 2005-2014

Forslag til Kommuneplantillæg 1A1-2 er omfattet af Kommuneplan 2005 – 2014 for Nuuk, der i hovedstrukturen udlægger området til boligformål.

Med dette kommuneplantillæg udgår følgende overordnede bestemmelser for delområde 1A1:

- Rummelighed: Der er 1 ledigt byggefelt på jagtvej mellem B-2087 og B-1394.
- Byfornyelse og sanering: B-455, B-457, B-458 og B-459 nedrives og erstattes af etageboligbebyggelse.

Tidligere lokalplan

I 2007 blev Lokalplan 1A1-1, Kujallerpaat vedtaget med henblik på at udforme en helhedsplan for området og åbne mulighed for indpasning af nyt boligbyggeri i forbindelse med en byfornyelse på Kujallerpaat.

Ophævelse

Med ikrafttrædelse af dette kommuneplantillæg ophæves den del af lokalplan 1A1-1, der er omfattet af nærværende kommuneplantillæg.

Bevaring

Der er ingen særlige bevaringsinteresser i området.

Trafikforhold/ Veje, stier, parkering og Snerydning

Vejadgang til delområdet sker som vist på Bilag 2.

Endvidere, skal der kunne fremføres et trappeanlæg fra Kujallerpaat og en brandvej fra naboområde mod øst i forbindelse med det planlagte herberg byggeri i detailområde B.

Parkering skal ske i udlagte parkeringsfelter.

P-pladser der ikke kan etableres på arealet skal søges imødekommet i forbindelse med

fremtidige bygningssaneringer i delområdet. Dog forinden ny bebyggelse, skal dette fastlægges i særskilt kommuneplantillæg

Etableringen og drift af disse p-pladser skal bekostes af arealrettighedshaverne og skal i hvert enkelt tilfælde ske i samråd med Kommuneqarfik Sermersooq.

Da de gældende parkeringsnormer i ”Kommuneplan 2005-2014 for Nuuk” er under revurdering, vil parkeringsnormen for detailområde B justeres således:

- minimum 1 p-plads for hver 10 sengepladser i herberget, byggefelt B2.

Snerydning

Fortætning i delområdet vil naturligvis reducere sneoplagsarealer. Der skal derfor etableres foreninger i hvert detailområde, såfremt dette ikke allerede er gældende med henblik på vedligehold og vintervedligehold af fællesarealer, herunder adgangsforhold p-pladser, stier og friarealer. Ejerforeningen kan selv fastsætte regler herfor.

Bortkørsel af sne skal aftales med kommunen.

Teknisk forsyning

Forsyningsledninger som el, vand, varme og kloak skal nedgraves og må ikke overbygges. Ledningsejernes anvisninger og regler skal følges.

Inden for området kan der placeres offentlige tekniske anlæg, herunder transformestationer til områdets lokale forsyning. Placering af transformestationer skal ske i samråd med Nukissiorfiit.

Varme

Områdets opvarmningsform fastsættes efter Nukissiorfiits retningslinier.

Vand

Området skal tilsluttes den offentlige vandforsyning.

Spildevand

Bebyggelse skal tilsluttes det kommunale kloaknet.

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

Renovation

Ved alle bygninger skal der anvendes affaldsstativer eller afsættes plads til affaldscontainere.

Der må ikke opsættes affaldscontainere på parkeringsarealer.

Nedrivningen og forurennet jord

Før en nedrivning kan foretages, skal bygherre søge areal- og nedrivningstilladelse. En arealtildeling og nedrivningstilladelse vil blive givet under betingelse af, at nedrivningen gøres fuldstændig, samt at grunden efterfølgende reetableres.

Arealtildelelse og nedrivningstilladelse vil være betinget af, at nedrivningsarbejdet følger de til en hver tid gældende retningslinjer for miljøhensyn i relation til støj og støv, således, at nedrivningen påvirker det omkringliggende områdes brugere mindst muligt.

Hvis der i forbindelse med gravarbejder opdages forurening på arealet, skal Kommuneqarfik Sermersooq straks informeres herom, blandt andet om forureningstype og omfang.

Håndteringen og bortskaffelsen af miljø- og byggeaffald skal ske i henhold til gældende lovgivning og Kommuneqarfik Sermersooqs til enhver tid gældende affaldsregulativer.

I forbindelse med sidstnævnte skal kommunen varsles rettidigt om forventede affalds- og forureningsmængder og typer.

Planens 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..

Debatperioden og Godkendelse

Forslaget til kommuneplantillæg 1A1-2, har været fremlagt i offentligt høring i 8 uger i perioden 2.7. – 27.8.2012.

Der er i debatperioden fremkommet 4 høringssvar rettidigt.

Kommunalbestyrelsen behandlede kommuneplantillægget på sit møde den 23.10.2012 og godkendte kommuneplantillægget med følgende ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag:

1. Der er præciseret nødvendige parkeringsforhold ved nybyggeri jf. §§ 9.5 – 9.8.
2. Der er foretaget en mindre justering af byggefelt B1's nordligafgrænsning med henblik på overholdelse af afstanden på 10 meter til havekant til nabobygning B-318. Tillige, mindre justering af detailområde B's nordliggrænse af hensyntagen til B-318s godkendt arealtilladelse.
3. Der er foretaget mindre redaktionelle ændringer af planen.

Kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort som endeligt gældende den 31.10.2012.

Planen kan ses her

Du kan læse planen på Landsbiblioteket, hentes på kommunens hjemmeside www.sermersooq.gl, eller du kan få den udleveret ved kommunens borgerservicecentre, eller ved henvendelse til Anlægs- og Miljøforvaltningen, telefon 367431.

BESTEMMELSER

Kommunalbestyrelsen fastlægger hermed følgende bestemmelser i henhold til Inatsisartutlov nr. 17 af 17. november 2010 om planlægning og arealanvendelse.

Bestemmelserne er opdelt i overordnede bestemmelser og detaljerede bestemmelser.

OVERORDNEDE BESTEMMELSER

§ 1 Formål for områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til:

- Boligformål, herunder til kollegier, tæt-lav boligbebyggelse samt etagebebyggelse.

§ 2 Anvendelse af arealer og bebyggelse

- 2.1 Delområdet er afgrænset som vist på Bilag 1 og udgør ca. 6,6 ha.
- 2.2 Delområdet opdeles i detailområderne A (fuldt udbygget) og B (ny byggefelter). Se Bilag 2.
- 2.3 Detailområde B udlægges til etagebebyggelse og til herberg i overensstemmelse med Bilag 2.

§ 3 Bebyggelsens art, placering og omfang (detailområde B)

- 3.1 Bebyggelse må kun opføres indenfor byggefelterne, som vist på Bilag 2.
- 3.2 Ny bebyggelse på byggefelt B1, vest for Kujallerpaat, må højst opføres i 3 etage.
- 3.3 Ny bebyggelse på byggefelt B2, øst for Kujallerpaat må højst opføres i et plan.

§ 4 Delområdets restrummelighed

- 4.1 Der kan ske en fortætning i forbindelse med en byfornyelse på Kujallerpaat.
- 4.2 Når byggefelterne i nærværende kommuneplantillæg er udnyttet, vil området være fuldt udbygget uden restrummelighed.

§ 5 Delområdets trafikbetjening og stier

- 5.1 Delområdet skal vejbetjenes fra eksisterende veje Kujallerpaat, Sipisaq Kujalleq og Jagtvej.
- 5.2 Der skal kunne etableres ny brandvej, relateret til ny byggefelt i detailområde B, øst for Kujallerpaat..
- 5.3 Bebyggelse, anlæg og lignende, må ikke placeres nærmere end 5,0 meter målt fra vejkant.
- 5.4 Langs kysten skal en sti kunne forløbe uhindret.

§ 6 Byfornyelse og sanering

- 5.5 B-238 kan nedrives og erstattes af ny bebyggelse.
- 5.6 Der kan ske en byfornyelse af hele området øst for Kujallerpaat, som kan erstattes af etagebebyggelse. Dog forinden ny bebyggelse, skal dette fastlægges i særskilt kommuneplantillæg.

