



LOKALPLAN 4C1-2

MED KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 32

PISISSIA - CENTEROMRÅDE I QINNGORPUT



NUUP KOMMUNEA

FORVALTNING FOR TEKNIK OG MILJØ

Maj 2006

INDHOLD

VEJLEDNING	3
REDEGØRELSE	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål og indhold	5
Eksisterende forhold.	8
Centerets hovedstruktur	9
Forhold til anden planlægning	10
Retsvirkninger.....	11
Offentliggørelse	11
BESTEMMELSER	13
§ 1 Lokalplanens formål.....	13
§ 2 Lokalplanens område	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Vej og stiforhold	14
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 7 Tekniske anlæg.....	15
§ 8 Ubebyggede arealer.....	15
§ 9 Ejerforeninger	16
§ 10 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
§ 11 Ophævelse af lokalplaner	16
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 32	17
Gældende rammebestemmelser	18
Nye rammebestemmelser.....	19
VEDTAGELSEPÅTEGNING	20
Vedtagelse.....	20

Bilag 1: Rammekort for Kommuneplantillæg nr. 32

Bilag 2: Rammeområder og delområder.

Bilag 3: Byggefelter og byggefeltnumre.

Bilag 4: Maksimale kiphøjder.

Bilag 5: Illustrationsplan.

VEJLEDNING

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

Lokalplanen består af en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

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 den øvrige planlægning.

Lokalplanbestemmelserne er bindende.

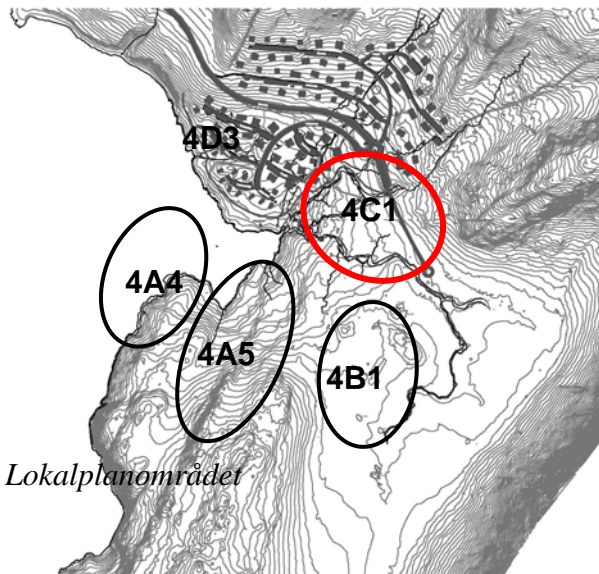
Efter Landstingsforordning nr. 6 af 19. december 1986 om arealanvendelse med senere ændringer samt Bekendtgørelse nr. 23 af 18. november 1992 om arealanvendelse med senere ændringer har Kommunalbestyrelsen pligt til at udarbejde en lokalplan:

- 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 derfor offentliggøres i mindst 6 uger. Herefter vurderer Kommunalbestyrelsen eventuelle indsigelser og ændringsforslag, førend planen eventuelt endeligt vedtages.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere omtalt i lokalplanen.



Lokalplanområdet



Masterplan for Qinngorput

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

På baggrund af en idekonkurrence om den nye bydel Qinngorput afholdt i 2000 er der udarbejdet lokalplaner for de første 2 boligområder 4A1 Paarnarissiq og 4A2 Taqissorfik, der tilsammen rummer ca. 450 boliger.

I maj 2003 blev der offentliggjort 2 forslag til lokalplaner: Lokalplan 4C1-1, for centerområdet Pisissia og Lokalplan 4A3-1, for boligområde Kuussuannuaq samt lystbådehavnen. Disse 2 lokalplanforslag erstattes nu af Lokalplan 4C1-2, Pisissia og en kommende Lokalplan 4D3-1, Eqinga der vil omhandle lystbådehavnen.

Lokalplan 4C1-2, Pisissia omhandler centerområdet, der skal rumme offentlige og private servicefunktioner som skole, børnehaver, butikker, erhverv m.m. Desuden skal det kunne rumme ca. 300 boliger.

Syd og øst for centerområdet planlægges et erhvervsområde 4B1, Naternaq. Erhvervsområdet vil virke som plads for stenknusningsanlæg, oplægsplads m.m. i forbindelse med byggemodning af centerområdet.

På højderygges syd for centerområdet anlægges stenbrud, der forsyner centerområdet og erhvervsområdet med stenmaterialer i forbindelse med byggemodningen. Området vil senere blive anvendt til boligformål. Der udarbejdes lokalplan 4A5-1, Pingorsuaq for stenbruddet. Senere erstattes lokalplanen af lokalplan 4A5-2 Pingorsuaq, der forventes at rumme ca. 300 boliger.

Syd og øst for rammeområde 4A5 udlægges yderligere 5 rammeområder for boliger. Den nye bydel Qinngorput forventes når den er udbygget at rumme ca. 2.000 boliger, svarende til ca. 4.000-5.000 indbyggere.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen udlægger areal til offentlige institutioner som skole, børneinstitutioner, sportsfaciliteter, ældrecenter og lignende. Desuden skal planen sikre plads til dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker, erhverv, kontorer, restauranter og lignende centerfunktioner samt ca. 300 boliger.

Det er lokalplanens formål at skabe et centerområde af en bymæssig karakter, med et attraktivt bytorv og gågade/sivegade.

Det offentlige rum

Planen skal sikre at bygningerne følger gågade og torvet for at danne en tæt og bymæssig bebyggelse. Torvet skal fungere som bydelens samlingssted, hvor der bl.a. kan afholdes løpemarkeder, optræden, og byfester. Juletræet skal have sin faste plads på torvet, og børnene skal kunne lege i et trygt og bilfrit miljø på torvet mens forældrene handler eller benytter centerets øvrige servicefunktioner.

Skolen skal kunne benyttes som bydelens medborgerhus uden for skoletiden, derfor placeres den ved torvet, hvor den kommer til at spille en aktiv rolle i bydelens kulturliv. Placeringen sikrer desuden at det bliver nemt for beboerne at benytte butikker og andre servicefunktioner langs gågaden i forbindelse med at de henter børnene fra skole, fritidsordning eller børneinstitutioner.

Byens liv

Butikker langs gågade og torv skal have udstillingsvinduer der er med til at give liv, lys og farver til gademiljøet. Ligeledes skal de mange aktiviteter der udspiller sig i skolen, sportshaller, børneinstitutioner og ældrecenter være synlige fra gaden og bidrager til liv i bybilledet. Ved at sikre at de indendørs aktiviteter afspejles i gadebilledet er det intentionen at skabe liv og oplevelser for centerets brugere, så de opholder sig mere i centeret og derved skaber tilstrækkelig kundegrundlag for et rigt udvalg af butikker og servicefunktioner.



Eksempel: De store vinduer i Katuaq giver god kontakt mellem inde og ude.



Eksempel: I Malik svømmehal kan indendørsaktiviteter opleves udefra.

Med mulighed for at se sportsudøvelse og andre kreative aktiviteter fra gaden, er det ligeledes hensigten at inspirere beboerne til at deltage i sportsgrene og kreative fritidsaktiviteter, hvorved der skabes grundlag for et sundt og aktivt fritidsliv for bydelens borgere.

Centerområdets offentlige rum og faciliteter skal være tilgængelige for gangbesværede og kørestolsbrugere. Beboerne på ældrecenteret samt i ældre- og handicapboligerne vil opholde sig nær deres hjem i centerområdet meget af tiden. De vil benytte faciliteterne i centeret og være med til at opretholde et aktivt centermiljø.

Boligbebyggelse

De fleste boliger placeres i den østlige del af centeret hvor terrænet skråner mod bugten og giver mulighed for at udnytte havudsigten.

Centralt i området placeres butikker og liberale erhverv, med mulighed for at etableres boliger på 2. og 3. etage. Boligerne vil være med til at give liv og lys i centeret om aftenen, og gøre området trygt at færdes i. I området kan der desuden placeres et ældrecenter.

I den østlige del hvor de offentlige institutioner placeres, kan børneinstitutionerne fungere som lavere baser for højhuse hvor der etableres ældreboliger, handicapboliger eller kollegieværelser. De ældre og de handicappede, der ofte opholder sig i boligen i dagtimerne, vil nyde godt af udsigten til børnenes legeplads, skolegård, gågade, torv og den omkringliggende natur. Boligerne vil samtidig være med til at give skoleområde liv og lys i aftentimerne.

Fjeld og vand

Ved torvet er der et fjeldpartiet som bevares og integreres i området som en del af byrummet. Dele af klippen er massiv og egnet til relieffer eller anden kunstnerisk forarbejdning. Fjeldpartiet kan udnyttes som siddeplads for publikum til diverse arrangementer på torvet. Fra klippen er der udsigt mod havet og lystbådehavnene.



Eks. på kunst i fjeldparti i Qaqortoq

Fjeldpartiet i delområde 4 kan tilsvarende indgå i bebyggelsen som rumdannende eller aktivt element. Det kan f.eks. benyttes i forbindelse med legeplads/ skolegård som kurebane om vinteren og klatrefjeld om sommeren. Den kan ligeledes udnyttes til tilskuerpladser for områdets boldbane. Mod nord er fjeldsiden massiv og kan udformes eller udsmykkes kunstnerisk.

Regnvand skal ledes væk fra gaden med lave render, så gaden ikke brydes af dybe grøfter. Renderne skal indpasses i gadens belægning så de uden gener kan passeres med cykler, kørestole og barnevogne.

Centerområdet er omgivet mod nord og øst af elve og vandløb, som skal bevares. De danner en smuk overgang mellem det bymæssige center og den omkringliggende natur. Elvlejet skal skånes under byggeri og byggemodning så disse bevares som rekreative friholdte områder.

I ekstreme tøbrudsperioder kan der med års mellemrum ske ophobning af vand op til ca. kote 34 ved områdets nordlige rundkørsel hvor elven fra øst føres under vejanlæggene. Derfor bør det i projekteringsfasen af bebyggelse i området tages højde for dette.



Området set fra nord. 2003



Luftfoto inden bebyggelse



Eksisterende bebyggelse okt. 2005

Eksisterende forhold

Landskab og terræn

Centerområdet placeres ved foden af det 800 meter høje fjeld Ukkusissat (Store Malene). Området består af et forholdsvist plant øvre plateau ca. 40 meter over havets overflade, samt en skråning mod havet i vest.

Mellem centerområdet og Ukkusissat fører 2 snoede åer i et cirkelslag nord om centerområdet hvor de ændrer karakter til en elv og munder ud i et vandfald ved naturhavnen. Elven fra vandforsyningssøen Qullussuaq fører mod samme udløb i naturhavnen. Elvene leder store vandmængder væk fra området i tøbrudsperioden.

Vegetation og grundforhold

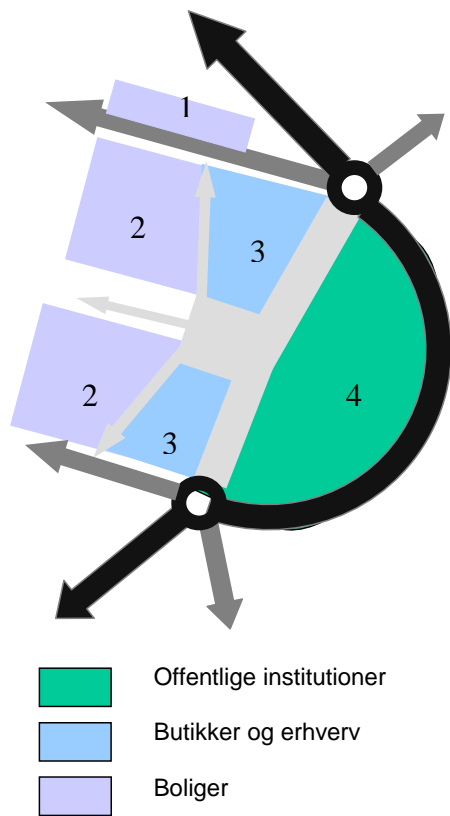
Store dele af det flade plateau ved foden af Ukkusissat (Store Malene) er vandlidende og består af mos, lav og græs. Jordbundsundersøgelser har vist hårdt silt i området. Silt er et uorganisk materiale der, når det spredes på terrænet, skaber en overflade hvor vandet har svært ved at trænge ned. Det medfører at vegetationen i området beskadiges, og det er vanskeligt at reetablere områder hvor der har forekommet siltoplag. I forbindelse med bygge modning og byggeri skal det sikres at silt der opgraves ikke forårsager skader af vegetationen og terrænet.

I centerområdets øvre niveau er der enkelte markante klippefremspring der bryder det flade område. Skråningen mod vest består hovedsageligt af klippe med lyng og lav.

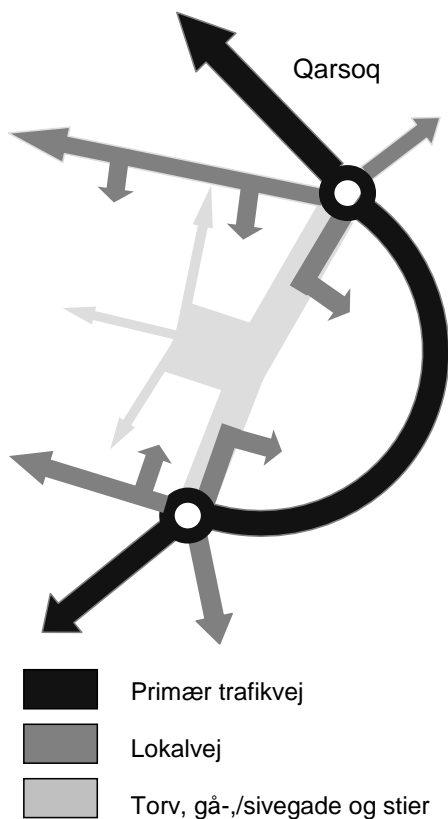
Sol.- og vindforhold

Fjeldet Ukkusissat (Store Malene) påvirker lysindfaldet i området. Det skygger for solen når den står lavt i øst,- og reflekterer solen mod området når solen står i vest. Fjeldet er meget dominerende i området og fjeldsiden ændrer karakter med lyset og årstiderne.

