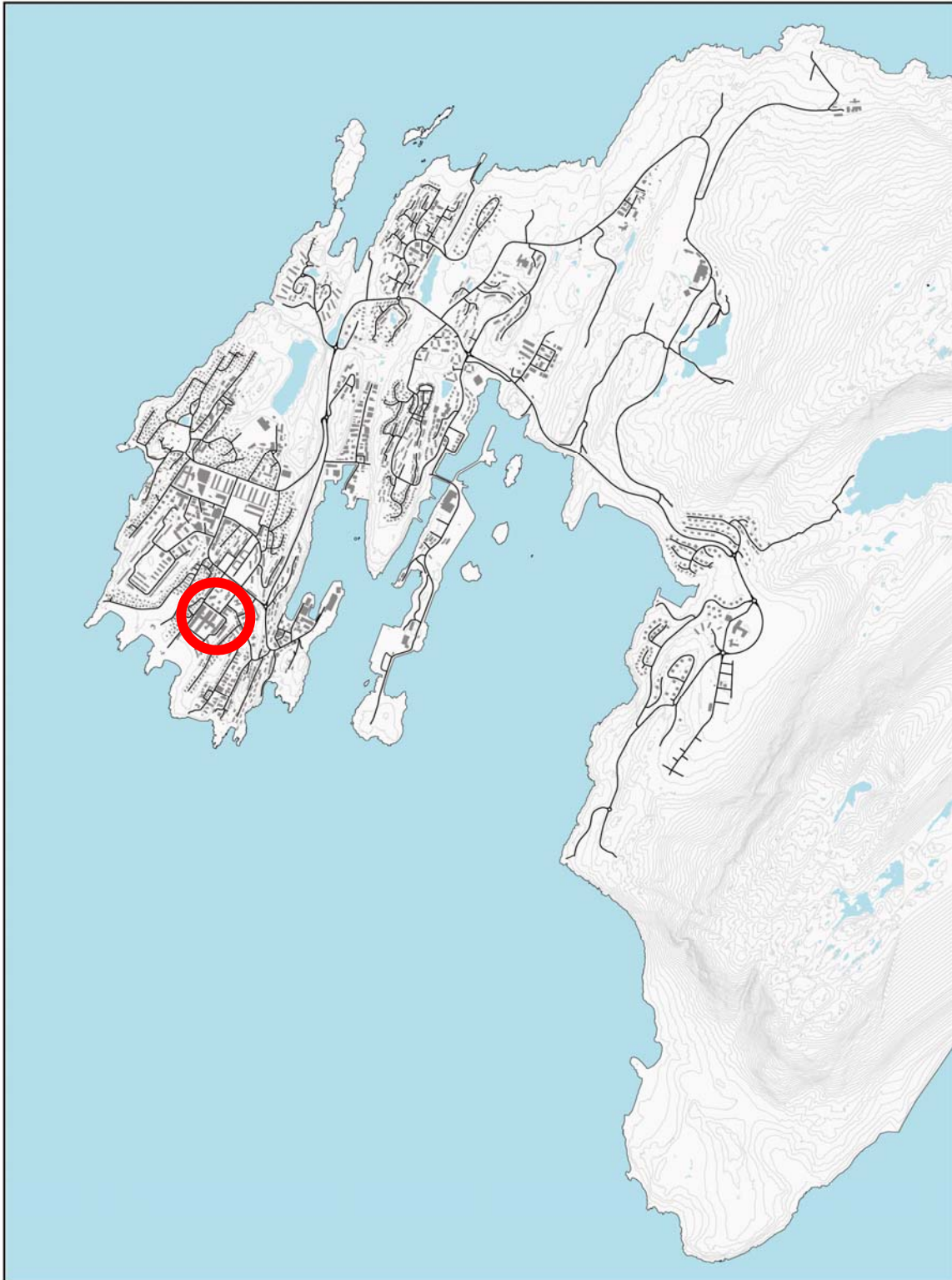


# KOMMUNEPLANTILLÆG 1C35-1

## Brandstationen, Nuuk

Februar 2018



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ  
Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik  
Forvaltning for Anlæg og Miljø