DETALJEREDE BESTEMMELSER

§ 7 Bebyggelsens placering (detailområde B)

Detailområde B

- 7.1 Indenfor detailområde B, udlægges byggefeltene B1 og B2, som vist på Bilag 2.
- 7.2 Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de jf. § 7.1 nævnte byggefelt. Se Bilag 2.
- 7.3 Bebyggelse indenfor byggefelt B1 må højst opføres i 3 etager og med et bebygget areal på maksimum 534 m².
- 7.4 Bebyggelse indenfor byggefelt B2 må højst opføres i et plan med et maksimalt bebygget areal på 300 m². Se dog § 7.5.
- 7.5 Hvis terrænet gør det muligt, kan bebyggelsen opføres i forskudt plan, der følger terrænet.

8 Bebyggelsens ydre fremtræden (detailområde B)

Facader

- 8.1 Ny bebyggelse skal indenfor hvert af byggefeltene fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver.

Tager

- 8.2 Tagflader skal beklædes med sort tagpap.

Skilte

- 8.3 Skiltning i forbindelse med virksomhed i område skal placeres på husets facade og må maksimalt dække et areal på ½ m²

§ 9 Vej-, stier og parkering

- 9.1 Vejadgangen til området sker som vist på Bilag 1.
- 9.2 I tilknytning til byggefelt B2, kan etableres ny brandvej som vist på Bilag 2.
- 9.3 Der kan etableres adgangstrappe tilknyttet byggefelt B2, som vist i princippet på Bilag 2.
- 9.4 Parkering skal ske i udlagte parkeringsfelter.
- 9.5 Der skal ved nybyggeri anlægges følgende antal parkeringspladser:
- minimum 1 p-plads pr. bolig, byggefelt B1.
 - minimum 1 p-plads for hver 10 sengepladser, byggefelt B2.
- 9.6 P-pladser der ikke kan etableres ved arealet, skal søges imødekommet i forbindelse med fremtidige bygnings-saneringer i detailområde og efter nærmere aftale med Kommuneqarfik Sermersooq. Se § 5.6.
- 9.7 Deponering af sne skal ske indenfor byggefeltets afgrænsning og må ikke uden Kommuneqarfik Sermersooq's tilladelse deponeres andre steder udenfor byggefeltet.
- 9.8 Bortkørsel af sne skal ske på Kommuneqarfik Sermersooq's anviste pladser.

§ 10 Ubebyggede arealer

- 10.1 I forbindelse med byggeri og anvendelse af en ejendom skal terrænbeskadigelse minimeres og terrænet skal efterfølgende reetableres
- 10.2 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til længerevarende oplag af nogen art.
- 10.3 Ubebyggede arealer, befæstninger og vejudstyr, der på grund af byggeri eller anden aktivitet er ødelagt, skal genetableres.

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

§ 11 Tekniske anlæg

- 11.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes til den offentlige el-, vand- og fjernvarme samt kloaknet.
- 11.2 Alt gråt og sort spildevand skal afledes via kloak.
- 11.3 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.
- 11.4 Alle forsyningsledninger i området skal føres under terræn.

§ 12 Ejerforening (kun ved nye byggefelter)

- 12.1 Der skal stiftes en forening til varetagelse af de fælles interesser i delområdet/detailområdet.
- 12.2 Foreningen skal vedligeholde (herunder vintervedligehold) veje, stier og friarealerne inden for delområdet/detailområdet og kan selv fastsætte regler herfor.
- 12.3 Foreningen skal stedse holde Kommuneqarfik Sermersooq underrettet om sin adresse.

§ 13 Betingelse for ibrugtagning

- 13.1 Ny bebyggelse må ikke uden Kommuneqarfik Sermresooqs tilladelse tages i brug, før ubebyggede arealer er reetableret.
- 13.2 Forinden ibrugtagning skal der foreligge en godkendt afvandingsplan.

§ 14 Ophævelse af lokalplan og kommuneplantillæg

- 14.1 Den del af eksisterende Lokalplan 1A1-1, Kujallerpaat, vedtaget den 26.3.2007, der er omfattet nærværende Kommuneplantillæg 1A1-2, ophæves hermed.

VEDTAGELSE

Kommuneplantillæg 1A1-2, Nuuk, Kujallerpaat, Boligområde blev endeligt vedtaget af
Kommuneqarfik Sermersooq's Kommunalbestyrelse den 23.10.2012.

Kommuneqarfik Sermersooq d. 25/10-2012

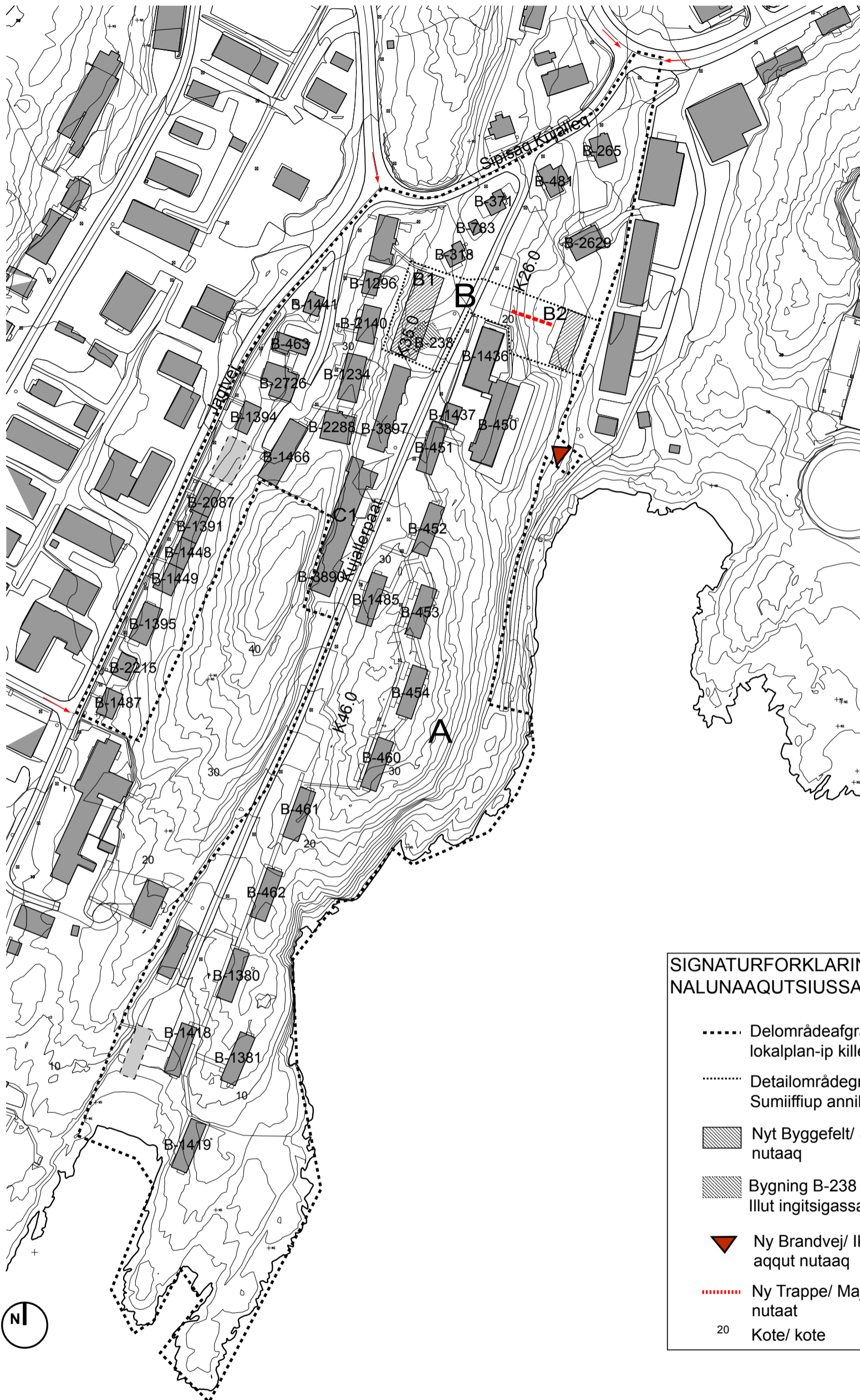






Asii Chemnitz Narup
Borgmester



Søren Hald Møller
Adm. direktør

Kommuneplantillægget offentlig bekendtgøres som endeligt gældende den 31.10.2012



- SIGNATURFORKLARING/
NALUNAAQTSIUSSAT NASSUIAATAAT:**
- Delområdeafgrænsning/
lokalplan-ip killeqarfia
 - Detailområdegrænse/
Sumiiffiup annikitsup ilaa
 -  Nyt Byggefelt/ Sanaartorfissaq
nutaaq
 -  Bygning B-238 til nedrivning/
Illut ingitsigassat
 -  Ny Brandvej/ Ikuallattuulernermi
aqqut nutaaq
 -  Ny Trappe/ Majuarterfiit
nutaat
 - 20 Kote/ kote