De fremherskende vindretninger i området er fra syd og nord. Den høje fjeldside og dalstrøget der ligger i nord-sydlig retning bevirker at vindstyrken i området forstærkes, og vindretningen ændres lokalt.



Figur 1. Delområder og anvendelse.



Figur 2: Trafikstruktur

Centrets hovedstruktur

Funktioner

Centerfunktionerne placeres i det forholdsvis plane niveau, (delområde 3 og 4) hvor der er god mulighed for at etablere handicapvenlige adgangsforhold.

I delområde 4 placeres de offentlige institutioner, mens de private butikker og liberale erhverv placeres centralt i delområde 3.

Boligbyggeri placeres fortrinsvist i den vestlige del af centret (delområde 1 og 2) hvor terrænet skråner mod havet og giver gode muligheder for at udnytte udsigten mod havet og den omkringliggende natur.

Trafik

Lokalplanområdet trafikbetjenes af primærvejen Qarsoq via to rundkørsler. Primærvejen er en del af det overordnede trafiknet i Nuuk.

Centerområdet bygges op omkring det centrale torv hvorfra der er adgang til skole, butikker og andre centerfunktioner. Langs torvets østlige side forløber en gade der forbinder de to rundkørsler mod nord og syd. Gaden udformes så den med tiden kan omdannes til gågade eller sivegade efterhånden som bebyggelsen langs gaden udbygges.

Trafikken til og fra de kommende boligområder mod syd ledes uden om centret af den primære trafikvej, der spænder sig som en bue mellem de to rundkørsler.

Fra rundkørslerne fører lokalveje til centerets centrale parkeringspladser samt til de omkringliggende boligområder og erhvervsområdet.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Da området ikke er omfattet af Kommuneplan 1993-2005 følges lokalplanen af Kommuneplantillæg nr. 32 for rammeområde 4C1, centerområde Pisissia. Tillægget er indarbejdet i lokalplanen.

I maj 2003 blev der offentliggjort et forslag til Kommuneplantillæg 30, for Rammeområde 4C1 – centerområde Pisissia samt Rammeområde 4A3 – boligområde og lystbådehavn Kuussuannguaq. Forslaget er ikke endeligt vedtaget.

Forslag til Kommuneplantillæg 30 erstattes nu af forslag til Kommuneplantillæg 32. I forslaget er boligområdet sammenlagt med centerområdet mens lystbådehavnen er udtaget af tillægget. Lystbådehavnen får et nyt rammeområde 4B3 – Eqinga.

Tillægget udlægger 4C1 til centerformål og boligformål. Området skal rumme ca. 300 boliger. I området må der bebygges i op til 6 etager.

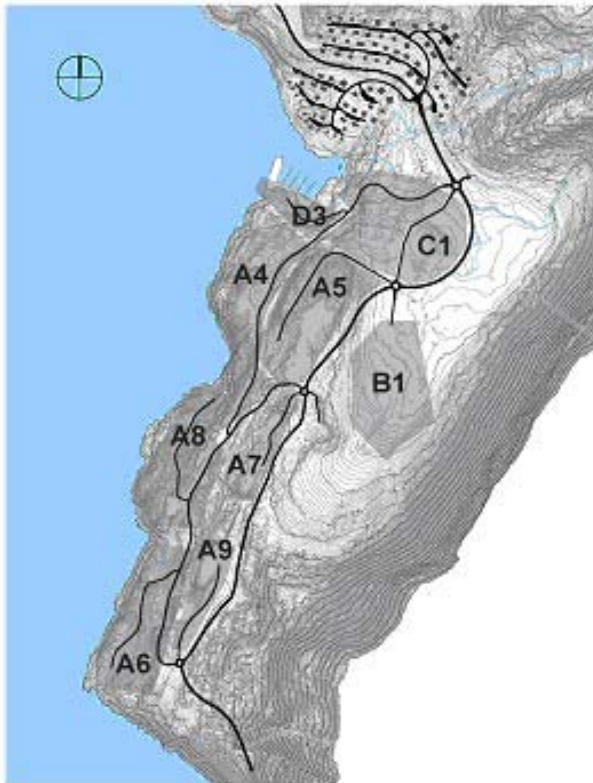
Kommende lokalplaner.

Lokalplan 4B1-1 Naternaq

Planen omhandler et erhvervsområde syd for centerområdet. Erhvervsområdet vil virke som plads for stenknusningsanlæg, oplægsplads m.m. i forbindelse med byggemodning af centerområdet.

Lokalplan 4A5-1 , Pingorsuaq

Lokalplanen vil omhandle et midlertidigt stenbrud på højderyggen syd for centerområdet, der skal forsyne centerområdet og erhvervsområdet med stenmaterialer i forbindelse med byggemodningen. Udsprængning af fjeldtoppen er en forudsætning for at der senere kan opføres et boligområde på højderyggen. Området vil senere erstattes af lokalplan 4A5-2 Pingorsuaq, der forventes at rumme ca. 300 boliger.



Rammekort

Lokalplan 4D3-1, Eqinga -

Lokalplanen vil omhandle en lystbådehavn med tilhørende faciliteter i og omkring naturhavnen vest for centerområdet

Lokalplan 4A4-1, Innartalik

Lokalplanen vil omhandle et boligområde med ca. 300 boliger syd for lystbådehavnen.

Desuden planlægges yderligere 4 boligområder langs kysten mod syd.

Teknisk forsyning

Forsyning mht. kloak, vand og el skal føres under terræn.

Varme:

Området varmforsynes med fast-elvarme. Alternative miljørigtige energikilder som solvarme, jordvarme m.m. kan anvendes.

Vand:

Området vandforsynes af et lokalt, offentligt vandværk, der er placeret i lokalplanområde 4A1-2, Paarnarissog.

Spildevand:

Området skal tilsluttes det kommunale kloaknet.

Renovation:

Ved alle boliger skal der anvendes affaldstatter eller afsættes plads til affaldscontainere.

Der må ikke opsættes affaldscontainere på gågade og torv.

Retsvirkninger

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 mod lokalplanforslaget.

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 og kommuneplantillægget er endeligt vedtaget og offentliggjort som endeligt gældende, må arealer, bygninger og anlæg, der er omfattet af lokalplanen, 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.

En lokalplan medføre 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.

Forslag til Lokalplan 4C1-2, Pisissia blev fremlagt til offentlig debat i perioden fra den 22. februar til den 5. april 2006.

Der indkom i høringsperioden enkelte bemærkninger og indsigelser til forslaget.

Kommunalbestyrelsen behandlede lokalplanen den 29. maj 2006 og godkendte lokalplanen med kommuneplantillæg nr. 32 med følgende ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag:

1. Fortorv langs lokalvej A flyttes til modsatte side af vejen.
2. Byggefelterne 1-6 mindskes og justeres for at tilgodese elv lejet og udsigtsforholdene fra byggefelterne. Minimumskrav på 6 boliger pr. byggefelt fastholdes.
3. Der sikres mulighed for anlæggelse af yderligere 2 transformerstationer i området.
4. Under § 8 tilføjes bestemmelser vedr. håndtering af silt ved byggeri og byggemodning.
5. Der foretages små justeringer i byggefelter og redaktionelle ændringer i planen.

Landsstyret godkendte den 12. oktober 2006
kommuneplantillæg nr. 32

BESTEMMELSER

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

§1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastsætte overordnet placering af skole, børneinstitutioner, sportsfaciliteter, butikker, erhverv, boliger m.m.

at sikre mulighed for opførelse af ca. 300 boliger.

at sikre at bebyggelsen danner et tæt og bymæssigt miljø.

at sikre store vinduespartier i bebyggelsen langs gågade og torv.

at sikre boliger til gangbesværede og rullestolsbrugere i centeret.

at sikre handicapvenlige adgange til butikker, skole og andre offentligt tilgængelige institutioner og forretninger.

at sikre stiforbindelser til det centrale torv fra bydelens tilstødende boligområder.

at sikre at fjeldpartiet ved torvet indgår som en del af byrummet.

§ 2 Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Bilag 2 og er opdelt i 4 delområder.

2.2 Området udgør ca. 14 ha.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastsættes til centerformål med skole, børneinstitutioner, sportsfaciliteter, butikker, detailhandel, restaurationsvirksomhed,

liberale erhverv, brandstation, ældrecenter, beboelse o.l.

3.2 Delområde 1 og 2 udlægges til boliger. Der kan etableres butik eller anden virksomhed i gadeniveau.

3.3 Delområde 3 udlægges til butikker, liberale erhverv, caféer, restaurationer o.l. med mulighed for at etablere boliger, herunder ældreboliger, kollegium o.l. med tilhørende fællesfaciliteter.

3.4 I tilknytning til butik og restaurationsvirksomhed kan der anlægges røgeri, slagterforretning og tilsvarende anlæg.

3.5 Delområde 4 udlægges til skole, børneinstitutioner, sportsfaciliteter, tandklinik, brandstation tekniske anlæg og lignende offentlige fællesformål. Desuden kan der etableres ældrecenter samt ældreboliger, handicapboliger og kollegieværelse som tårnbygning/overbygning til lavere institutionsbygninger.

§ 4 Vej og stiforhold

4.1 Veje anlægges med følgende bredde:

Primær trafikvej:

Kørebane 8 m.

Fortorv 2 m.

Lokalvej type A og B:

Kørebane 6,5 m.

Fortorv 2 m.

Boligvej:

Kørebane 5,5 m.

4.2 Bygninger skal afholde følgende mindsteafstande til vejmidte:

Primær trafikvej:

a) Støjfølsomt byggeri: 40 m.

b) Ikke støjfølsomt byggeri : 20 m.

Lokalvej type A : 20 m.

Lokalvej type B: 10 m.

Boligvej: 7.5 m.

- Sti:* 4.5 m.
- 4.3 Der skal anlægges følgende antal parkeringspladser:
- Bolig på 50 m² eller mindre end 50 m²: 0,5 P-plads.
- Bolig over 50 m²: 1 P-plads
- Kollegieværelse og bolig for uddannelsessøgende: 0,2 P-plads.
- Udvalgswarebutikker, kontorbyggeri, restauranter og lignende: 1 P-plads pr. 50 m².
- Dagligvarebutikker: 1 P-plads pr. 25 m².
- Andet byggeri: Efter Forvaltningen for Teknik og Miljø's skøn.
- 4.4 Vejadgang til delområderne skal ske i princippet som vist på bilag 2.
- § 5 Bebyggelsens omfang og placering**
- 5.1 Der udlægges i alt 18 byggefelter. Byggefelternes numre er angivet på bilag 3.
- 5.2 Bebyggelse må kun opføres inden for byggefelterne, som vist på bilag 3.
- 5.3 Byggeriet må ikke overskride den maksimale kiphøjde inden for de enkelte byggefelter, som er angivet på kortbilag 4.
- 5.4 Hvor terrænet tilsiger det kan kælderplanet udnyttes.
- 5.5 Bebyggelsen langs gågade og torv skal følge vejkanterne så den danner et tæt bymæssigt gadeforløb i princippet som vist på bilag 5.
- Der kan tillades karnapper i bygninernes 2. og 3. etage, der maksimalt overskrider byggefeltet med 0,5 meter. Karnapper må maksimalt udgøre 50 % af facadelængden.
- 5.6 På byggefelterne 1-6 skal der opføres minimum 6 boliger pr. byggefelt. Der må opføres 768 m² pr. byggefelt.
- Det tillades at karnapper og altaner overskrider byggefelt 1-6 med 1 meter, når disse ikke funderes på terræn og maksimalt udgør 50 % af facadelængden.
- 5.7 På byggefelt 7 og 8 skal der inden for hvert byggefelt opføres minimum 75 boliger. Der må opføres 7.000 m² pr. byggefelt i minimum 2 etager.
- 5.8 Byggefelt 9A og 9B udlægges til transformerstation, og andre tekniske anlæg. Bebyggelsesprocenten inden for byggefeltet må ikke overstige 100 %. Der må bygges i 1 etage.
- 5.9 Byggefelt 10, 11, 12, 13 og 14 udlægges til butikker, liberale erhverv, restaurationsvirksomhed o.l. med mulighed for boligbebyggelse over gadeplan. Bebyggelsesprocenten inden for byggefeltet må ikke overskride 200 %.
- Der må bebygges i 2-3 etager med minimums etagehøjde i stueplan på 3,5 meter. Byggefelterne kan opdeles i mindre enheder, som skal være sammenhængende mod gågade, torv og sti, i princippet som vist på bilag 5.
- 5.10 Byggefelt 15 og 16 udlægges til dagligvarebutik i stueetagen med mulighed for kontor, butikker eller boliger over gadeniveau. Byggefeltet må bebygges i maksimalt 200 %.
- 5.11 Varegårde skal placeres inden for byggefelterne med adgang fra de bagvedliggende parkeringsarealer.
- 5.12 Byggefelt 17 udlægges til boliger i form af ældreboliger, handicapboliger eller kollegieboliger med tilhørende faciliteter. Der kan bebygges 4.000 m² i op til 6 etager.
- 5.13 Byggefelt 18 udlægges til offentlige institutioner som: skole, børneinstitutioner, fritidshjem, miniklub, kollegi-

um ældrecenter og ældre- samt handicapboliger, brandstation, minihal boldbane og andre udendørs aktiviteter.