## Hvad er et kommuneplantillæg?

Kommuneplanlægning er en kontinuerlig proces, og kommunalbestyrelsen er derfor i henhold til Planloven (Inatsisartutlov nr. 17 af 17. november 2010 om planlægning og arealanvendelse) forpligtet til at ajourføre kommuneplanen i nødvendigt omfang. Denne ajourføring gennemføres ved løbende at tilvejebringe tillæg til kommuneplanen med relevante ændringer eller tilføjelser til planen.

Kommunalbestyrelsen kan således til enhver tid tage initiativ til at udarbejde et kommuneplantillæg med nærmere bestemmelser for arealers anvendelse og bebyggelse. Kommunalbestyrelsen har dog derudover 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 **reddegørelsesdel** og en **bestemmelsesdel**.

- **Reddegørelsesdelen** 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.

## Offentliggørelse

Kommuneplantillæg 1C35-1 er offentligt bekendtgjort som endeligt gældende fra 14.03.2018.

**Kommuneqarfik Sermersooq  
Forvaltning for Anlæg og Miljø  
Postboks 1005  
3900 Nuuk**

## Hvor kan planen læses?

Du kan læse planen på Landsbiblioteket eller på kommunens hjemmeside [www.sermersooq.gl](http://www.sermersooq.gl), og du kan få den udleveret ved kommunens borgerservicecentre eller ved henvendelse til Anlægs- og Miljøforvaltningen, Kuussuaq 2, 3900 Nuuk, telefon 36 74 31.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

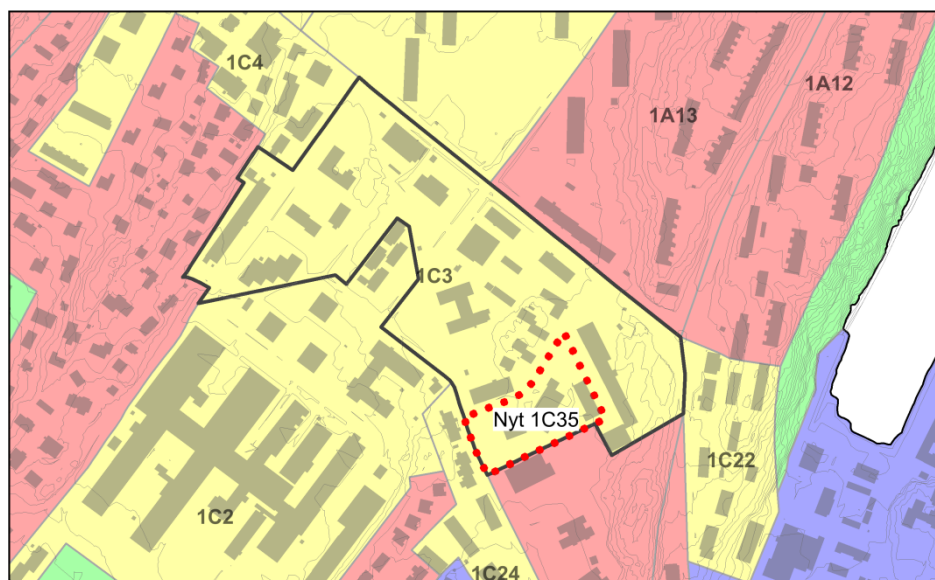
<b>1</b>	<b>REDEGØRELSE</b>	<b>4</b>
1.1	PLANOMRÅDET	4
1.2	FORMÅL OG PRINCIPPER	5
1.3	EKSISTERENDE FORHOLD	5
1.4	PLANENS HOVEDTRÆK	5
1.5	PLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER	6
<b>2</b>	<b>BESTEMMELSER</b>	<b>7</b>
2.1	OVERORDNEDE BESTEMMELSER	7
2.2	DETALJEREDE BESTEMMELSER	8
<b>3</b>	<b>VEDTAGELSESPÅTEGNING</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>KORTBILAG</b>	<b>13</b>