BILAG 2 / FREMTIDIGE FORHOLD



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
Sanarfinermut avatangiisinullu ingerlatsivik
Anlægs- og Miljøforvaltningen

Kommunimut pilersaarummut tapiiussaq IA1-2
Kommuneplantillæg IA1-2

Illanngussaq 2: Immikoortut A og B aammalu sanaartorfissat B1 aamma B2
Bilag 2: Detailområde A og B og ny byggefelter B1 og B2
Sep. 2012

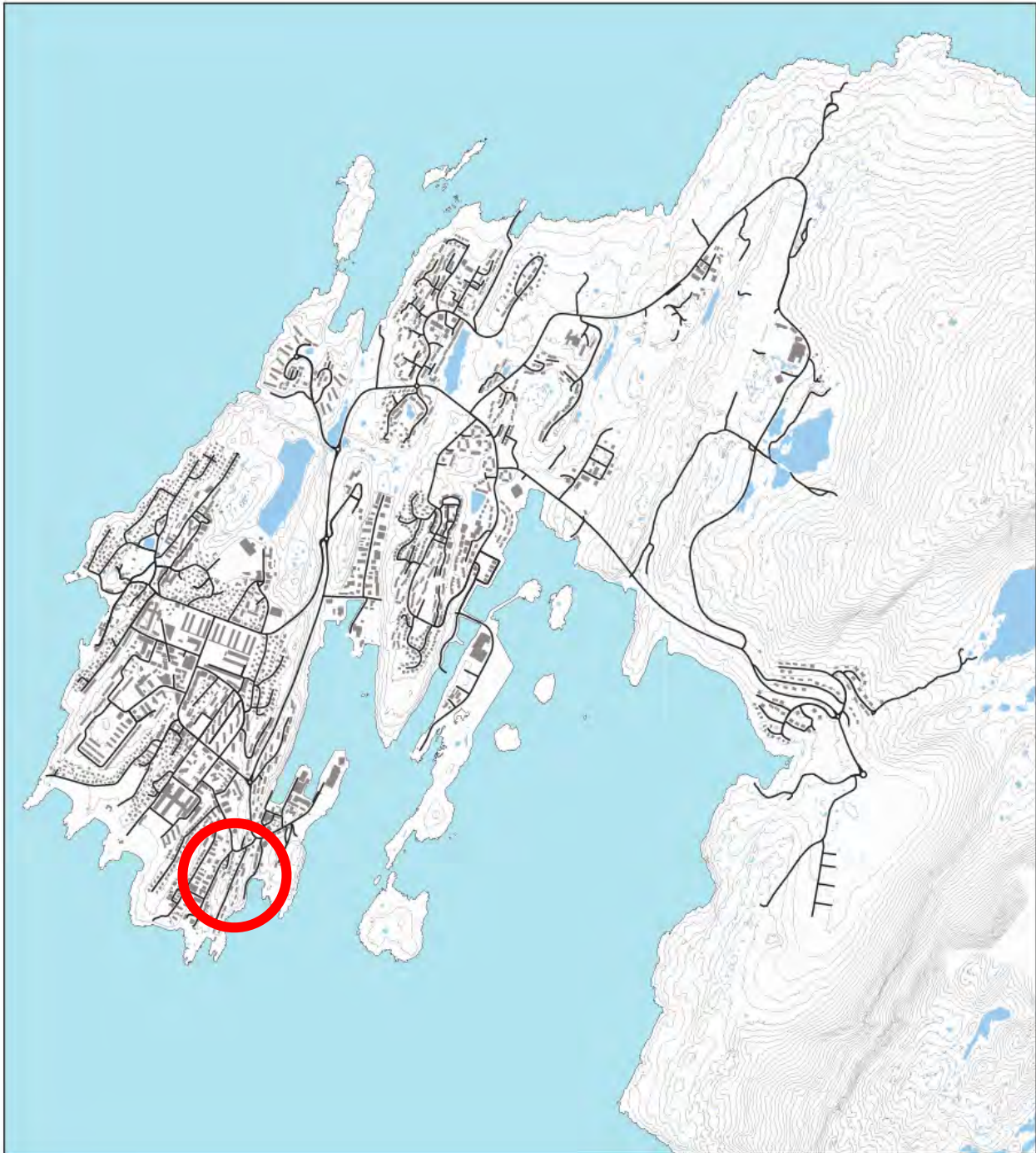
Uttuut / Mål 1:2000



KOMMUNEPLANTILLÆG 1A1-4, KUJALLERPAAT

Blandet boligområde ved Kujallerpaat, Nuuk

September 2014



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik
Anlægs- og Miljøforvaltningen

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 **redegørelsesdel** og en **bestemmelsesdel**.

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

Offentlig bekendtgørelse

Kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort som endeligt gældende den 22.9.2014.

Hvor kan planen læses?

Du kan læse planen på Landsbiblioteket eller på kommunens hjemmeside www.sermersooq.gl, og du kan få den udleveret ved kommunens borgerservicecentre eller ved henvendelse til Anlægs- og Miljøforvaltningen, Imaneq 20, 3900 Nuuk, telefon 36 74 31.

INDHOLDSFORTEGNELSE

LÆSEVEJLEDNING	2
INDHOLDSFORTEGNELSE	3
1. REDEGØRELSE	4
1.1 Planområdet	4
1.2 Formål og principper	4
1.3 Eksisterende forhold	5
1.4 Planens hovedtræk	6
1.5 Forhold til en anden planlægning	10
1.6 Kommuneplantillæggets retsvirkninger	13
2. BESTEMMELSER	14
2.1 Overordnede bestemmelser	14
2.2 Detaljerede bestemmelser	17
2.3 Vedtagelsespåtegning	20
2.4 Bilag	21



Fig. 1. Delområde 1A1 med detailområde D beliggende helt mod nord.

1. REDEGØRELSE

1.1 PLANOMRÅDET

Området ligger øst for Entreprenørdalen i den sydøstlige del af Nuukhalvøen. Kommuneplantillægget gælder for kommuneplanens delområde 1A1, Kujallerpaat, inden for hvilket der udlægges et nyt detailområde D i den nordlige ende af delområdet. Delområdet er udlagt til blandet boligområde og afgrænses som vist på figur 1.

1.2 FORMÅL OG PRINCIPPER

Kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af et aktuelt ønske om at nedrive et eksisterende snedkerværksted (B-1919), med henblik på at opføre en 4 etagers boligbebyggelse.

Kommuneplantillægget muliggør derudover, at øvrige erhvervsbygninger i området på tilsvarende måde kan omdannes til boligformål i overensstemmelse med Kommuneplanens overordnede målsætning om at fortætte eksisterende boligområder. Baggrunden herfor er, at Nuuk er en by, der fortsat vokser og som oplever en stigende befolkningstilgang. Behovet for egnede områder til boliger er derfor fortsat stort. På denne baggrund vurderer Kommuneqarfik Sermersooq, at hele detailområde D kan udlægges til er boligbebyggelse.

Principperne for kommuneplantillægget er:

- At muliggøre nedrivning af eksisterende ejendomme, B-1291, B-1368, B-1919 og B-2034, (Se fig. 3)
- At muliggøre at der kan opføres ny boligbebyggelse på udlagte byggefelter 1-4, (Se fig. 5)
- At muliggøre en udvidelse af eksisterende bebyggelse på byggefelt 5, (Se fig. 5)
- At udlægge areal til ny boligvej langs fjeldryggen, og nye P-pladser,

1.3 EKSISTERENDE FORHOLD

detailområde D rummer i dag 5 bygninger. Bygning B-1291 anvendes i dag af Søfartsstyrelsen, bygning B-47 til bolig, bygning B-1919 til snedkerværksted, bygning B-2034 og B-1368 til bolig og erhverv.

detailområde D afgrænses som vist på kortet nedenfor. Terrænet falder ca. 5-6 meter fra vest mod øst beliggende i kote ca. 30 til 25.