Ældreboliger, handicapboliger og kollegieværelser kan anlægges som bolig-tårne i op til 6 etager med lavere basebebyggelse i form af børneinstitutioner, brandstation o.l.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Bebyggelsens tage skal opføres med en taghældning på 7- 25° og med sort tagbeklædning. Der kan tillades tagterrasser.
- 6.2 Udvendige kulører må ikke have karakter af neonfarver eller reflekterende materialer der kan give gener for omkringliggende bebyggelse, eller virke skæmmende for helhedsindtrykket i området.
- 6.3 Bygninger mod gågade og torv skal have vinduespartier i stueetagen der udgør min. 75 % af facadelængden.
- 6.4 Bebyggelse i delområde 3 og 4 der støder op til gågade og torv, skal have niveaufri kundeindgang/hovedindgang mod gågade eller torv. Trapper og ramper skal optages i bygningskroppen. Varetilkørsel skal ske fra bagvedliggende parkeringspladser.
- 6.5 Brandtrapper og tilkørselsramper må ikke placeres i gågadezonen.
- 6.6 Bygningernes facader må ikke tillukkes med skodder. Der kan tillades transparente gitre.
- 6.7 Skilte skal indpasses i bygningsfacaden og indgå som en del af bygningens samlede arkitektoniske udtryk.
- 6.8 På den enkelte bygning må der kun opsættes skilte med relation til virksomheder, der har til huse i bygningen.
- 6.9 Ventilation og lignende skal indgå som en del af en bygning og indpasses som

en integreret del af bygningens arkitektur.

§ 7 Tekniske anlæg

- 7.1 Teknisk forsyning så som kloak, elektricitet og vandforsyning skal føres under terræn.
- 7.2 Forsyningsledninger skal så vidt muligt respekteres og må ikke overbygges. En evt. omlægning af ledningsnet skal aftales med ledningsejer og relevante myndigheder.
- 7.3 Overfladevand, herunder tagvand, må ikke ledes til det offentlige kloaknet, men skal bortledes således, at der ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelse, veje, stier og ubebyggede arealer.
- 7.4 Spildevand skal bortledes til offentlig kloak.
- 7.5 Bebyggelse skal tilsluttes fast-elvarme. Alternative miljørigtige energikilder kan benyttes.
- 7.6 Alt byggeri skal tilsluttes offentlig kloak og offentlig vandforsyning.
- 7.7 Affaldscontainere i delområde 3 og 4 skal placeres inden for byggefeltene og skal håndteres fra de bagvedliggende parkeringsarealer. Der må ikke opstilles affaldscontainere på parkeringspladser, gågade eller torv.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til længerevarende oplag af nogen art
- 8.2 De enkelte forretninger langs gågade og torv kan anvende en to meter bred zone langs bygningens facade som stodeplads, hvis anvendelsen ikke er til gene for fodgængere, snerydning eller lignende
- 8.3 Der udlægges areal ved torvet til loppemarked, pølsevogne m.m. Salgsboderne må ikke have karakter af faste sta-

depladser og området skal ryddes for varer hver aften.

- 8.4 I delområde 2 skal der inden for byggefeltene udlægges opholds og legepladser svarende til 10 % af etagearealet.
- 8.5 I forbindelse med arealtildeling til den enkelte bebyggelse skal der gøres detaljeret rede for terrænbehandlingen rundt om bebyggelsen, herunder adgangsforhold, placering af affaldsstativ, tørrestativer, lege- og opholdsarealer m.m.
- 8.6 Silt må ikke oplagres på terræn men skal bortkøres til anvist depot.
- 8.7 Kortvarig deponering af silt i forbindelse med opgravning skal ske på underlag af fibertex eller lignende materiale, således at silten ikke kommer i berøring med terrænet, og der skal foretages foranstaltninger der sikrer at det ikke spredes med vind eller nedbør.
- 8.8 Terrænet skal skånes mest muligt under byggemodning og byggeriet. Beskadiget terræn skal retableres og området skal renses for alle sprængstykker, der måtte være spredt ved sprængning eller transport.
- 8.9 Det rekreative friholdte elvområde må ikke beskadiges under byggeri. Der må ikke forekomme jordoplæg eller andet oplæg der kan skade terrænet og vegetationen

§ 9 Ejerforening

- 9.1 Der skal stiftes en forening til varetagelse af de fælles beboerinteresser i delområde 1 og 2 i lokalplanområdet.
- 9.2 Ejere af ejendomme inden for delområderne 1 og 2 skal være medlemmer af denne ejerforening.
- 9.3 Ejerforeningen skal stiftes, når mindst halvdelen af de medlemspligtige ejere ønsker det, dog senest, når halvdelen af de i lokalplanen forudsatte nye boliger er ibrugtaget.

9.4 Foreningen skal vedligeholde (herunder snerydde og gruse) parkeringsanlæg, stier og friarealerne inden for delområdet.

9.5 Foreningen skal stedse holde Nuup Kommunea underrettet om sin adresse.

§ 10 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret de krævede parkeringspladser.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet fast elvarme eller anden miljørigtig energikilde.

§ 11 Ophævelse af lokalplaner

- 11.1 Med offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan 4C1-2, Pisissia ophæves Lokalplan 4A1-1, Qinngorput, som blev vedtaget den 27. november 2000 og offentliggjort som gældende den 28. november 2001.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 32

for Rammeområde 4C1- Centerområde Pisis-
sia.

Redegørelse

Kommuneplan Nuuk 1993-2005 indeholder kun planintentioner for den nye bydel Qinn-
gorput, hvorfor det er nødvendigt at vedtage
et tillæg til kommuneplanen før området kan
etableres.

Formål

Formålet med Kommuneplantillæg nr. 32, for
Rammeområde 4C1- Centerområde Pisissia er
at tilvejebringe et plangrundlag, der kan sikre,
at området kan anvendes til centerformål og
boligformål.

Området

Kommuneplantillæg nr. 32 omfatter det af-
grænsede områder, som er vist på bilag 1.

Rammeområde 4C1 har et samlet areal på ca.
14 ha.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Det nye centerområde indgår ikke i kommu-
neplanens rammebestemmelser. Området er
udlagt til fremtidigt byudviklingsområde i
planens hovedstruktur, men der er ikke fast-
lagt detaljerede bestemmelser for området.

Endvidere dækker det nye centerområde en
del af rammeområde 4E1, hvilket medfører at
en mindre del af dette rammeområde bortfal-
der. Rammeområderne fremgår af bilag 1.

For at skabe samhørighed mellem kommune-
og lokalplanlægningen indeholder Kommu-
neplantillæg nr. 32 for Rammeområde 4C1-
Centerområde Pisissia således nye rammebe-
stemmelser for lokalplanlægningen i området

og en justering af rammeområde 4E1's af-
grænsning.

De gældende rammebestemmelser

I Kommuneplan Nuuk 1993-2005 er der for Rammeområde 4, Malenebugt fastlagt følgende vejledende principper:

Planintentioner

Qinngorput bydelen er i hovedstrukturen udpeget som det fremtidige byudviklingsområde. Området er udlagt til boligformål i form af blandet åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt til lokalcenter og havneformål.

Færdigudbygget vil den nye bydel rumme omkring 1.700 boliger svarende til omkring 4.000 personer. Den store boligrummelighed gør det naturligt at fastlægge en etapevis byudvikling i området.

De foreliggende forundersøgelser for området udgør imidlertid ikke et tilstrækkeligt grundlag for at fastlægge bydelens nærmere opbygning og udformning. Overordnede retningslinjer herfor vil derfor blive fastlagt i et tillæg til kommuneplanen, når resultatet af de endelige forundersøgelser foreligger.

Kommuneplan fastlægger derfor alene følgende vejledende principper, der skal danne grundlag for gennemførelse af forundersøgelser.

Området er forudsat trafikbetjent dels fra vest ved anlæg af en ny primærvej, der tunnelføres igennem Aqisseqarajooq/Rypefjeldet, og dels fra nord, umiddelbart øst for Aqisseqarajooq/Rypefjeldet, ved forlængelse af lufthavnsvejen i sydlig retning til skæring med den nye øst-vest gående vej. Hermed anses den nye bydel at være sikret en forsvarlig trafik forbindelse til den øvrige by. Indenfor byudviklingsområdet skal vejen såvidt muligt føres landværts bebyggelsen, det vil sige tilbagetrukket i forhold til kystlinien.

Havne- og centerområde skal placeres centralt i byområdet som en 1. etape.

Bydelen skal opdeles af kiler af friholdte områder, der sikrer sammenhæng mellem de kystnære områder og de friholdte område i baglandet.

Området er 68.90 ha.

Miljøkrav og klauserede zoner

Bestemmelser for sikkerhedszone omkring højspændingsledninger skal respekteres.

Bestemmelser i forbindelse med indsigtzone omkring lufthavnen skal respekteres. Bebyggelse og anlæg i området skal respektere retningslinier for støjzone i forbindelse med lufthavnen. Arealer omfattet af støjzone omkring lufthavnen (700 meter fra landingsbanen) må ikke anvendes til støjfølsomme formål, herunder boligformål.

Bestemmelser for spærrezone omkring vandindvindingsområde skal respekteres. Spærrezone angiver grænsen hvor indenfor anlæg og aktiviteter, som kan forurene vandressourcer, ikke er tilladt.

Fremtidige rammebestemmelser

FÆLLES FORMÅL

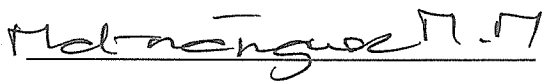
QINNGORPUT BYDEL

OMRÅDE	4C1 – PISISSIA
Eksisterende forhold	Området omfatter en del af plateauet øst for Ukkusissat samt en del af skråningen mod naturhavnen i Qinngorput. Området henligger i naturtilstand. Området er ca. 14 ha.
Hovedstruktur	I hovedstrukturen er arealet udlagt til fælles formål, centerformål samt boliger
Bestemmelser for lokalplanlægning	De generelle rammer for indholdet af lokalplaner gælder for området. Herudover fastlægges følgende rammebestemmelser:
Arealanvendelse	Området kan indeholde centerformål, boligformål, og rekreative formål. Der kan etableres studepladser inden for området.
Rummelighed	I området kan opføres ca. 300 boliger.
Bebyggelse	Bebyggelse må opføres i op til 6 etager. Forinden ny bebyggelse skal dette fastlægges i en lokalplan.
Byfornyelse og sanering	Ingen særlige krav.
Bevaringsværdige træk	Ingen særlige krav.
Friarealer og landskabstræk	Arealer, der ikke anvendes til bebyggelse og anlæg skal indrettes til fri- og opholdsarealer eller fremstå som naturgrund.
Trafikanlæg og tekniske anlæg	Tilkørsel til området skal etableres fra den primære trafikvej Qarsoq. Der skal sikres et samlet stiforløb der forbinder de enkelte bydele. Der skal sikres areal til en primær trafikvej til Siorarsiorfik i områdets østlige del.
Miljøkrav og klausulerede zoner	Støjfølsomt byggeri skal opføres med en afstand på minimum 40 meter fra vejmidte af den primære trafikvej i Qinngorput.
Etapevis udbygning	Ingen særlige krav.

VEDTAGELSEPÅTEGNING

Nuup Kommuneas Kommunalbestyrelse vedtager hermed Lokalplan 4C1-2, Pisissia samt kommuneplantillæg nr. 32

Dato: 29/05-06



Malinánguaq Marcussen Mølgaard
1. viceborgmester

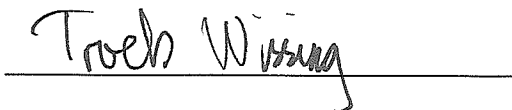


Kim Hvistendahl
Adm. direktør

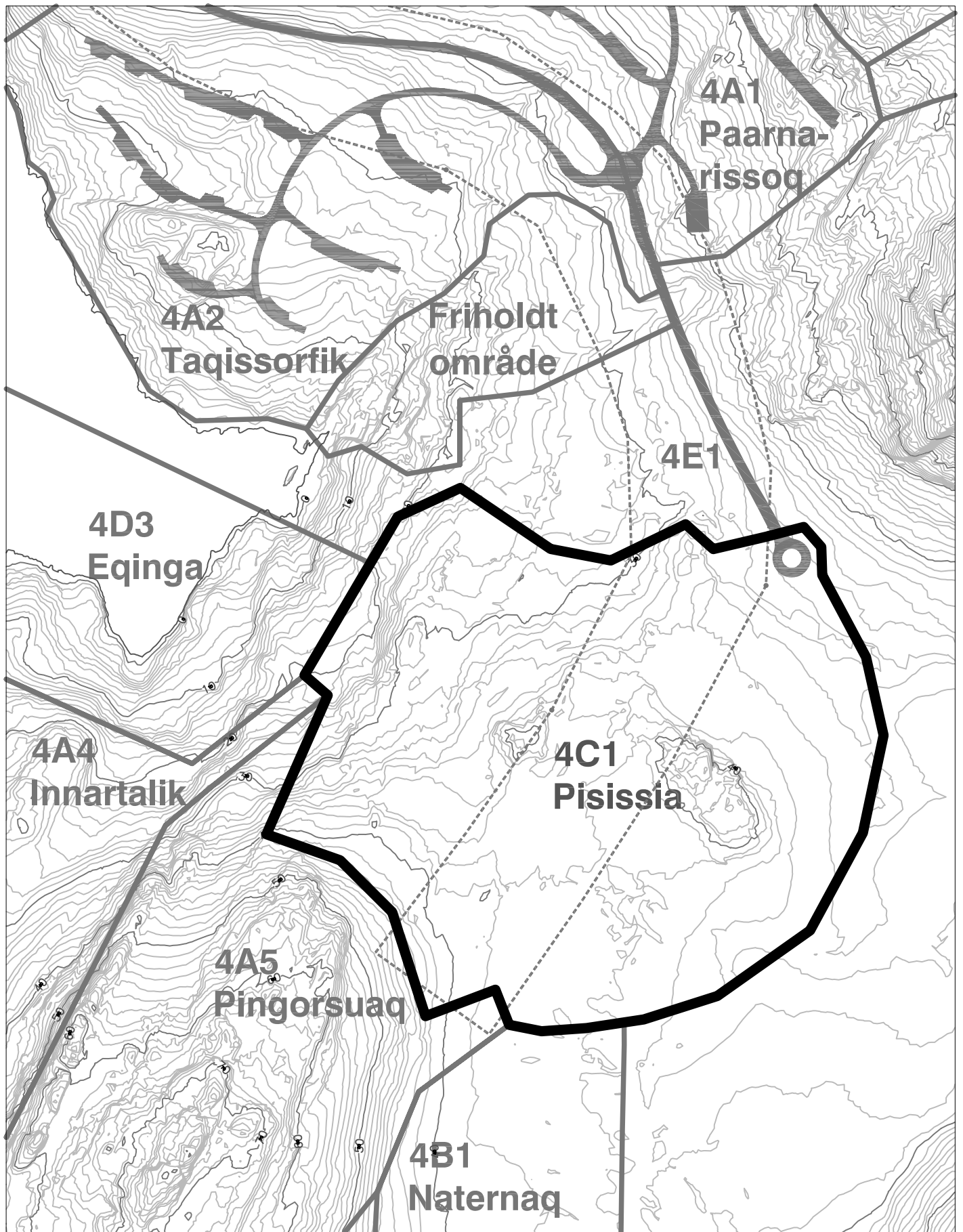
Grønlands Landsstyre godkender hermed Kommuneplantillæg nr. 32