# 1 REDEGØRELSE







Dette tillæg er et af 37 selvstændige kommuneplantillæg som indgår i planlægningen for "Ny hovedstruktur for Nuuk". Alle arealer omfattet af de 37 kommuneplantillæg indgår i projektet Siorarsiorfik, og arealerne udlægges dermed direkte til kommunale byudviklingsprojekter. Arealerne kan anvendes af Kommuneqarfik Sermersooq eller et af Kommuneqarfik Sermersooq direkte eller indirekte 100 procent ejet udviklingselskab til såvel offentlige som private formål.

## 1.1 PLANOMRÅDET

Området ligger i den centrale del af Nuuk – nordøst for Dronning Ingrid's Hospital – afgrænset af Svend Jungep Aqputaa mod vest, Qatserisut mod nord, autoværkstedet Kajs Auto mod øst og etageejendommene 'Tårnene' mod syd. Området anvendes i dag til brandstation. Det er en forudsætning, at denne funktion flyttes, før området kan tages i brug til den planlagte anvendelse til institutionsformål.



### Signaturforklaring

	Eksisterende delområde		A - område		D - område	Højdekurver 2 m	
	Nyt delområde		B - område		E - område		
	Eksisterende bebyggelse		C - område				

*Eksisterende rammeafgrænsninger og det nye delområde vist med rød stiplede streg.*

Kommuneplantillægget er omfattet af Kommuneplan 2028 for Kommuneqarfik Sermersooq, der i hovedstrukturen udlægger området til centerformål, jf. kortet ovenfor.

Med dette kommuneplantillæg udlægges et nyt delområde og områdets anvendelse ændres til centerformål, i form af fælles funktioner.

## 1.2 FORMÅL OG PRINCIPPER

I Kommuneqarfik Sermersooq er der generelt ønske om, at bygge integrerede institutioner, der begrænser antallet af institutionsskift og som rummer gode muligheder for fleksibilitet i forhold til rum og funktioner.

Kommuneplantillægget er udarbejdet med det formål, at muliggøre etablering af en integreret institution med vuggestue og børnehave, samt at fastlægge byggemulighed til etageboliger.

Principperne for kommuneplantillægget er:

- At fastlægge delområdets anvendelse til centerområde
- At muliggøre nedrivning af eksisterende bebyggelse i området
- At muliggøre etablering af en integreret institution med vuggestue og børnehave i byggeområde A.
- At sikre etablering af tilknyttede udearealer til institutionen i forholdet 1:1
- At muliggøre etablering af etageboliger i byggeområde B.
- At området disponeres under hensyntagen til eksisterende forhold
- At sikre gode og funktionelle opholdsarealer for børnene i institutionen, samt i tilknytning til nye boliger
- At sikre vejadgang til området fra Svend Jungep Aqqutaa og Qaterserisut, jf. kortbilag 1C35.

## 1.3 EKSISTERENDE FORHOLD

Delområdet, der har et samlet areal på ca. 0,6 ha, fremtræder forholdsvis fladt i kote 28. Området præges af brandstationen, som ligger i området i dag. Foruden brandstationen præges området af boligbebyggelsen 'Tårnene', der ligger sydøst for området samt tilstødende erhvervsfunktioner som autoværksted, kontorer o.l. Hensigten er, at brandstationen flyttes til bydelen Nuussuaq, for at muliggøre den ønskede omdannelse.

## 1.4 PLANENS HOVEDTRÆK

Kommuneplantillægget fastlægger delområdets anvendelse til fælles formål som offentlige funktioner i form af institution med vuggestue og børnehave, samt tilhørende funktioner som udendørs opholdsarealer, områder til aktivitet og sport, parkering mv.

Som forudsætning for planens realisering kræves det, at den nuværende funktion – brandstationen – udflyttes og eksisterende bebyggelse nedrives.