Vejadgang til bygningerne B-47, B-2034 og B-1919 sker fra syd via Sipisaq Kujalleq langs den stejle fjeldside. Bygning B-1291 har vejadgang fra øst via Aqqusinersuaq. B-1368 har egen vejadgang fra Sipisaq Kujalleq, der ligger nogle meter længere mod øst end vejadgangen langs fjeldet.

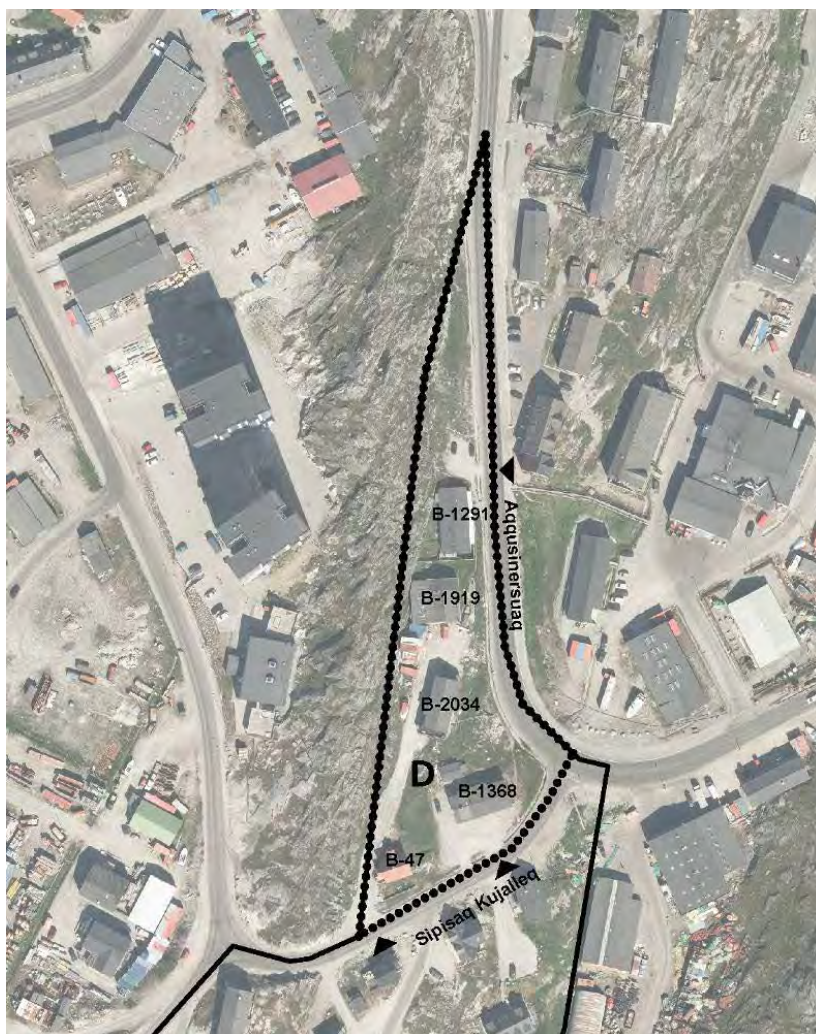


Fig. 3. detailområde D, hvor fjeldet ses vest for området og de tre vejadgange er markeret med pile.

1.4 PLANENS HOVEDTRÆK

Bebyggelse

I overensstemmelse med ovenstående principper udlægger kommuneplantillægget byggefelter omkring eksisterende bygninger der giver mulighed for at nedrive disse og opfører ny bebyggelse i form af etageboligbebyggelse.

Da der kun er begrænsede muligheder for at etablere parkeringsarealer på terræn åbner kommuneplantillægget mulighed for at indrette underetagen i ny bebyggelse til parkering, på byggefelterne 1-3. I disse tilfælde kan der etableres bebyggelse i op til 4 etager med en maksimal højde på 15 meter. Hvis der ikke indrettes parkering i underetagen kan der højst etableres bebyggelse i 3 etager med en maksimal højde på 12 meter.

For byggefelt 4 kan der maksimalt opføres bebyggelse i 3 etager med en maksimal højde på 12 meter.

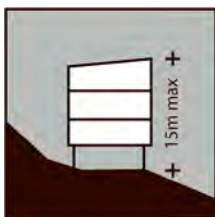


Fig. 6.
etagebebyggelse
med åben
fundamentkonstr
uktion til
parkering

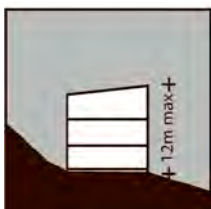


Fig. 7.
byggemulighed
såfremt der
ikke bygges
parkering ind
under bygning.

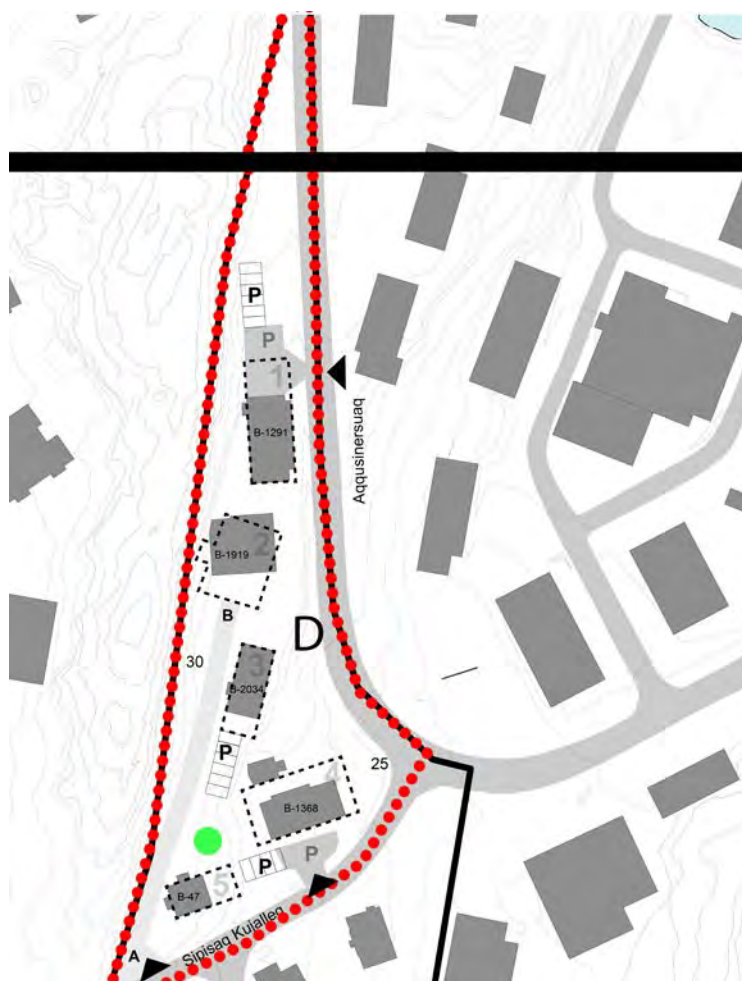


Fig. 5. Udlæg til parkeringspladser, byggefelter og legeplads (grøn).



Fig. 8. Eksempel på ny bebyggelse for (B-1919), der har altaner mod øst.



Fig. 9. Eksempel på ny bygning (B-1919) set fra syd, hvor parkering under bygningen er illustreret.



Fig. 8. Eksempel på ny bebyggelse for (B-1919), der har altaner mod øst.



Fig. 9. Eksempel på ny bygning (B-1919) set fra syd, hvor parkering under bygningen er illustreret.