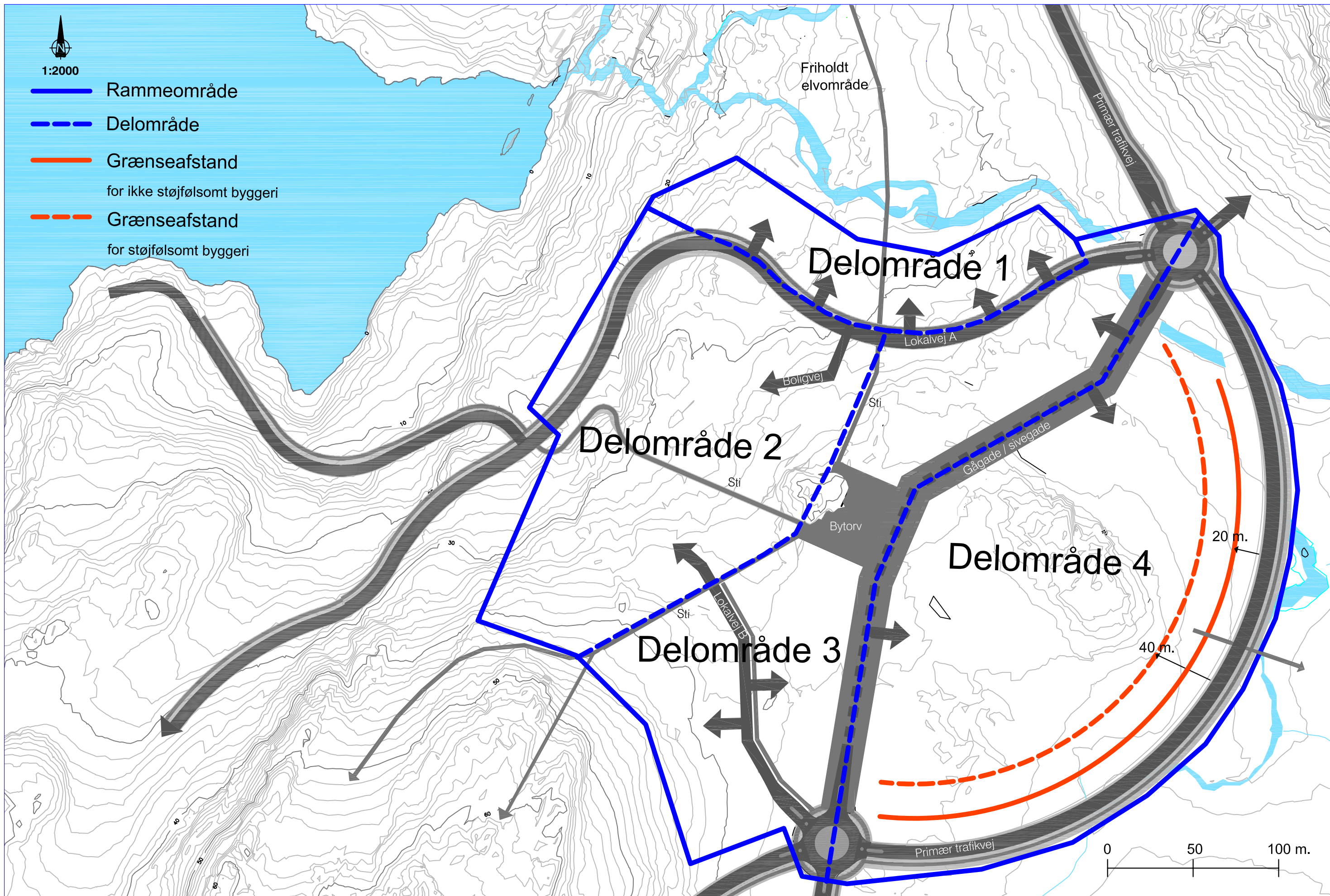
Dato 12/10-06

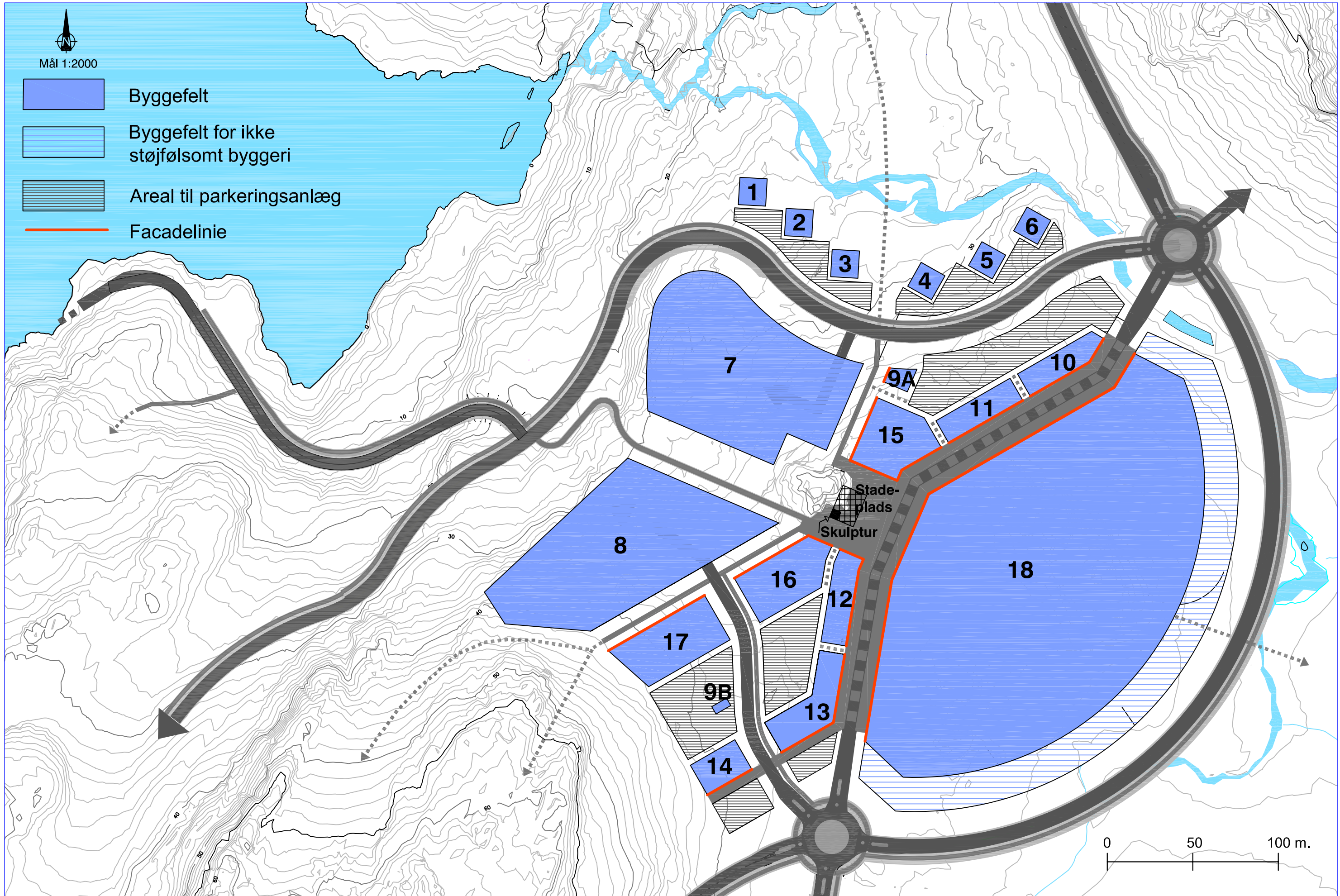
Namminersornerullutik Oqartussat
GRØNLANDS HJEMMESTYRE
Direktoratet for Miljø- og Natur
Postbox 1614, 3900 Nuuk



Lokalplan 4C1-2, Pisissia med kommuneplantillæg nr. 32 er offentligt bekendtgjort som endeligt gældende den 18.10. 2006