Herefter der kan opføres ny bebyggelse i form af en integreret institution med vuggestue og børnehave med et samlet etageareal på op til 1.100 m<sup>2</sup>. I tilknytning til institutionen skal der anlægges udendørs opholdsarealer i forholdet 1:1, herunder legeplads og boldbane mv.

Ny institution opføres jf. det til hver tid gældende Funktionsprogram for daginstitutioner er udarbejdet af Kommuneqarfik Sermersooq

Endvidere gives der mulighed for, at der kan opføres ny bebyggelse i op til 5 etager, der kan anvendes til boligformål. Der gives mulighed for at stueetagen i boligbebyggelse kan anvendes til centerformål.

## 1.5 PLANTILLÆGGETS 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.



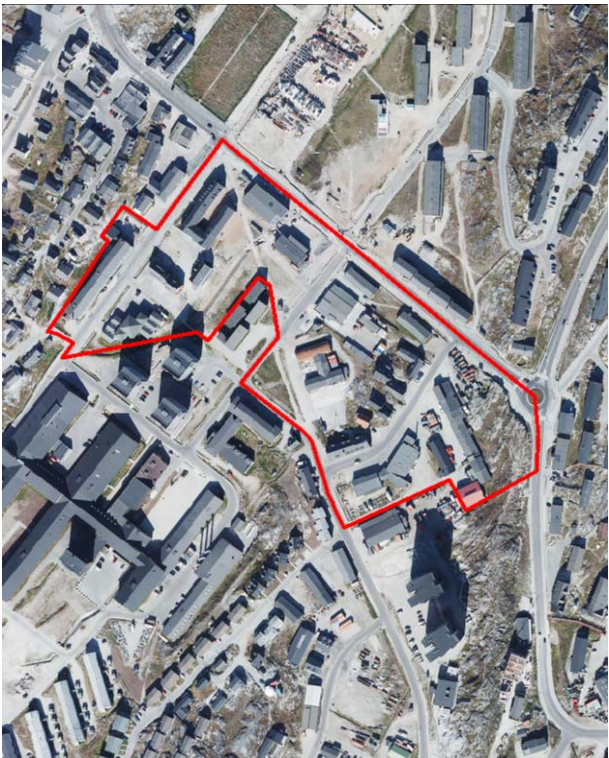

## 2 BESTEMMELSER

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.

### 2.1 OVERORDNEDE BESTEMMELSER

NUVÆRENDE OVERORDNEDE BESTEMMELSER	NYE OVERORDNEDE BESTEMMELSER
<b>Delområdets afgrænsning</b>	
	
<b>1. Formål</b>	
Centerformål	<b>Generel anvendelse:</b> C - Centerformål <b>Specifik anvendelse:</b> C1 - Centerformål
<b>2. Anvendelse</b>	
Områdets anvendelse fastlægges til centerformål inden for detailhandel, offentlig og privat service, boliger, hotel, restauranter samt offentlig administration og institutioner.	Områdets anvendelse fastlægges til centerformål i form af en integreret institution med vuggestue og børnehave med tilknyttede funktioner og lignende offentlige formål, samt boligformål i form af etageboliger.