Fig. 10 B-47 set fra Sipisaaq Kujalleq

B-47

B-47 er tidligere fartøjsførerbolig fra 1939 og huset blev opført efter et projekt efter Helge Bojsen-Møllers tegning. Huset repræsenterer en del af grønlands handel- og skibsfartshistorie og har en historisk værdi, idet Helge Bojsen-Møllers projekteringer i dag beskrives som unikke og hvor man kan aflæse de nyklassicistiske strømninger, hvilket stadig kan aflæses i bygningen.

Det er hensigten med nærværende plan at husets historiske værdi bevares, samtidig er det ønsket at sikre at huset lever op til nutidens boligbehov, og derfor giver nærværende plan mulighed for en udvidelsesmulighed af B-47.

Trafikforhold

Der udlægges areal til ny boligvej A-B langs fjeldsiden i en bredde af 5 meter, som skal skabe adgang til bygningerne B-2034 og B-1919.

Bygning B-1291 skal fortsat have vejadgang via Aqqusinersuaq og B-1368 har egen vejadgang fra Sipisaaq Kujalleq.

Parkeringspladser til nye boligbebyggelser skal anlægges enten på terræn under boligerne, eller på arealer angivet hertil som vist på figur 5 og bilag 2.

Ved nybebyggelse eller udvidelse af eksisterende bebyggelse skal der anlægges minimum ½ bilparkeringsplads pr. ny bolig.

Landskab

detailområdet D falder ca. 5-6 meter fra vest mod øst fra kote 30 i vest til kote 25 i øst. Umiddelbart vest for området ligger fjeldet Kujallerpaat. Der forventes ikke at skulle bortsprænges fjeld for at kunne opføre boligbebyggelsen. Bliver det nødvendigt, skal terrænet reetableres.

Ejerforening

Der skal stiftes en ejerforening for ny boligbebyggelse, der skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesinteresser i området, såsom: veje, stier, opholdsarealer, legepladser. Herudover, har ejerforeningen ansvaret for vintervedligeholdelse af disse. Ovenstående forhold er derfor præciseret i planens bestemmelser.



Fig. 11. View mod nord ned ad den lokale vej med Kujallerpaat-fjeldet til venstre og bygning B-2034 midt i billedet.

1.5 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Plantillægget er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplan

Kommuneplantillægget er omfattet af Kommuneplanen "Sermersooq 2024", der i hovedstrukturen udlægger området til blandet boligområde. Der er ikke behov for at ændre delområdets afgrænsning, men der udlægges et nyt detailområde D i delområde 1A1 med sydlig afgrænsning ved Sipisaq Kujalleq. Tidligere har området ligget i detailområde A.

Området er udpeget til fortætningsområde i kommuneplanen, se fig. 12. Der gives mulighed for, at der kan opføres etageboliger i op til 4 etager, forudsat at stueetagen udgør en fundamentkonstruktion med parkering. Ellers er det muligt at opføre bebyggelse i op til 3 etager inden for området.

I henhold til de eksisterende bestemmelser er det kun muligt at opføre byggeri i op til 3 etager, så på dette punkt ændres de overordnede bestemmelser. De ændrede overordnede bestemmelser gælder udelukkende for detailområde D.

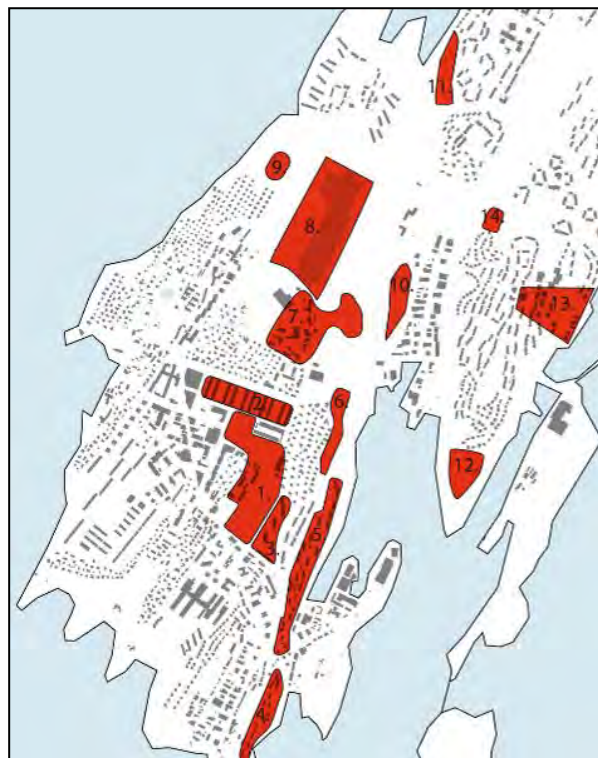


Fig. 12. Udpegede fortætningsområder i kommuneplanen.

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.

Miljø

Hvis man i forbindelse med gravearbejde opdager forurening i området, skal Kommuneqarfik Sermersooq's Afdeling for Miljø og Bæredygtighed straks informeres.

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

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 retningslinier.

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, stier, veje og ubebyggede arealer i området.

Renovation

Området er omfattet af Kommuneqarfik Sermersooqs renovationsordning efter det til enhver 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.

Byggemodningsudgifter

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

Ophævelse af planer

For detailområde D gælder i øjeblikket kommuneplantillæg 1A1-3, hvor detailområde D stadig er en del af detailområde A. Med den endelige vedtagelse af dette kommuneplantillæg ophæves den del af kommuneplantillæg 1A1-3 for de overordnede bestemmelser, som nærværende kommuneplantillæg 1A1-4 omfatter.

Derfor vil det forsat være de detaljerede bestemmelser, der er gældende for hver af detailområderne A, B og C. Her henvises til kommuneplantillæg 1A1-1, 1A1-2 og 1A1-3. For detailområde D henvises til nærværende kommuneplantillæg 1A1-4 for de detaljerede bestemmelser.

1.6 KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

Endelige retsvirkninger

Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved tildeling af arealer. (Planlovens § 29).

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af dette kommuneplantillæg, må der således ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med kommuneplantillæggets bestemmelser. (Planlovens § 30).

Under visse omstændigheder kan der dog dispenseres fra mindre væsentlige afvigelser i de detaljerede bestemmelser. Mere betydende afvigelser samt afvigelser fra de overordnede bestemmelser kræver, at der tilvejebringes et nyt kommuneplantillæg. (Planlovens § 50).

Den hidtidige lovlige brug af arealer, bygninger og anlæg kan fortsættes som hidtil, hvorimod f.eks. ændret brug eller opførelse af ny bebyggelse ikke må være i strid med kommuneplantillægget.

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

2. BESTEMMELSER

2.1 Overordnede bestemmelser

Kommunalbestyrelsen fastlægger hermed følgende bestemmelser i henhold til "Inatsisartutlov nr. 17 af 17. november 2010 om planlægning og arealanvendelse" (Planloven).

Bestemmelserne er opdelt i overordnede bestemmelser og detaljerede bestemmelser.

Alle bestemmelser er juridisk bindende, dog kan der under visse betingelser dispenseres fra de detaljerede bestemmelser. De overordnede bestemmelser udgør planens principielle indhold, og der kan derfor ikke meddeles dispensation fra disse bestemmelser.

OVERORDNEDE BESTEMMELSER
Delområdets afgrænsning

Delområdet opdeles i detailområderne A, B, C og D.
1. Formål
Generel anvendelse: A – Boligformål Specifik anvendelse: A1 – Blandet boligområde
2. Anvendelse
Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i området kan drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder. Virksomheden skal drives på en sådan måde, at områdets karakter af beboelsesområde ikke brydes, herunder ved skiltning. Virksomheden må ikke medføre ulempe for de omkringboende og må ikke medføre mærkbart øget behov for parkering.
Detailområde A udlægges til: Tæt boligbebyggelse i form af række-, kæde- og klyngehuse, kollegier samt karré-, blok- eller punkthusbebyggelse.
Detailområde B udlægges til: Etagebebyggelse og herberg.
Detailområde C udlægges til: Offentligt kollegiebyggeri.
Detailområde D udlægges til: Boligbebyggelse.