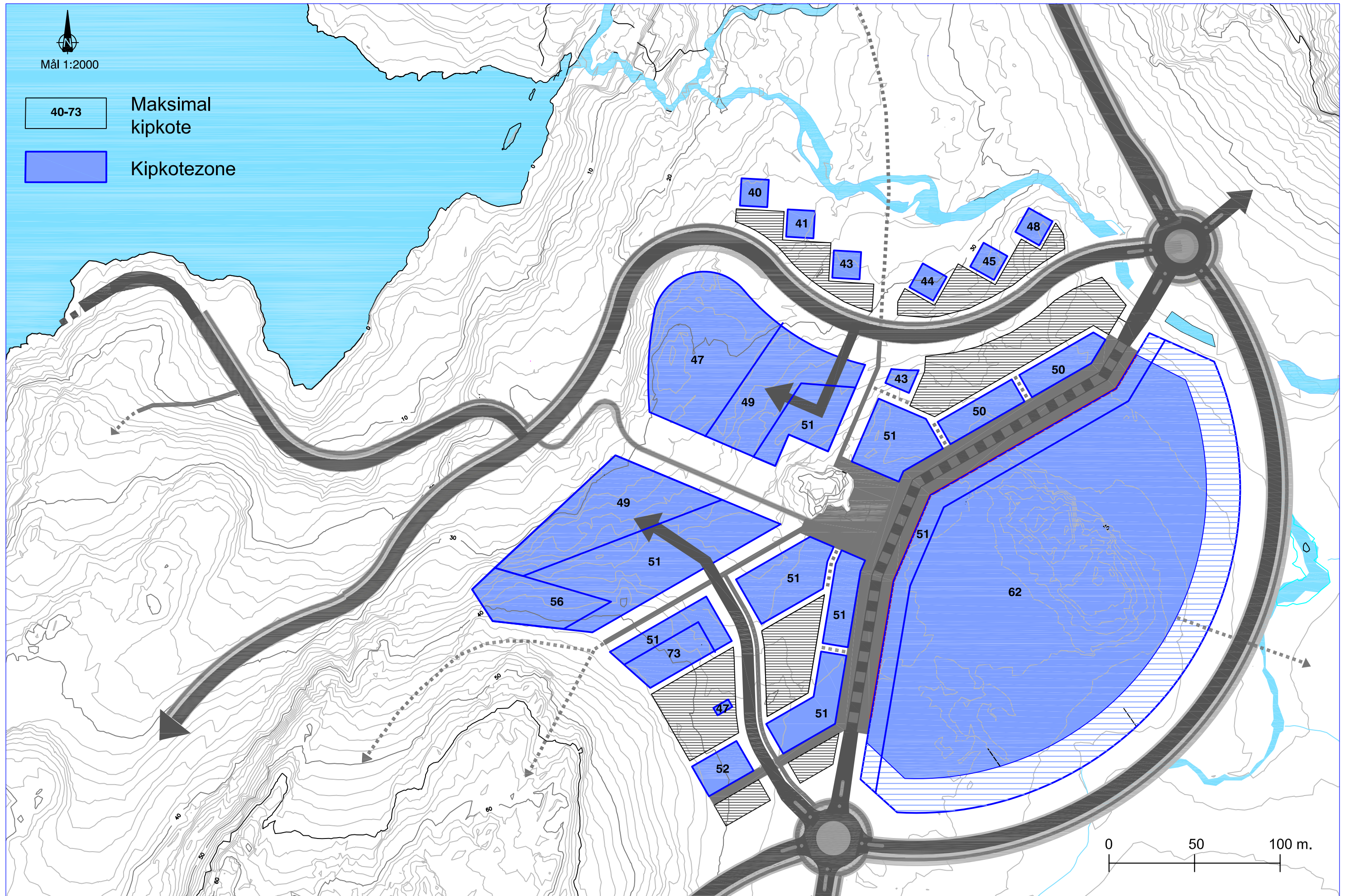
Mål 1:2000

40-73

Maksimal
kipkote



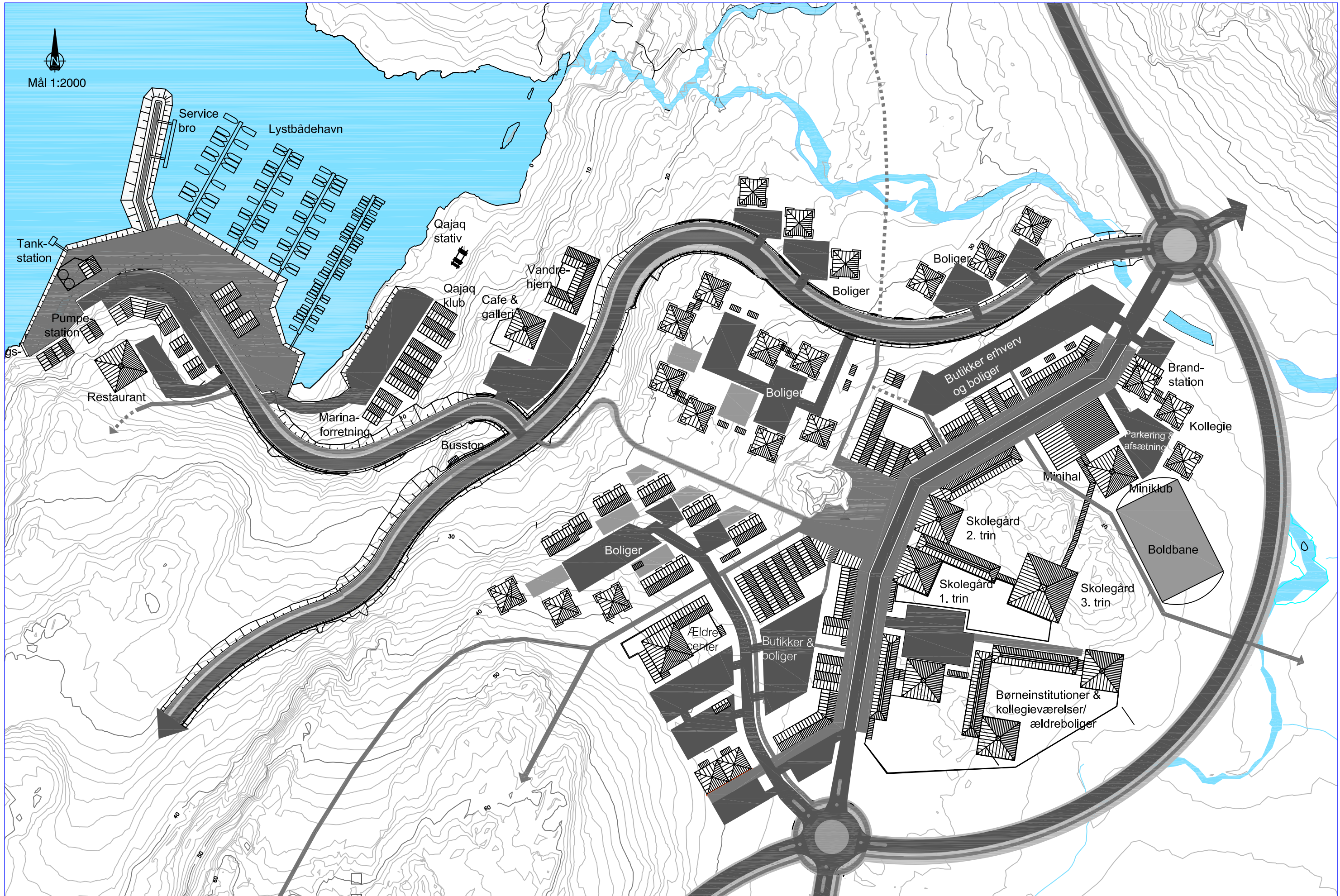
Kipkotezone



FORVALTNING FOR TEKNIK OG MILJØ
BYPLAN

Ulløq / Dato	Maj 2006
Tegningsnr.	T.004
J. nr.	16.04.4C1-2
Skala	1:2.000
Sull. / Sagsbeh.	NARA

Lokalplan 4C1-2, Pisissia
Maksimal kirkoter
Bilag 4



Mål 1:2000



FORVALTNING FOR TEKNIK OG MILJØ
BYPLAN

Ulløq / Dato Maj 2006
Tegningsnr. T.005
J. nr. 16.04.4C1-2
Skala 1:2.000
Sull. / Sagsbeh. NARA

Lokalplan 4C1-2, Pisissia
Illustrationsplan
Bilag 5



LOKALPLAN 4C1-3

PISSISSIA - CENTEROMRÅDE I QINNGORPUT



NUUP KOMMUNEA

FORVALTNING FOR TEKNIK OG MILJØ

Juni 2008

INDHOLD

VEJLEDNING	3
REDEGØRELSE	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål og indhold	5
Eksisterende forhold	8
Centrets hovedstruktur	9
Forhold til anden planlægning	11
Retsvirkninger	12
Offentliggørelse	12
BESTEMMELSER	13
§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Lokalplanens område	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Vej og stiforhold	13
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 7 Tekniske anlæg	15
§ 8 Ubebyggede arealer	16
§ 9 Boligforening	16
§ 10 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
§ 11 Ophævelse af lokalplaner	17
VEDTAGELSEPÅTEGNING	18
Endelig vedtagelse	18

- Bilag 1: Rammekort
- Bilag 2: Rammeområder og delområder.
- Bilag 3: Byggefelter og byggefeltnumre.
- Bilag 4: Maksimale kiphøjder.
- Bilag 5: Illustrationsplan.

Forsidekort: copyright Asiaq, Misissueqqaarnerit, Grønlands Forundersøgelser

VEJLEDNING

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

Lokalplanen består af en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

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 den øvrige planlægning.

Lokalplanbestemmelserne er bindende.

Efter Landstingsforordning nr. 6 af 19. december 1986 om arealanvendelse med senere ændringer samt Bekendtgørelse nr. 23 af 18. november 1992 om arealanvendelse 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 derfor offentliggøres i mindst 6 uger. Herefter vurderer Kommunalbestyrelsen eventuelle indsigelser og ændringsforslag, førend planen eventuelt endeligt vedtages.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere omtalt i lokalplanen.

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

På baggrund af en idekonkurrence om den nye bydel Qinngorput afholdt i 2000 er der udarbejdet lokalplaner for de første 2 boligområder 4A1 Paarnarissiq og 4A2 Taqissorfik, der tilsammen rummer ca. 450 boliger.

I maj 2006 blev lokalplan 4C1-2, Pisissia offentliggjort på baggrund af 2 tidligere lokalplaner: Lokalplan 4C1-1, for centerområdet Pisissia og Lokalplan 4A3-1, for boligområde Kuussuannuaq samt lystbådehavnen. Ligeledes blev Lokalplan 4D3-1 Eqinga, Lystbåde for Qinngorput offentliggjort september 2006.

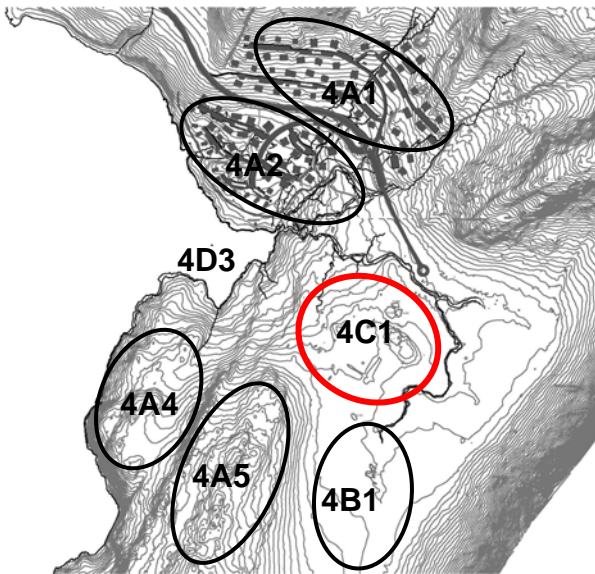
Lokalplan 4C1-2, Pisissia omhandler centerområdet, der skal rumme offentlige og private servicefunktioner som skole, børnehaver, butikker, erhverv m.m. Desuden skal det kunne rumme ca. 300 boliger.

Kommunen har vurderet, at der nu er behov for blandt andet at justere arealdisponering i relation til byggefeltene 7, 8, 14 & 17 og disse uddybes i side 11. Disse og de øvrige ændringer på side 11 indebærer udarbejdelse nærværende lokalplan som erstatter tidligere lokalplan 4C1-2.

Syd og øst for centerområdet er erhvervsområde 4B1, Naternaq allerede planlagt og er ved at byggemodnes.

På højderyggen syd for centerområdet er der anlagt stenbrud, der forsyner centerområdet og erhvervsområdet med stenmaterialer i forbindelse med byggemodningen. Området vil senere blive anvendt til boligformål. Der udarbejdes lokalplan 4A5-1, Pingorsuaq for stenbruddet. Senere erstattes lokalplanen af lokalplan 4A5-2 Pingorsuaq, der forventes at rumme ca. 300 boliger.

Syd og øst for rammeområde 4A5 udlægges yderligere 5 rammeområder for boliger. Den nye bydel Qinngorput forventes når den er udbygget at rumme ca. 2.050 boliger, svarende til ca. 4.000-5.000 indbyggere.



Figur 1. Lokalplanområdet



Figur 2. Masterplan for Qinngorput

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen udlægger areal til offentlige institutioner som skole, børneinstitutioner, sportsfaciliteter, ældrecenter og lignende. Desuden skal planen sikre plads til dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker, erhverv, kontorer, restauranter og lignende centerfunktioner samt ca. 300 boliger.

Det er lokalplanens formål at skabe et centerområde af en bymæssig karakter, med et attraktivt bytorv og en centergade.

Det offentlige rum

Planen skal sikre at bygningerne følger centergaden og torvet for at danne en tæt og bymæssig bebyggelse. Torvet skal fungere som bydelens samlingssted, hvor der bl.a. kan afholdes loppemarkeder, optræden, og byfester. Juletræet skal have sin faste plads på torvet, og børnene skal kunne lege i et trygt og bilfrit miljø på torvet mens forældrene handler eller benytter centerets øvrige servicefunktioner.

Skolen skal kunne benyttes som bydelens medborgerhus uden for skoletiden, derfor placeres den ved torvet, hvor den kommer til at spille en aktiv rolle i bydelens kulturliv. Placeringen sikrer desuden at det bliver nemt for beboerne at benytte butikker og andre servicefunktioner langs centergade i forbindelse med at de henter børnene fra skole, fritidsordning eller børneinstitutioner.

Byens liv

Butikker langs centergade og torv skal have udstillingsvinduer der er med til at give liv, lys og farver til gademiljøet. Ligeledes skal de mange aktiviteter der udspiller sig i skolen, sportshaller, børneinstitutioner og ældrecenter være synlige fra gaden og bidrager til liv i bybilledet. Ved at sikre at de indendørs aktiviteter afspejles i gadebilledet er det intensjonen at skabe liv og oplevelser for centerets brugere, så de opholder sig mere i centeret og derved skaber tilstrækkelig kundegrundlag for et rigt udvalg af butikker og servicefunktioner.



Eksempel: De store vinduer i Katuaq giver god kontakt mellem inde og ude.



Eksempel: I Malik svømmehal kan indendørsaktiviteter opleves udefra.

Med mulighed for at se sportsudøvelse og andre kreative aktiviteter fra gaden, er det ligeledes hensigten at inspirere beboerne til at deltage i sportsgrene og kreative fritidsaktiviteter, hvorved der skabes grundlag for et sundt og aktivt fritidsliv for bydelens borgere.

Centerområdets offentlige rum og faciliteter skal være tilgængelige for gangbesværede og kørestolsbrugere. Beboerne på ældrecenteret samt i ældre- og handicapboligerne vil opholde sig nær deres hjem i centerområdet meget af tiden. De vil benytte faciliteterne i centeret og være med til at opretholde et aktivt centermiljø.

Boligbebyggelse

De fleste boliger placeres i den østlige del af centeret hvor terrænet skråner mod bugten og giver mulighed for at udnytte havudsigten.

Centralt i området placeres butikker og liberale erhverv, med mulighed for at etableres boliger på 2. og 3. etage. Boligerne vil være med til at give liv og lys i centeret om aftenen, og gøre området trygt at færdes i. I området kan der desuden placeres et ældrecenter.

I den østlige del hvor de offentlige institutioner placeres, kan børneinstitutionerne fungere som lavere baser for højhuse hvor der etableres ældreboliger, handicapboliger eller kollegieværelser. De ældre og de handicappede, der ofte opholder sig i boligen i dagtimerne, vil nyde godt af udsigten til børnenes legeplads, skolegård, centergade, torv og den omkringliggende natur. Boligerne vil samtidig være med til at give skoleområde liv og lys i aften-timerne.

Byggeriet i byggefelt 7 & 8 skal ske efter en velovervejede bebyggelsesplan der tilgodeser områdets kommende beboere som sikre en høj kvalitet af bybygning, der styrker områdets landskabelige og bymæssige kvaliteter.

Fjeld og vand

Ved torvet er der et fjeldpartiet som bevares og integreres i området som en del af byrummet. Dele af klippen er massiv og egnet til relieffer eller anden kunstnerisk forarbejdning. Fjeldpartiet kan udnyttes som siddeplads for publi-

kum til diverse arrangementer på torvet. Fra klippen er der udsigt mod havet og lystbådehavnene.

Fjeldpartiet i delområde 4 kan tilsvarende indgå i bebyggelsen som rumdannende eller aktivt element. Det kan f.eks. benyttes i forbindelse med legeplads/ skolegård som kurebane om vinteren og klatrefjeld om sommeren. Den kan ligeledes udnyttes til tilskuerpladser for områdets boldbane. Mod nord er fjeldsiden massiv og kan udformes eller udsmykkes kunstnerisk.

Regnvand skal ledes væk fra gaden med lave render, så gaden ikke brydes af dybe grøfter. Renderne skal indpasses i gadens belægning så de uden gener kan passeres med cykler, kørestole og barnevogne.