<b>3. Bebyggelse</b>	
Ny bebyggelse kan opføres i op til 5 etager.	Bebyggelse kan opføres i op til 5 etager.
<b>4. Rummelighed</b>	
Området har en restrummelighed på 33.100 m <sup>2</sup> afhængigt af bebyggelsens endelige udformning. Når ovenstående byggemuligheder er udnyttet regnes området for fuldt udbygget og uden restrummelighed.	Området er på ca. 0,6 ha. Området har en restrummelighed på 2.000 m <sup>2</sup> og 20 boliger afhængigt af bebyggelsens endelige udformning. Når ovenstående byggemuligheder er udnyttet regnes området for fuldt udbygget og uden restrummelighed.
<b>5. Bevaringshensyn</b>	
Der kan ske byfornyelse af området, herunder nedrivning af eksisterende bebyggelse. Byfornyelsen skal ske efter en samlet plan.	<i>Ingen særlige bestemmelser.</i>
<b>6. Klausulerede zoner</b>	
Der er fastlagt klausulerede zoner omkring lufthavnen i form af hindringsfri flader som består af, dels et horisontalt plan og en konisk flade og dels af ind- og udflyvningsflader i banens forlængelse. Området er beliggende under det hindringsfrie plan for lufthavnen og er omfattet af den horisontale flade, hvor bygninger og andre anlæg ikke må opføres over kote 127,5 og veje ikke må anlægges over kote 121,5.	Der er fastlagt klausulerede zoner omkring lufthavnen i form af hindringsfri flader som består af, dels et horisontalt plan og en konisk flade og dels af ind- og udflyvningsflader i banens forlængelse. Området er beliggende under det hindringsfrie plan for lufthavnen og er omfattet af den horisontale flade, hvor bygninger og andre anlæg ikke må opføres over kote 127,5 og veje ikke må anlægges over kote 121,5.
<b>7. Trafik og teknisk forsyning</b>	
Området vejbetjenes fra Jens Kreutzmannip Aqquitaa, Dr. Ingridsvvej og Qatserisut.	Området vejbetjenes fra Svend Jungep Aqquitaa og Qatserisut.
<b>8. Byfornyelse</b>	
<i>Ingen særlige bestemmelser</i>	Der kan ske byfornyelse af området, hvilket medfører at de eksisterende funktioner - herunder brandstationen (B-1402) – skal flyttes og nedrives inden planen kan realiseres.
<b>9. Etaper</b>	
<i>Ingen særlige bestemmelser</i>	<i>Ingen særlige bestemmelser</i>

## 2.2 DETALJEREDE BESTEMMELSER

Området inddeles i 1 detailområde, som vist på oversigtskortet. Der fastlægges nye detaljerede bestemmelser for et nyt detailområde.



De detaljerede bestemmelser omhandler en række emner om bl.a. bebyggelse og friarealer. Der kan i særlige tilfælde dispenseres fra de detaljerede bestemmelser.

<b>Detailområde 1</b>
<b>1. Bebyggelsens placering</b>
<p><b>Stk. 1:</b> Ny bebyggelse og anlæg skal placeres inden for det på kortbilag 1C35 viste byggeområder. Dette gælder også mindre bygninger som cykel- og redskabsskure, teknikbygninger/anlæg o.l.</p> <p><b>Stk. 2:</b> Ny bebyggelse i byggeområde A kan opføres i 1-3 etager og med en maksimal højde på 12 meter og i byggeområde B i 3-5 etager og med en maksimal højde på 20 meter:</p> <p>Tekniske installationer som ventilation, elevatorer o.l. er ikke omfattet af højdebegrænsningen.</p>
<b>2. Bebyggelsens fremtræden</b>
<p><b>Stk. 1:</b> Ny bebyggelse skal formgives og disponeres under hensyntagen til omgivelserne.</p> <p><b>Stk. 2:</b> Inden for det enkelte byggeområde skal bebyggelsen fremtræde som en helhed med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver.</p> <p><b>Stk. 3:</b> Bebyggelsen – herunder sekundære bygninger - skal fremstå med facader i materialer som træ, glas, eternit, metal, natursten, zink, aluminium, stål eller beton. Af hensyn til omkringboende og forbipasserende må facadematerialer ikke give anledning til refleksionsgener.</p> <p><b>Stk. 4:</b> Tage skal udformes med en hældning på mindst 4 grader og beklædes med mørkt tagpap, zink, kobber, træ eller udformes som grønt tag (med mosser eller græsser) og må ikke give anledning til refleksionsgener. Undtaget herfra er eventuelle tagterrasser o.l. der kan udføres i andre materialer og uden hældning.</p> <p>Eventuelle kviste, tagvinduer o.l. skal placeres harmonisk i tagfladen.</p> <p><b>Stk. 5:</b> Solcelleanlæg, solfangere o.l. kan opsættes som en velintegreret del af bebyggelsens tag eller facade og må ikke medføre refleksionsgener for omkringboende og forbipasserende, jf. stk. 2.3.</p> <p><b>Stk. 6:</b> Ventilationsanlæg, elevatorer, skorstene o.l. skal indtænkes som en del af bebyggelsens arkitektur. Ventilationsmotorer må således ikke placeres synligt på bygningernes tage eller facader.</p> <p><b>Stk. 7:</b> Skilte skal udformes i overensstemmelse med bygningens formsprog og arkitektur. Overstiger skiltets størrelse mere end 2 m<sup>2</sup> skal der søges tilladelse til opsætning ved Kommuneqarfik Sermersooq.</p>
<b>3. Vej- og stiforhold</b>
<p><b>Stk. 1:</b> Vejadgang skal ske fra Svend Jungep Aqquataa og Qatserisut, jf. princippet på kortbilag 1C35.</p> <p><b>Stk. 2:</b> Der skal sikres adgang til de omkringliggende stier og områder. Stier skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn, dog under hensyntagen til at sikre god tilgængelighed.</p> <p><b>Stk. 3:</b> I området skal der etableres parkering på terræn iht. kommuneplanens generelle bestemmelser. For etageboliger &gt; 50 m<sup>2</sup>: ½ p-plads pr. bolig og ¼ p-plads pr. bolig &lt; 50 m<sup>2</sup>, for kontorer, institutioner mv.: 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> og for butikker: 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup>.</p> <p>Ved etablering af fælles parkeringspladser skal der sikres mulighed for at etablere og opstille ladestandere til elbiler.</p> <p><b>Stk. 4:</b> I området skal der etableres overdækket cykelparkering svarende til ½ plads pr. bolig, dog 1 plads pr. bolig ved kollegier og lignende.</p>