3. Bebyggelse
<p>Detailområde A: Tæt og lav boligbebyggelse kan opføres i 2 etager og med en tæthed på 20-40 boliger pr. ha. I tilknytning til en bolig i tæt og lav boligbebyggelse kan der søges om arealtildeling til have, terrasse o.l. Der kan tildeles et areal på maksimalt 25 m² pr. bolig i direkte tilknytning til boligen. Etageboligbebyggelse kan opføres i op til 5 etager.</p> <p>Detailområde B: Ny bebyggelse, vest for Kujallerpaat, må højst opføres i 3 etager. Ny bebyggelse, øst for Kujallerpaat må højst opføres i et plan.</p> <p>Detailområde C: Ny bebyggelse, vest for Kujallerpaat, må højst opføres i 3 etager.</p> <p>Detailområde D: Der kan på byggefeltene 1-3 opføres ny boligbebyggelse op til 4 etager med en maks. højde fra eksisterende terræn til kip på 15 meter, forudsat at stueetagen udgør en åben fundamentkonstruktion hvor minimum 75% af etagearealet benyttes til parkering, ellers er det kun muligt at opføre bebyggelse i op til 3 etager, med en maks. højde fra eksisterende terræn til kip på 12 meter.</p> <p>På byggefelt 4 kan der opføres bebyggelse i op til 3 etager, med en maks. højde fra eksisterende terræn til kip på 12 meter.</p> <p>På byggefelt 5 kan der opføres bebyggelse på maks. 1½ etage.</p>
4. Rummelighed
Området er ca. 7,7 ha. Der kan ske en fortætning i forbindelse med en byfornyelse på Kujallerpaat.
5. Bevaringshensyn
-
6. Klausulerede zoner
-
7. Trafik og teknisk forsyning
Delområdet skal vejbetjenes fra Kujallerpaat, Sipisaq Kujalleq, Jagtvej og Aqqusinersuaq. En kyststi skal kunne forløbe uhindret langs kysten.
8. Byfornyelse
B-238, B-451, B-452, B-1291, B-1368, B-1919, B-2034 og B-1485 kan nedrives og erstattes af ny etagebebyggelse.
Der kan ske en byfornyelse af detailområde D og hele området øst for Kujallerpaat, som kan erstattes af etageboligbebyggelse. Forinden ny bebyggelse i detailområde A, skal dette fastlægges i et nyt kommuneplantillæg.
9. Etaper
-
10. Detaljerede bestemmelser
Lokalplan 1A1-1, 2007, Kommuneplantillæg 1A1-2, 2012, kommuneplantillæg 1A1-3, 2013 og kommuneplantillæg 1A1-4, 2014.

2.2 DETALJEREDE BESTEMMELSER
10. Bebyggelsens placering
Stk. 1. Ny bebyggelse må kun placeres indenfor de på bilag 2 viste byggefelter.
11. Bebyggelsens fremtræden
11.1. Bebyggelsen skal fremstå med facader i materialer som glas, træ, eternit, metal, natursten, zink, aluminium, stål eller beton.
11.2. Synlige sokler må ikke overstige 0,5 meter over terrænets højeste punkt og må aldrig være højere end en fjerdedel af bygningskroppens samlede højde.
11.3 Der kan ses bort fra 11.2§ hvis stuen etableres som en åben fundamentkonstruktion med parkering, jævnfør 3§.
11.3. Synlige sokler skal i udtryk tilpasses bygningskroppen og det omgivende landskab,
11.4. Bebyggelse må ikke opføres med reflekterende materialer.
11.5. Solfangere kan kun opsættes som en integreret del af bebyggelsen og må ikke medføre blændingsgener for nabobygninger eller forbipasserende.
11.6. Ventilationsanlæg, elevatorer, skorstene og lign. skal indgå som en del af bygningens arkitektur.
11.7 På byggefelt 5 (B-47) gælder at Tagform, tagflader, taghældning, bygningsproportioner og placering og udformning af udvendige døre og vinduer, skal udformes i en harmonisk overensstemmelse eksisterende bygning.
12. Vej- og stiforhold
12.1. Tilkørsel til området må kun ske fra Aqqusinersuaq og Sipisaq Kujalleq i overensstemmelse med eksisterende vejadgange.
12.2. Der udlægges areal til ny boligvej A-B i en bredde af 5 meter som vist på bilag 2.
12.3. Der skal ved vej- og stitilslutninger sikres oversigt i henhold til gældende vejregler.
12.4. Parkeringspladser til nye boligbebyggelser skal anlægges enten på terræn under boligerne, eller på arealer angivet hertil som vist på figur 5 og bilag 2.
12.5. Parkering skal ske på udlagte parkeringsarealer, se bilag 2. Hvis der vælges bygningstype 1, skal der etableres parkering under bygningen.
12.6. Etablering af de fremtidige parkeringspladser skal bekostes af arealrettighedshaver og skal i hvert enkelt tilfælde ske i samråd med Kommuneqarfik Sermersooq.
12.7. Der kan anlægges en gangbro fra etagebebyggelsen til fjeldet for bygning B-1919 og B-1291.
13. Friarealer og fritidsanlæg
13.1. Der udlægges areal til etablering af legeplads for områdets beboere i princippet, som angivet på

bilag 2. Legepladsen skal etableres og vedligeholdes for ejerforeningens midler, jf. § 11.1.
14. Tekniske anlæg
14.1. Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige el-, vand- og fjernvarme samt kloak.
14.2. Alt gråt og sort spildevand skal afledes via kloak. Overfaldevand og drænvand må ikke ledes til kloak, men skal bortledes således, at der ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelser, veje, stier og ubebyggede arealer.
14.3. Forsyningsledninger som el, vand, varme og kloak skal nedgraves. 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.
14.4. Indenfor området kan der placeres tekniske anlæg, herunder transformerstationer til områdets lokale forsyning. Placering og udformning af transformerstationer skal ske i samråd mellem Nukissiorfiit, og Kommuneqarfik Sermersooq, og placeres, så de ikke virker skæmmende for området som helhed.
15. Ubebyggede arealer
15.1. Vegetation i planområdet skal i videst mulig omfang bevares. Ubebyggede arealer, hvis vegetation på grund af byggeri eller anden aktivitet er ødelagt, skal genetableres eller tilsås.
15.2. Terrænbeskadigelse i forbindelse med byggeri eller anden aktivitet skal retableres.
15.3. Der må ikke oplagres både i området. Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke anvendes til længerevarende oplag af nogen slags med mindre arealet er særligt indrettet og afskærmet til formålet.
16. Bevaring
-
16. Naturbeskyttelsesinteresser
-
16. Jordbrugsinteresser
-
17. Fælles anlæg
-
18. Ejerforeninger
18.1. Der skal stiftes en ejerforening til varetagelse af fælles interesser for ny boligbebyggelse i området.
18.2. Foreningen skal vedligeholde (herunder vintervedligehold) veje, stier og friarealerne inden for området.
18.3. Foreningen skal stiftes senest ved ibrugtagning af bebyggelse af det første byggefelt i området.

Ejere af boliger, skal være medlemmer af denne ejerforening.

18.4. Foreningen skal stedse holde Kommuneqarfik Sermersooq underrettet om sin adresse.

18.5. Områdets byggemodningsudgifter til fællesinteresse og fordeling blandt de implicerede parter skal fremgår af særlig betalingsvedtægt.

19. Grænser for miljøbelastning

-

20. Lavenergibebyggelse

20.1. Nybyggeri kan opføres som lavenergibebyggelse.

21. Betingelse for ibrugtagning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

21.1. De nødvendige parkeringspladser er etableret jf. § 3 stk. 4.

21.2. Ny bebyggelse er tilsluttet den offentlige el-, vand og fjernvarmenet samt kloak i henhold til § 5 stk. 1.

21.3. Terrænet er reetableret jf. § 6 stk. 2.

2.3 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Nærværende kommuneplantillæg 1A1-4, Kujallerpaat blev endeligt vedtaget af Kommuneqarfik Sermersooqs kommunalbestyrelse 23.09.2014

Kommuneqarfik Sermersooq den.