Centerområdet er omgivet mod nord og øst af elve og vandløb, som skal bevares. De danner en smuk overgang mellem det bymæssige center og den omkringliggende natur. Elvlejet skal skånes under byggeri og byggemodning så disse bevares som rekreative friholdte områder.

I ekstreme tørtidsperioder kan der med års mellemrum ske ophobning af vand op til ca. kote 34 ved områdets nordlige rundkørsel hvor elven fra øst føres under vejanlæggene. Derfor bør det i projekteringsfasen af bebyggelse i området tages højde for dette.



Eks. på kunst i fjeldparti i Qaqortoq



Området set fra nord. 2003

Eksisterende forhold

Landskab og terræn

Centerområdet placeres ved foden af det 800 meter høje fjeld Ukkusissat (Store Malene). Området består af et forholdsvis plant øvre plateau ca. 40 meter over havets overflade, samt en skråning mod havet i vest.

Mellem centerområdet og Ukkusissat fører 2 snoede åer i et cirkelslag nord om centerområdet hvor de ændrer karakter til en elv og munder ud i et vandfald ved naturhavnen. Elven fra vandforsyningssøen Qullussuaq fører mod samme udløb i naturhavnen. Elvene leder store vandmængder væk fra området i tørtidsperioden.

Vegetation og grundforhold

Store dele af det flade plateau ved foden af Ukkusissat (Store Malene) er vandlidende og består af mos, lav og græs. Jordbundsundersøgelser har vist hårdt silt i området. Silt er et uorganisk materiale der, når det spredes på terrænet, skaber en overflade hvor vandet har svært ved at trænge ned. Det medfører at vegetationen i området beskadiges, og det er vanskeligt at reetablere områder hvor der har forekommet siltoplæg. I forbindelse med bygge- og byggeri skal det sikres at silt der opgraves ikke forårsager skader af vegetationen og terrænet.

I centerområdets øvre niveau er der enkelte markante klippefremspring der bryder det flade område. Skråningen mod vest består hovedsageligt af klippe med lyng og lav.

Sol - og vindforhold

Fjeldet Ukkusissat (Store Malene) påvirker lysindfaldet i området. Det skygger for solen når den står lavt i øst, og reflekterer solen mod området når solen står i vest. Fjeldet er meget dominerende i området og fjeldsiden ændrer karakter med lyset og årstiderne.

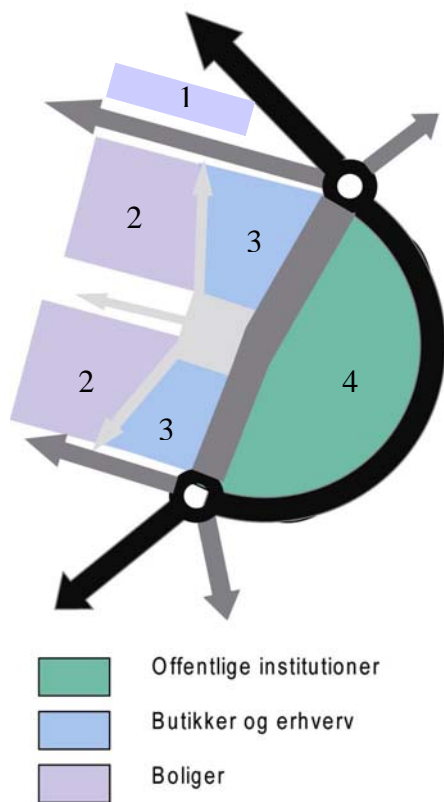
De fremherskende vindretninger i området er fra syd og nord. Den høje fjeldside og dalstrøget der ligger i nord-sydlig retning bevirker at vindstyrken i området forstærkes, og vindretningen ændres lokalt.



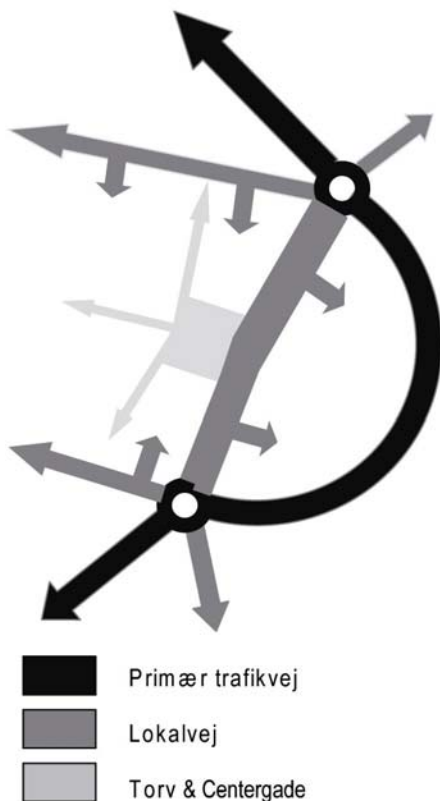
Luftfoto inden bebyggelse



Eksisterende bebyggelse okt. 2005



Figur3. Delområder og anvendelse.



Figur4: Trafikstruktur

Centrets hovedstruktur

Funktioner

Centerfunktionerne placeres i det forholdsvis plane niveau, (delområde 3 og 4) hvor der er god mulighed for at etablere handicapvenlige adgangsforhold.

I delområde 4 placeres de offentlige institutioner, mens de private butikker og liberale erhverv placeres centralt i delområde 3.

Boligbyggeri placeres fortrinsvist i den vestlige del af centeret (delområde 1 og 2) hvor terrænet skråner mod havet og giver gode muligheder for at udnytte udsigten mod havet og den omkringliggende natur.

Trafik

Lokalplanområdet trafikbetjenes af primærvejen Qarsoq via to rundkørsler. Primærvejen er en del af det overordnede trafiknet i Nuuk.

Centerområdet bygges op omkring det centrale torv hvorfra der er adgang til skole, butikker og andre centerfunktioner. Langs torvets østlige side forløber en centergade der forbinder de to rundkørsler mod nord og syd.

Omkring torvet anlægges der et busstop og et vejbump.

Trafikken til og fra de kommende boligområder mod syd ledes uden om centret af den primære trafikvej, der spænder sig som en bue mellem de to rundkørsler.

Fra rundkørslerne fører lokalveje til centerets centrale parkeringspladser samt til de omkringliggende boligområder og erhvervsområdet.

Teknisk forsyning

Forsyning mht. kloak, vand og el skal føres under terræn.

Varme:

Området varmforsynes med fast-elvarme. Alternative miljørigtige energikilder som sol-

varme, jordvarme, fjernvarme m.m. kan anvendes.

Vand:

Området vandforsynes af et lokalt, offentligt vandværk, der er placeret i lokalplanområde 4A1-2, Paarnarissoq.

Spildevand:

Området skal tilsluttes det kommunale kloaknet.

Renovation:

Ved alle boliger skal der anvendes affaldstønder eller afsættes plads til affaldscontainere.

Der må ikke opsættes affaldscontainere på centergade og torv.

Forhold til anden planlægning

Lokalplan 4C1-3 erstatter den tidligere lokalplan 4C1-2 med følgende ændringer:

1. Den østlige facadelinie mod centergade fjernes. Byplanafdelingen vurderer at gadeforløbet kan understreges, selvom de offentlige bygningers facader ikke møder gaden på en bestemt facadelinie. De kommende bygninger skal forsat være med til at danne og understrege et tæt gadeforløb.

2. Lokalplanens formål om at skabe et attraktivt og livende centerområde af en bymæssig karakter skal overholdes. De ubebyggede arealer, udover fjeldpartier, der vender mod centergaden skal derfor have en funktionalitet, således at de er med til at skabe liv og oplevelse langs centergade

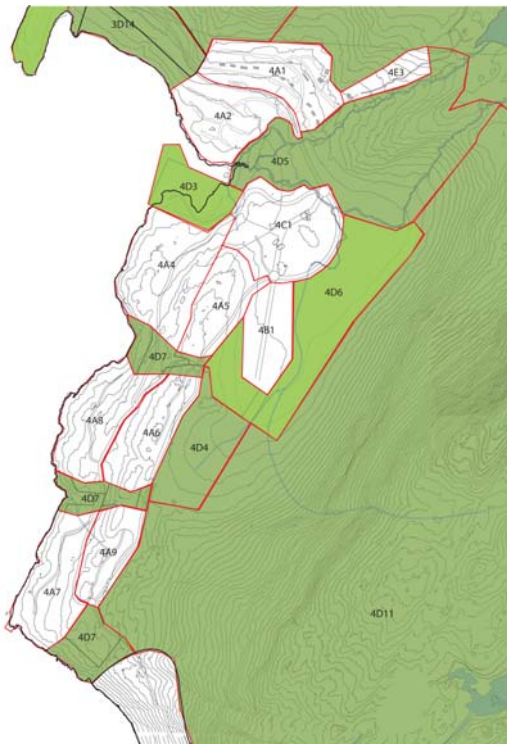
3. 'Byggeriet i byggefelt 7-8 skal opføres som punkthuse, således udformningen af bebyggelsen kan fremstå åbent, og dermed skabe sammenhæng med de øvrige bebyggelser i Paarnarissiq, Taqissorfik og byggefelter 1-6 i Pisissia centerområdet. Boligantallet i byggefelt 7 & 8 skal ændres til 130 boliger, for at give mulighed for at skabe større lejligheder.

4. Byggefelt 7 udlægges fortrinsvis til offentlige boliger.

5. Byggefelt 14 & 17 udlægges fortrinsvis til offentlige boliger i form af ældreboliger, handicapboliger eller kollegieboliger med tilhørende faciliteter.

6. Der kan bebygges op til 6 etager i byggefelt 14.

7. At der i lokalplanen skal sikres boliger over gadeplanen i centergade



Figur 5. Hovedstrukturen for rammeområdernes afgrænsning, Kommuneplantillæg nr. 4

Kommuneplantillæg nr. 4. 'Plan for byens Rekreative områder'

Der planlægges desuden yderligere 4 boligområder langs kysten mod syd, 4A6 Pinguaq med ca. 250 boliger, 4A7 Mitsimmavik med ca. 175 boliger, 4A8 Ningitsivik med ca.

175 boliger og den sidste 4A9 Uppittalik med ca. 200 boliger.

Planen, som er den seneste revision af kommuneplanens hovedstruktur for den fremtidige bydel i Qinngorput er p.t. ikke endelig vedtaget og er derfor ikke gældende.

Lokalplaner:

Lokalplan 4B1-1 Naternaq

Planen omhandler et erhvervsområde syd for centerområdet. Områder er i gang med at blive byggemodne.

Lokalplan 4A5-1, Pingorsuaq

Lokalplanen omhandler et midlertidigt stenbrud på højderyggen syd for centerområdet, der skal forsyne centerområdet og erhvervsområdet med stenmaterialer i forbindelse med byggemodningen. Udsprængning af fjeldtoppen er en forudsætning for at der senere kan opføres et boligområde på højderyggen. Området vil senere erstattes af lokalplan 4A5-2 Pingorsuaq, der forventes at rumme ca. 300 boliger.

Lokalplan 4D3-1, Eqinga

Lokalplanen omhandler en lystbådehavn med tilhørende faciliteter i og omkring naturhavnen vest for centerområdet

Kommende Lokalplaner:

Lokalplan 4A4-1, Innartalik

Lokalplanen vil omhandle et boligområde med ca. 175 boliger syd for lystbådehavnen.

Retsvirkninger

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.

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.

Offentliggørelse

Forslag til Lokalplan 4C1-3, Pisissia, centerområde blev fremlagt til offentlig høring i perioden fra den 27. marts 2008 til 8. maj 2008.

Der indkom i høringsperioden indsigelser og bemærkninger fra 5 parter.

Kommunalbestyrelsen behandlede lokalplan på møde den 16. juni 2008 og godkendte lokalplanen med følgende ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag.

- Tilføjelser i lokalplans Formål § 1, § 3 Områdets anvendelse samt § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden
- En række redaktionelle justeringer henholdsvis i redegørelsesdelen og bestemmelsesdelen, samt justering af kortbilagene

Eksemplarer af lokalplanen kan læses på www.nuuk.gl eller fås på Landsbiblioteket, ved kommunens kvikskranke eller ved henvendelse til Forvaltning for Teknik og Miljø, tlf: 34 74 31

BESTEMMELSER

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

§1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastsætte overordnet placering af skole, børneinstitutioner, sportsfaciliteter, butikker, erhverv, boliger m.m.

at sikre mulighed for opførelse af ca. 300 boliger, hvoraf mindst 65 boliger må opføres som offentlige boliger.

at sikre at bebyggelsen danner et tæt og bymæssigt miljø

at sikre store vinduespartier i bebyggelsen langs centergade og torv

at sikre boliger til gangbesværede og rullestolsbrugere i centeret

at sikre handicapvenlige adgange til butikker, skole og andre offentligt tilgængelige institutioner og forretninger.

at sikre stiforbindelser til det centrale torv fra bydelens tilstødende boligområder

at sikre at fjeldpartiet ved torvet indgår som en del af byrummet

at sikre de ubebyggede arealer, udover fjeldpartier, der vender mod centergaden skal have en funktionalitet, således at de er med til at skabe liv og oplevelse langs centergade

§ 2 Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Bilag 2 og er opdelt i 4 delområder.

2.2 Området udgør ca. 14 ha.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastsættes til centerformål med skole, børneinstitutioner, sportsfaciliteter, butikker, detailhandel, restaurationsvirksomhed, liberale erhverv, brandstation, ældrecenter, beboelse o.l.

3.2 Delområde 1 og 2 udlægges til boliger. Der kan etableres butik eller anden virksomhed i gadeniveau.

3.3 Delområde 3 udlægges til butikker, liberale erhverv, caféer, restaurationer, boligbebyggelse på første og anden sal, og med mulighed for at etablere ældreboliger, kollegium o.l. med tilhørende fællesfaciliteter.