<p><b>Stk. 5:</b> Der er fastlagt vejbyggelinjer (klausulerede zoner) således, at bebyggelse, anlæg og lignende ikke må placeres nærmere end hhv. 12,0 m fra vejmidte mod Svend Jungep Aqqutaa og Qatserisut og 7,5 m fra vejmidte mod nye interne veje i delområdet.</p>
<p><b>4. Friarealer og fritidsanlæg</b></p>
<p><b>Stk. 1:</b> Ubebyggede arealer indrettes til forskellige aktivitets- og opholdsfaciliteter, i form af legepladser, boldbaner og lignende.</p> <p>Friholdte arealer kan ikke bebygges bortset fra sekundære bygninger og anlæg der er nødvendige for driften.</p> <p><b>Stk. 2:</b> I tilknytning til områdets funktioner skal der etableres udendørs opholdsareal efter følgende normtal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Institution o.l.: 100 % af bruttoetagearealet</li> </ul> <p>I tilknytning til områdets øvrige funktioner skal der etableres lege- og opholdsarealer for beboere og brugere.</p> <p><b>Stk. 3:</b> Opholdsarealer skal placeres og indrettes under hensyntagen til god solorientering og opholdskvalitet.</p> <p><b>Stk. 4:</b> Områder der ikke er udlagt til byggeri, veje, stier, parkering og fælles ophold skal friholdes og udlægges som fri- og opholdsareal primært med naturpræg.</p>
<p><b>5. Tekniske anlæg</b></p>
<p><b>Stk. 1:</b> Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige el-, vand- samt kloak.</p> <p><b>Stk. 2:</b> Alt gråt og sort spildevand skal afledes via kloak. Overfladevand og drænvand må ikke ledes til kloakken, men skal bortledes således, at der ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelser, veje, stier og ubebyggede arealer.</p> <p><b>Stk. 3:</b> Alle forsyningsledninger skal nedgraves. En eventuel tredjeparts omlægning af ledningsanlæg er uden udgift for ledningsejer og må kun ske i samråd med ledningsejer og dennes anvisninger.</p> <p><b>Stk. 4:</b> Inden for området kan der placeres tekniske anlæg som transformerstationer o.l. til områdets lokale forsyning. Placering af tekniske anlæg skal ske i samråd med Nukissiorfiit og Kommuneqarfik Sermersooq og sådan at anlæggene ikke virker skæmmende.</p>
<p><b>6. Ubebyggede arealer</b></p>
<p><b>Stk. 1:</b> Nybyggeri skal så vidt muligt tilpasses eksisterende terræn. Terrænenændringer må kun foretages i det omfang, det er nødvendigt af hensyn til en teknisk forsvarlig gennemførelse af byggeriet.</p> <p><b>Stk. 2:</b> Inden for det på kortbilag 1C35 viste byggeområde samt på arealer, der anvendes til veje, parkering o.l. kan der ske nødvendig terrænregulering.</p> <p><b>Stk. 3:</b> Eksisterende vegetation i området skal så vidt muligt bevares og om muligt opmagasineres, så det kan genetableres efter afslutning af bygge- og anlægsarbejde.</p> <p><b>Stk. 4:</b> Området skal renses for sprængstykker, der måtte være spredt ved sprængning eller transport.</p> <p><b>Stk. 5:</b> Ubebyggede arealer skal holdes rene og ryddelige. Udendørs oplag er ikke tilladt.</p>
<p><b>7. Bevaring</b></p>
<p><i>Ingen særlige bestemmelser</i></p>