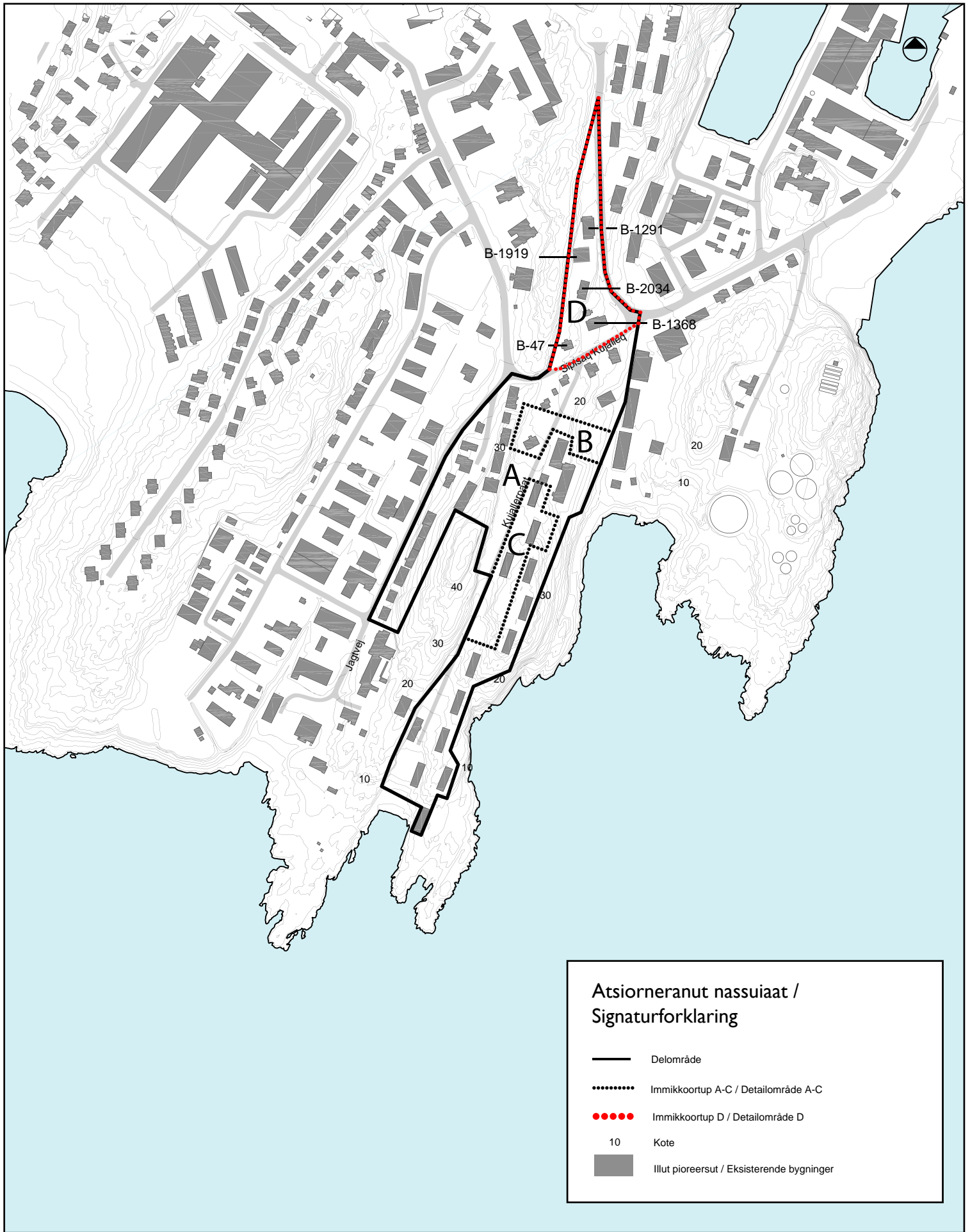
Asii Chemnitz Narup

Borgmester



Steffen Ulrich-Lynge

Adm. direktør



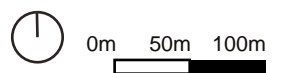
KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
 Sanarfinermut avatangiisinullu ingerlatsivik
 Forvaltningen for Anlæg og Miljø

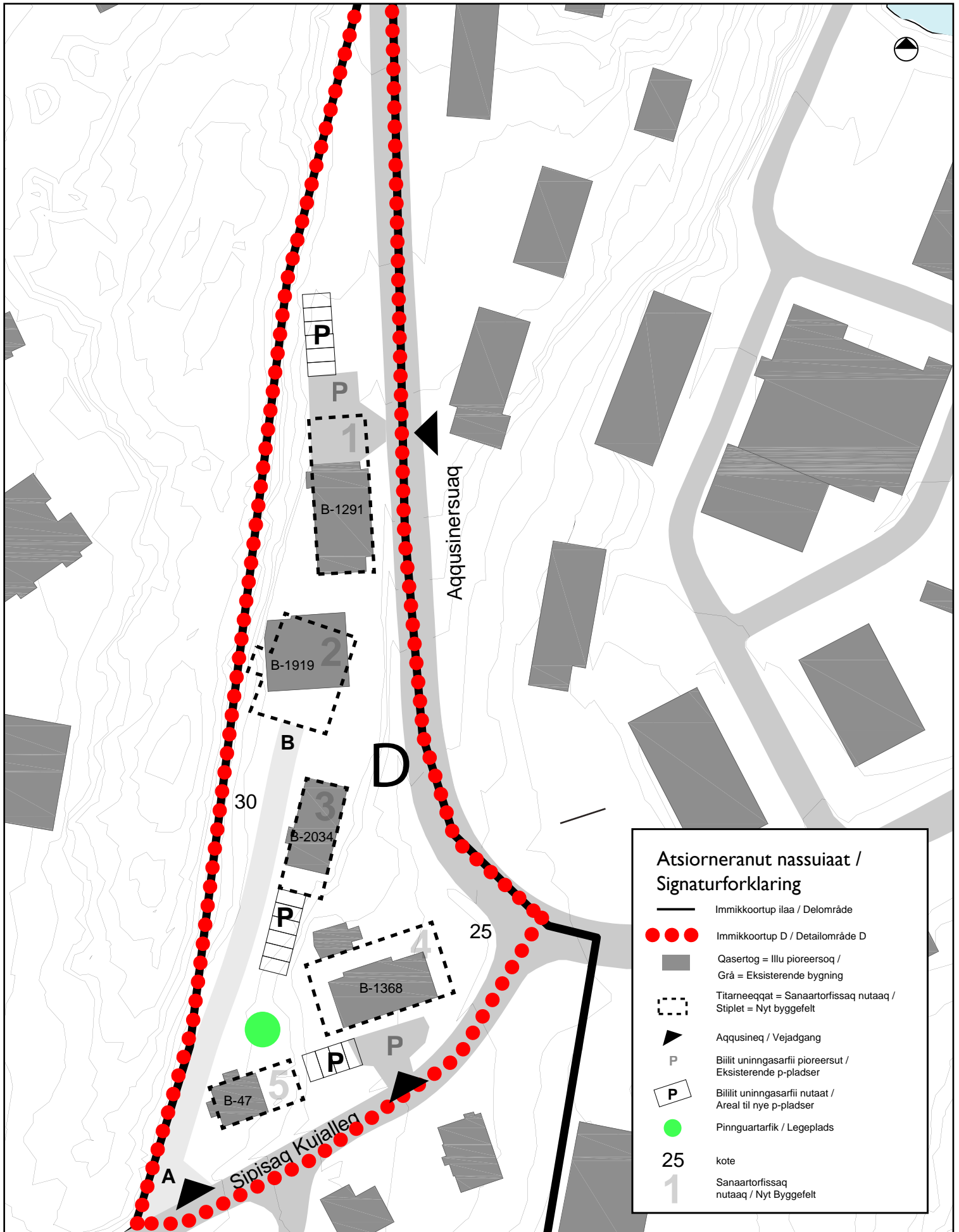
Kommunimut pilersaarummut tapiliusseq IA1-4
 Kommuneplantillæg IA1-4, Kujallerpaat, Kujallerpaat

Illanngussaq | Sumiiffiup ilaa Sumiiffiup annikitsup ilaa Pisutsillu pioreersut
 Bilag I Delområde, detailområder og eksisterende forhold