3.4 I tilknytning til butik og restaurationsvirksomhed kan der anlægges røgeri, slagterforretning og tilsvarende anlæg.

3.5 Delområde 4 udlægges til skole, børneinstitutioner, sportsfaciliteter, tandklinik, brandstation tekniske anlæg og lignende offentlige fællesformål. Desuden kan der etableres ældrecenter samt ældreboliger, handicapboliger og kollegieværelse som tårnbygning/overbygning til lavere institutionsbygninger.

3.6 Byggefelterne 7, 14 og 17 anvendes fortrinsvis til offentligt byggeri.

§ 4 Vej og stiforhold

4.1 Veje anlægges med følgende bredde:

Primær trafikvej:
Kørebane 8 m.

Fortorv 2 m.

Lokalvej type A og B:
Kørebane 6,5 m.
Fortorv 2 m.

Boligvej:
Kørebane 5,5 m.

4.2 Bygninger skal afholde følgende mindsteafstande til vejmidte:

Primær trafikvej:

- a) Støjfølsomt byggeri: 40 m.
- b) Ikke støjfølsomt byggeri: 20 m.

Lokalvej type A: 20 m.

Lokalvej type B: 10 m.

Boligvej: 7.5 m.

Sti: 4.5 m.

- 4.3 Der skal anlægges følgende antal parkeringspladser:

Bolig på 50 m² eller mindre end 50 m²:
0,5 P-plads.

Bolig over 50 m²: 1 P-plads

Kollegieværelse og bolig for uddannelsessøgende: 0,2 P-plads.

Udvalgsvarerbutikker, kontorbyggeri, restauranter og lignende: 1 P-plads pr. 50 m².

Dagligvarebutikker: 1 P-plads pr. 25 m².

Andet byggeri: Efter Forvaltningen for Teknik og Miljø's skøn.

- 4.4 Vejadgang til delområderne skal ske i princippet som vist på bilag 2.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Der udlægges i alt 18 byggefelter. Byggefelternes numre er angivet på bilag 3.

- 5.2 Bebyggelse må kun opføres inden for byggefelterne, som vist på bilag 3.

- 5.3 Byggeriet må ikke overskride den maksimale kiphøjde inden for de enkelte byggefelter, som er angivet på kortbilag 4.

- 5.4 Hvor terrænet tilsiger det kan kælderplanet udnyttes.

- 5.5 Bebyggelsen langs centergade og torv skal følge vejkanterne så den danner et

tæt bymæssigt gadeforløb i princippet som vist på bilag 3.

Der kan tillades karnapper i bygningernes 2. og 3. etage, der maksimalt overskrider byggefeltet med 0,5 meter. Karnapper må maksimalt udgøre 50 % af facadelængden.

- 5.6 På byggefelterne 1-6 skal der opføres minimum 6 boliger pr. byggefelt. Der må opføres 1024 etagem² pr. byggefelt.

Det tillades at karnapper og transparente altaner overskrider byggefelt 1-6 med 1 meter, når disse ikke funderes på terræn og maksimalt udgør 50 % af den samlede facade længde.

- 5.7 På byggefelt 7 og 8 skal der inden for hvert byggefelt opføres minimum 65 boliger som punkthuse. Der må opføres 7.000 etagem² pr. byggefelt i minimum 4 etager. Det bebyggede areal for hvert punkthus skal være mellem 14½ m x 14½ m til 17½ m x 17½ m.

- 5.8 Byggefelt 9A og 9B udlægges til transformerstation, og andre tekniske anlæg. Bebyggelsesprocenten inden for byggefeltet må ikke overstige 100 %. Der må bygges i 1 etage.

- 5.9 Byggefelt 10, 11, 12, og 13 udlægges til butikker, liberale erhverv, resterationsvirksomhed og boligbebyggelse på første og anden sal. Bebyggelsesprocenten inden for byggefeltet må ikke overskride 200 %.
Der må bebygges i 2-3 etager med minimums etagehøjde i stueplan på 3,5 meter. Byggefelterne kan opdeles i mindre enheder, som skal være sammenhængende mod centergade, torv og sti, i princippet som vist på bilag 5.

- 5.10 Byggefelt 14 udlægges til ældreboliger, handicapboliger eller kollegieboliger med tilhørende faciliteter. Der kan bebygges op til 6 etager.

- 5.11 Byggefelt 15 og 16 udlægges til dagligvarebutik i stueetagen med mulighed for

kontor, butikker eller boliger over gadeniveau. Byggefeltet må bebygges i maksimalt 200 %.

- 5.12 Varegårde skal placeres inden for byggefeltene med adgang fra de bagvedliggende parkeringsarealer.
- 5.13 Byggefelt 17 udlægges til ældreboliger, handicapboliger eller kollegieboliger med tilhørende faciliteter. Der kan bebygges 4.000 m² i op til 6 etager.
- 5.14 Byggefelt 18 udlægges til offentlige institutioner som: skole, børneinstitutioner, fritidshjem, miniklub, kollegium ældrecenter og ældre- samt handicapboliger, brandstation, minihal boldbane og andre udendørs aktiviteter.

Ældreboliger, handicapboliger og kollegieværelser kan anlægges som boligårne i op til 6 etager med lavere basebebyggelse i form af børneinstitutioner, brandstation o.l.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Bebyggelsen i delområde 1 og 2 skal præges af punkthuse med hver deres farve, også indenfor den enkelte boligforening skal der differentieres farvemæssigt mellem husene. Valg af farver til punkthusene må ikke medføre kvarterdannelser/markering af grupper af punkthuse. Udvendige kulører skal godkendes af kommunalbestyrelsen for hvert delområde.
- 6.2 Bebyggelsens tage skal opføres med en taghældning på op til 25° og med sort tagbeklædning. Der kan tillades tagterrasser.
- 6.3 Udvendige kulører må ikke have karakter af neonfarver eller reflekterende materialer der kan give gener for omkringliggende bebyggelse, eller virke skæmmende for helhedsindtrykket i området.
- 6.4 Bygninger placeret vest for centergade og torv skal have vinduespartier i stue-

etagen der udgør min. 75 % af facade-længden.

- 6.5 Bebyggelse i delområde 3 og 4 der støder op til centergade og torv, skal have niveaufri kundeindgang/hovedindgang mod centergade eller torv. Trapper og ramper skal optages i bygningskroppen. Varetilkørsel skal ske fra bagvedliggende parkeringspladser.
- 6.6 Brandtrapper og tilkørselsramper må ikke placeres i centergadezonen.
- 6.7 Bygningernes facader må ikke tillukkes med skodder. Der kan tillades transparente gitre.
- 6.8 Skilte skal indpasses i bygningsfacaden og indgå som en del af bygningens samlede arkitektoniske udtryk.
- 6.9 På den enkelte bygning må der kun opsættes skilte med relation til virksomheder, der har til huse i bygningen.
- 6.10 Ventilation og lignende skal indgå som en del af en bygning og indpasses som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 6.11 Tekniske anlæg, herunder transformerstationer ol. skal placeres indenfor de viste områder eller placeres hensigtsmæssigt, så de ikke virker skæmmende for området og ikke hindrer snerydning.

§ 7 Tekniske anlæg

- 7.1 Teknisk forsyning så som kloak, elektricitet og vandforsyning skal føres under terræn.
- 7.2 Forsyningsledninger skal så vidt muligt respekteres og må ikke overbygges. En evt. omlægning af ledningsnet skal aftales med ledningsejer og relevante myndigheder.
- 7.3 Overfladevand, herunder tagvand, må ikke ledes til det offentlige kloaknet, men skal bortledes således, at der ikke opstår gener for omkringliggende be-

- byggelse, veje, stier og ubebyggede arealer.
- 7.4 Bebyggelse skal tilsluttes fast-elvarme. Alternative miljørigtige energikilder som solvarme, jordvarme, fjernvarme mm. kan benyttes.
- 7.5 Alt byggeri skal tilsluttes offentlig kloak og offentlig vandforsyning.
- 7.6 Affaldscontainere i delområde 3 og 4 skal placeres inden for byggefelterne og skal håndteres fra de bagvedliggende parkeringsarealer. Der må ikke opstilles affaldscontainere på parkeringspladser, centergade eller torv.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 De ubebyggede arealer, udover fjeldpartier, der vender mod centergaden skal have en funktionalitet, således at de er med til at skabe liv og oplevelse langs centergade
- 8.2 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til længerevarende oplag af nogen art
- 8.3 De enkelte forretninger langs centergade og torv kan anvende en to meter bred zone langs bygningens facade som studeplads, hvis anvendelsen ikke er til gene for fodgængere, snerydning eller lignende
- 8.4 Der udlægges areal ved torvet til loppemarked, pølsevogne m.m. Salgsboderne må ikke har karakter af faste studepladser og området skal ryddes for varer hver aften.
- 8.5 I delområde 2 skal der inden for byggefelterne udlægges opholds og legepladser svarende til 10 % af etagearealet.
- 8.6 I forbindelse med arealtildeling til den enkelte bebyggelse skal der gøres detaljeret rede for terrænbehandlingen rundt om bebyggelsen, herunder adgangsforhold, placering af affaldsstativ, tørrestativer, lege- og opholdsarealer m.m.
- 8.7 Silt må ikke oplagres på terræn men skal bortkøres til anvist depot.

- 8.8 Kortvarig deponering af silt i forbindelse med opgravning skal ske på underlag af fibertex eller lignende materiale, således at silten ikke kommer i berøring med terrænet, og der skal foretages foranstaltninger der sikrer at det ikke spredes med vind eller nedbør.
- 8.9 Terrænet skal skånes mest muligt under byggemodning og byggeriet. Beskadiget terræn skal retableres og området skal renses for alle sprængstykker, der måtte være spredt ved sprængning eller transport.
- 8.10 Det rekreative friholdte elvområde må ikke beskadiges under byggeri. Der må ikke forekomme jordoplag eller andet oplag der kan skade terrænet og vegetationen

§ 9 Boligforening

- 9.1 Der skal stiftes en forening til varetagelse af de fælles beboerinteresser i delområde 1 og 2 i lokalplanområdet.
- 9.2 Ejere af ejendomme inden for delområderne 1 og 2 skal være medlemmer af denne ejerforening.
- 9.3 Boligforening skal stiftes, når mindst halvdelen af de medlemspligtige ejere ønsker det, dog senest, når halvdelen af de i lokalplanen forudsatte nye boliger er ibrugtaget.
- 9.4 Foreningen skal vedligeholde (herunder snerydde og gruse) parkeringsanlæg, stier og friarealerne inden for delområdet.
- 9.5 Foreningen skal stedse holde Nuup Kommunea underrettet om sin adresse.

§ 10 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret de krævede parkeringspladser.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet fast elvarme eller anden

miljørigtig energikilde som solvarme, jordvarme, fjernvarme m.m. kan anvendes.

§ 11 Ophævelse af lokalplaner

- 11.1 Med offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan 4C1-3, Pisissia ophæves Lokalplan 4C1-2, Pisissia, som blev vedtaget den maj 2006.

VEDTAGELSEPÅTEGNING

Endelig vedtagelse

Lokalplan 4C1-3, Pisissia, Centerområde I Qinngorput er herved vedtaget af Nuup Kommunea-kommunalbestyrelsesmøde d. 16. juni 2008.