<b>8. Naturbeskyttelsesinteresser</b>
<i>Ingen særlige bestemmelser</i>
<b>9. Jordbrugsinteresser</b>
<i>Ingen særlige bestemmelser</i>
<b>10. Fælles anlæg</b>
<b>Stk. 1:</b> Jævnfør bestemmelser om parkeringsanlæg i pkt. 3.3. <b>Stk. 2:</b> Jævnfør bestemmelser om udendørs opholdsareal i pkt. 4.1, 4.2 og 4.3.
<b>11. Ejerforeninger</b>
<b>Stk. 1:</b> Der skal stiftes en ejerforening til varetagelse af fælles interesser for boligbebyggelse i området. Der er medlemspligt for ejere af boliger (herunder andelsforeninger), erhvervsbygninger og andre funktioner i området. <b>Stk. 2:</b> Foreningen skal forestå vedligehold af veje, stier og friarealer – herunder også vintervedligehold – tilknyttet boligbebyggelsen. <b>Stk. 3:</b> Foreningen skal stiftes senest ved færdiggørelse og ibrugtagning af ny bebyggelse i det første bygeområde. <b>Stk. 4:</b> Foreningen skal til steds holde Kommuneqarfik Sermersooq underrettet om sin adresse.
<b>12. Grænser for miljøbelastning</b>
<b>Stk. 1:</b> Der skal inden for området reserveres areal til placering af miljøstationer til brug for affaldshåndtering.
<b>13. Lavenergibebyggelse</b>
<i>Ingen særlige bestemmelser</i>
<b>14. Betingelse for ibrugtagning</b>
<b>Stk. 1:</b> Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før: <ul style="list-style-type: none"> <li>• der er anlagt parkering iht. punkt 3.</li> <li>• der er etableret udendørs opholdsareal iht. punkt 4.</li> <li>• der er sket tilslutning til offentlig forsyning.</li> <li>• afsluttende terrænarbejder er udført.</li> <li>• funktionen som brandstation er nedlagt i området</li> </ul> Hvis sæsonen ikke tillader det, skal punkterne udføres snarest muligt, efter aftale med Kommuneqarfik Sermersooq.

### 3 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Nærværende kommuneplantillæg 1C35-1 Brandstationen, Nuuk vedtages hermed af Kommuneqarfik Sermersooqs Kommunalbestyrelse den 20.02.2018