April 2014

Uttuut / Mål 1:5000





Atsioneranut nassuiaat / Signaturforklaring

-  Immikkoortup ilaa / Delområde
-  Immikkoortup D / Detailområde D
-  Qasertog = Illu pioreersoq / Grå = Eksisterende bygning
-  Titarneeqqat = Sanaartorfissaq nutaaq / Stiplet = Nyt byggefelt
-  Aqqusineq / Vejadgang
-  Biilit uninngasarfi pioreersut / Eksisterende p-pladser
-  Biilit uninngasarfi nutaat / Areal til nye p-pladser
-  Pinnguartarfik / Legeplads
- 25** kote
- 1** Sanaartorfissaq nutaaq / Nyt Byggefelt



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
 Sanarfinermut avatangiisinullu ingerlatsivik
 Forvaltningen for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq IA1-4
 Kommuneplantillæg IA1-4, Kujallerpaat, Kujallerpaat

Illangussaaq 2 /
 Bilag 2 Område D
 April 2014
 Uttuut / Mål 1:1000



0m 12,5m 25m

1.5 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Plantillægget er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplan

Kommuneplantillægget er omfattet af Kommuneplanen "Sermersooq 2024", der i hovedstrukturen udlægger området til blandet boligområde. Der er ikke behov for at ændre delområdets afgrænsning, men der udlægges et nyt detailområde D i delområde 1A1 med sydlig afgrænsning ved Sipisaq Kujalleq. Tidligere har området ligget i detailområde A.

Området er udpeget til fortætningsområde i kommuneplanen, se fig. 12. Der gives mulighed for, at der kan opføres etageboliger i op til 4 etager, forudsat at stueetagen udgør en fundamentkonstruktion med parkering. Ellers er det muligt at opføre bebyggelse i op til 3 etager inden for området.

I henhold til de eksisterende bestemmelser er det kun muligt at opføre byggeri i op til 3 etager, så på dette punkt ændres de overordnede bestemmelser. De ændrede overordnede bestemmelser gælder udelukkende for detailområde D.

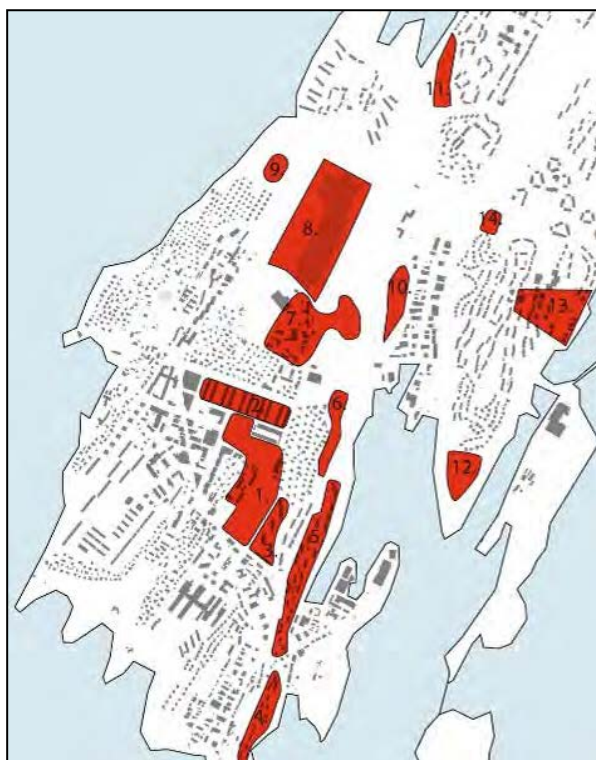
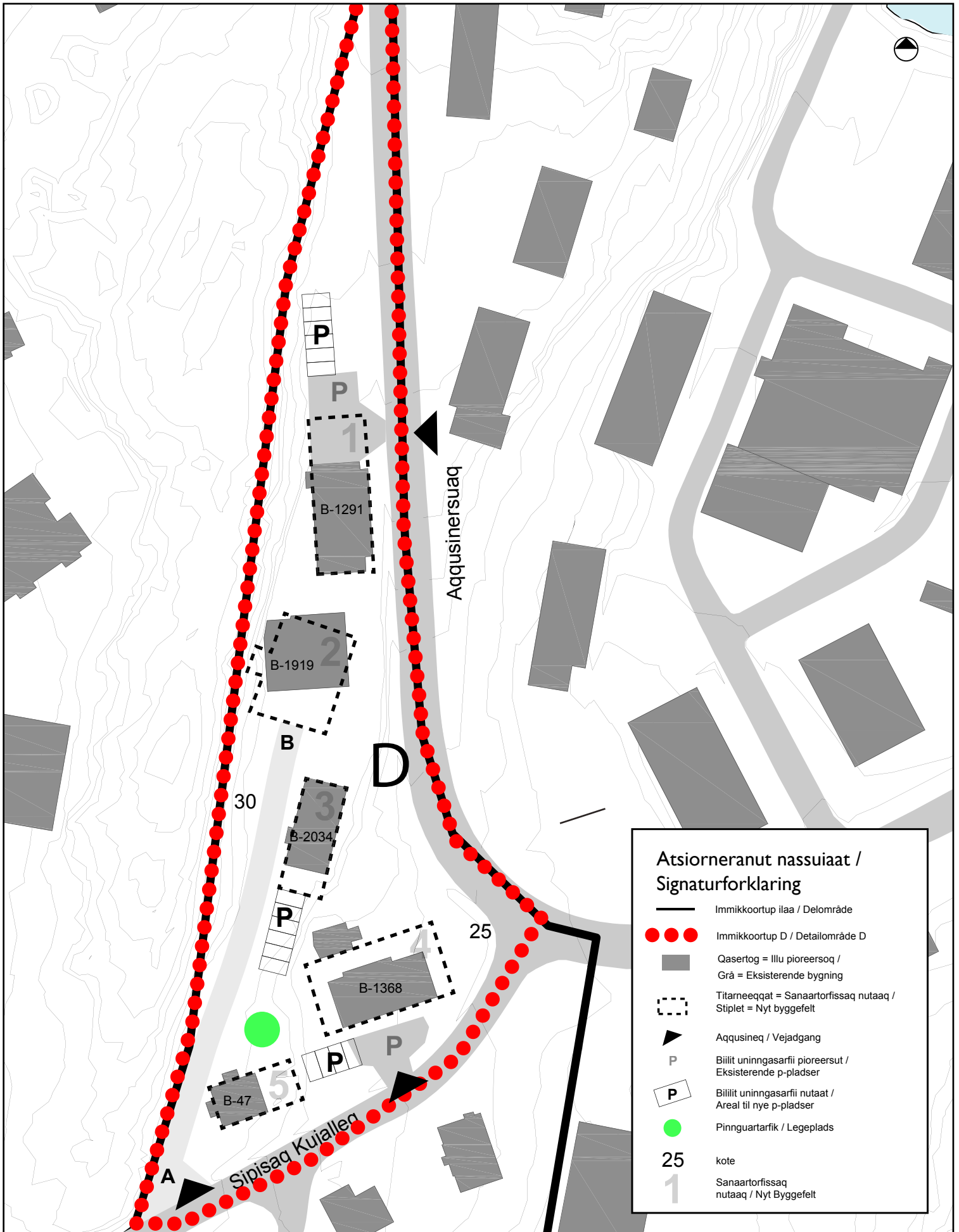


Fig. 12. Udpegede fortætningsområder i kommuneplanen.



Atsioneranut nassuiaat / Signaturforklaring

- Immikkoortup ilaa / Delområde
- Immikkoortup D / Detailområde D
- Qasertog = Illu pioreersoq / Grå = Eksisterende bygning
- Titarneeqqat = Sanaartorfissaq nutaaq / Stiplet = Nyt byggefelt
- Aqqusineq / Vejadgang
- Biilit uninngasarfi pioreersut / Eksisterende p-pladser
- Biilit uninngasarfi nutaat / Areal til nye p-pladser
- Pinnguartarfik / Legeplads
- 25** kote
- 1** Sanaartorfissaq nutaaq / Nyt Byggefelt



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
 Sanarfinermut avatangiisinullu ingerlatsivik
 Forvaltningen for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq IA1-4
 Kommuneplantillæg IA1-4, Kujallerpaat, Kujallerpaat

Illangussaaq 2 /
 Bilag 2 Område D
 April 2014
 Uttuut / Mål 1:1000



0m 12,5m 25m