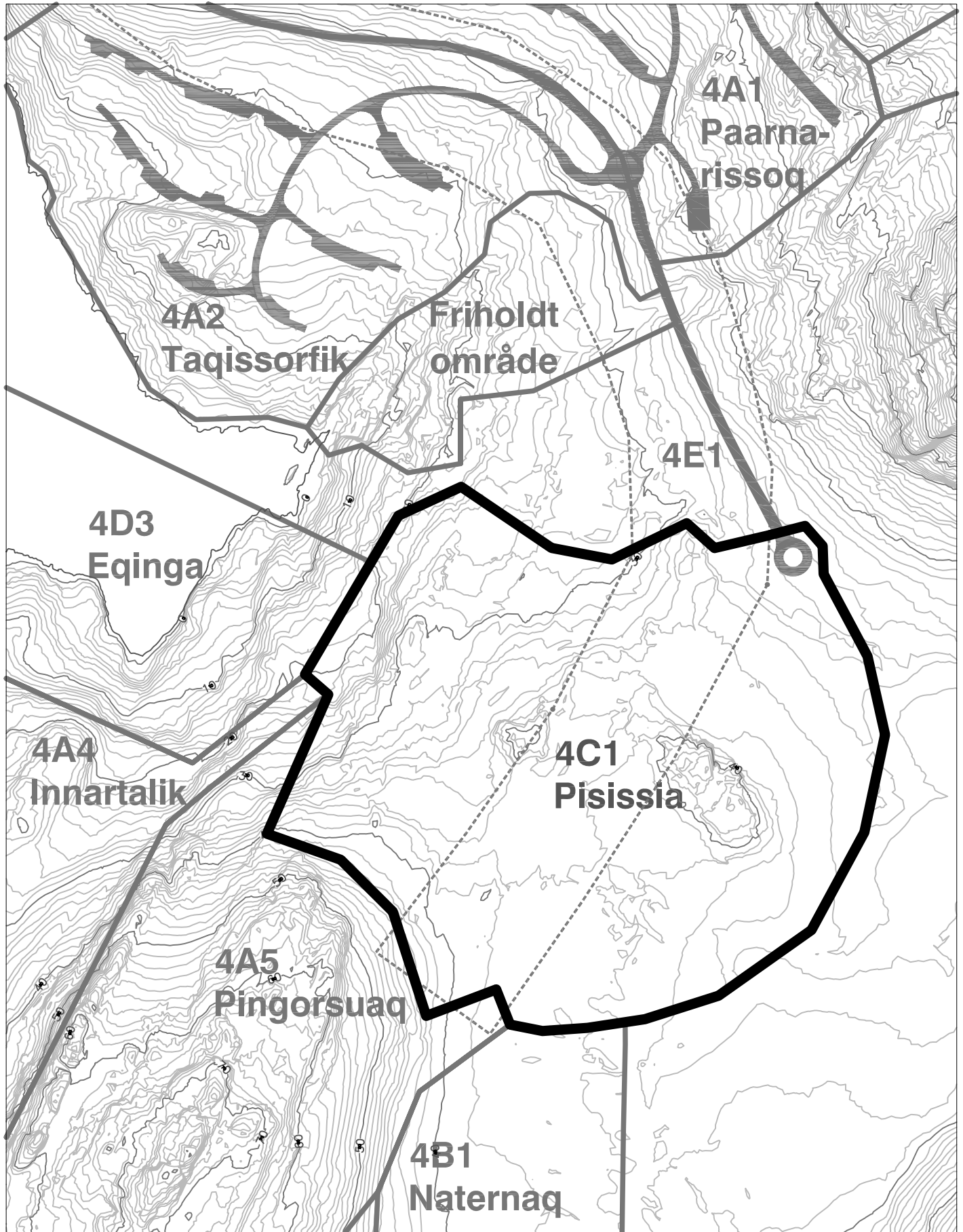
Dato: 23/7-08

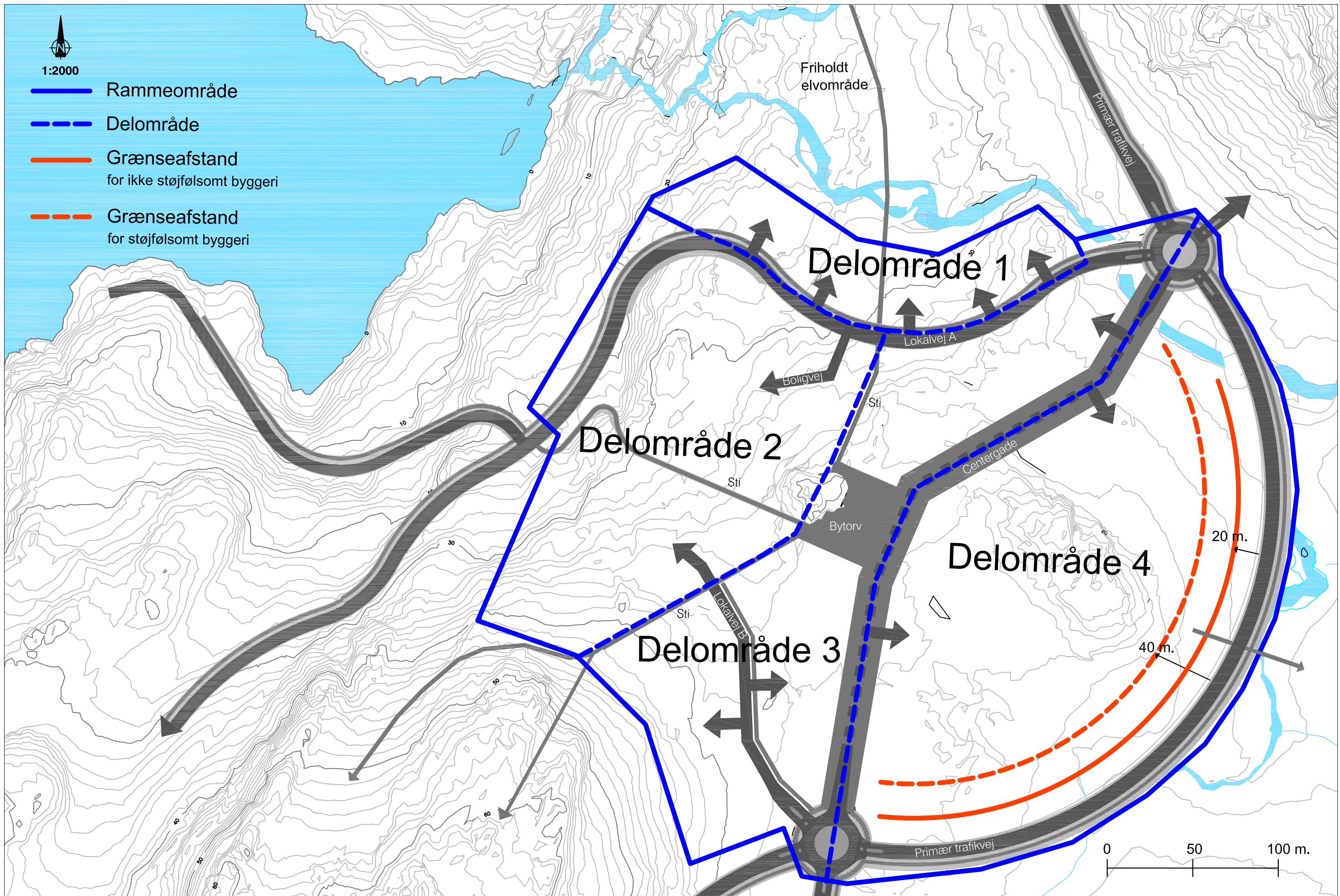


Nikolaj Heinrich
Borgmester



Poul Christensen
Fung. Adm. direktør





1:2000

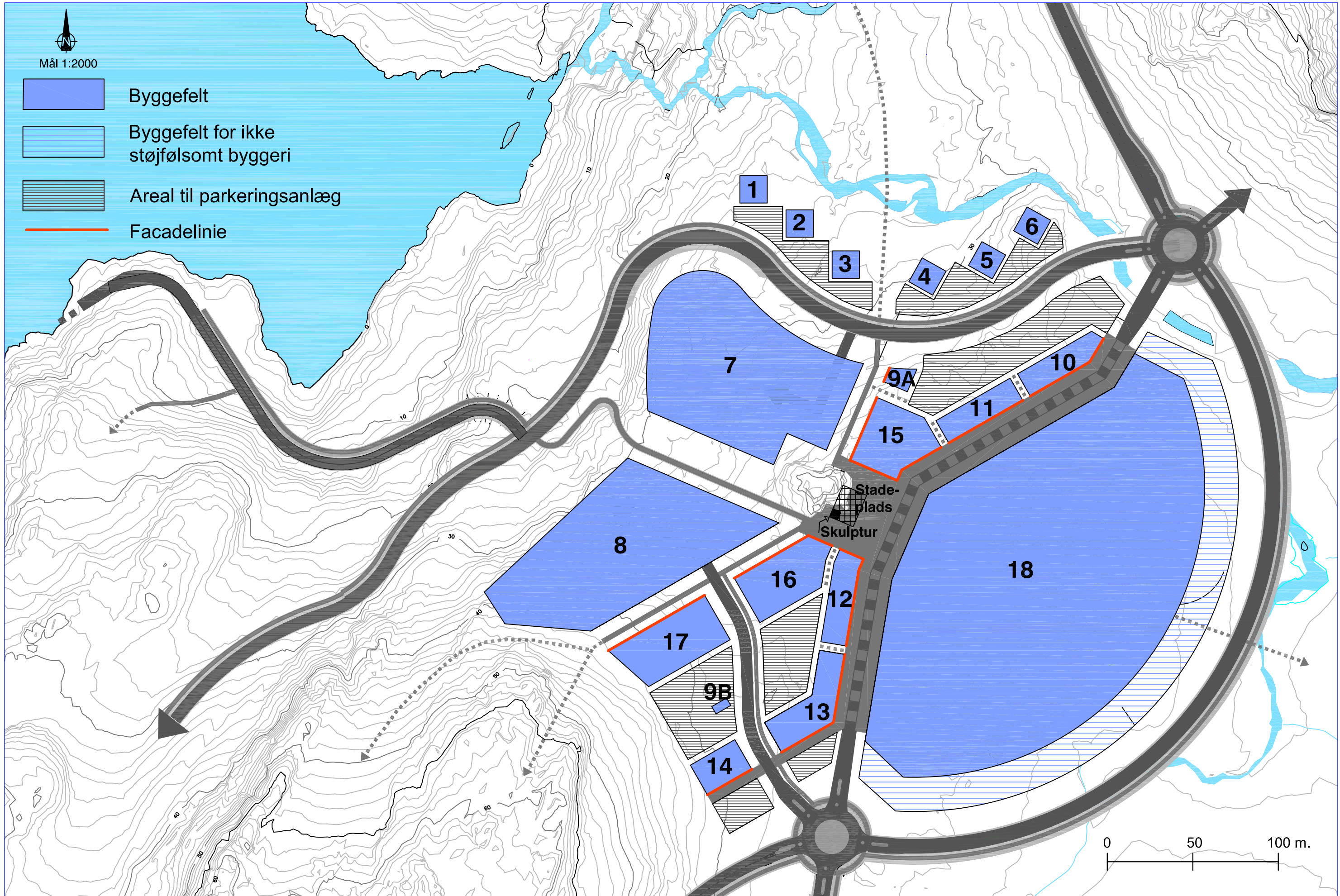
- Rammeområde
- - - Delområde
- Grænseafstand
for ikke støjfølsomt byggeri
- - - Grænseafstand
for støjfølsomt byggeri



**FORVALTNING FOR TEKNIK OG MILJØ
BYPLAN**

Ulloq / Dato Juni 2008
 Tegningsnr. T.002
 J. nr. 16.04.4C1-3
 Skala 1:2.000
 Sull. / Sagsbeh. MAEU

**Lokalplan 4C1-3 Pisissia
Ramme- og delområder
Bilag 2**





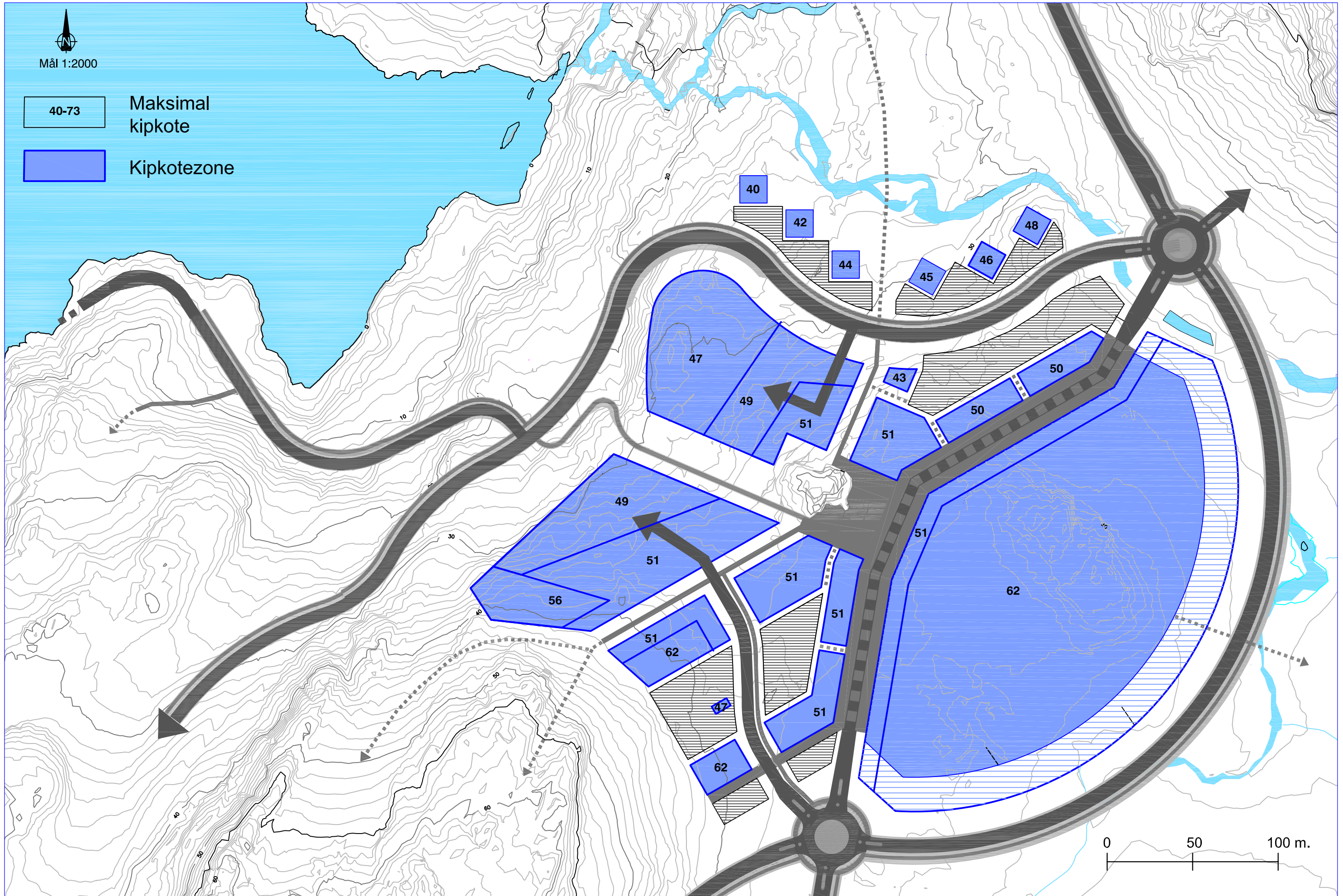
Mål 1:2000

40-73

Maksimal
kipkote



Kipkotezone



FORVALTNING FOR TEKNIK OG MILJØ
BYPLAN

Ulløq / Dato	Juni 2008
Tegningsnr.	T.004
J. nr.	16.04.4C1-3
Skala	1:2.000
Sull. / Sagsbeh.	MAEU

Lokalplan 4C1-3, Pisissia
Maksimal kirkoter
Bilag 4