Kommuneqarfik Sermersooq den 13-2018

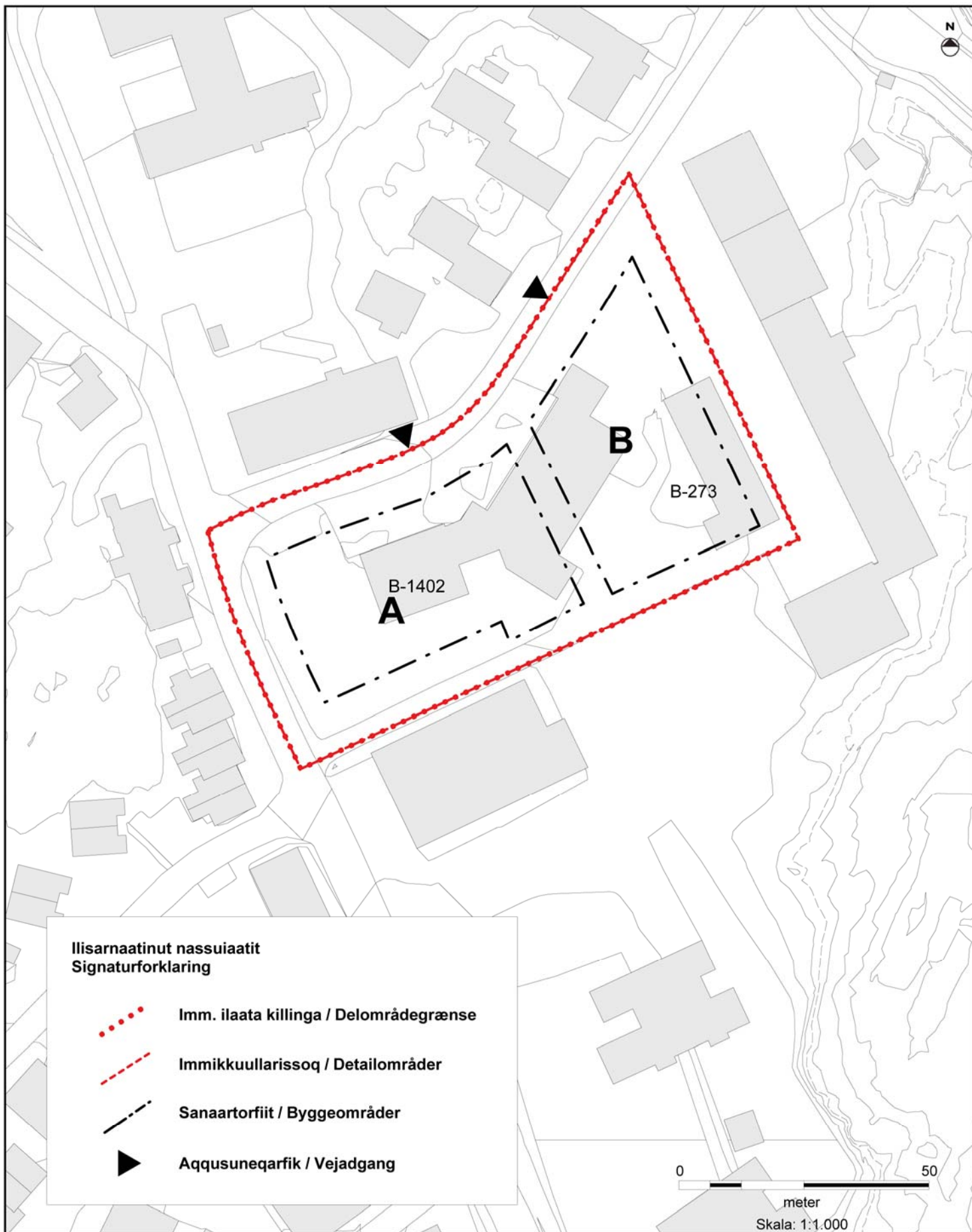


Asii Chemnitz Narup  
Borgmester



Lars Møller Sørensen  
Kommunaldirektør

Offentligt bekendtgøres som endeligt gældende den 14.03.2018



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ  
Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik  
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliusseq IC35-I  
Kommuneplantillæg IC35-I

Ilanngussaq I, Immikkoortoq IC35  
Bilag I, Delområde IC35  
Aggusti 2017 / August 2017  
Uutuut I: 1000 / Mål I: 1000  
A4