

Projektansøgning Ungdomsboliger og Ældreboliger i Nuussuaq

Endelig godkendelse

Til beslutning

J.nr.: ANL-2020-00012

Forvaltning for Anlæg og Miljø – Direktør Hans Henrik Winther Johannsen / HHWJ

Sagsresumé

Projektansøgningen vedr. opførelse af ungdoms- og ældreboliger i Nuussuaq, blev godkendt til offentlig høring af kommunalbestyrelsen på deres møde den 01.09.2020. Projektforslaget har nu været i 8 ugers offentlig høring i perioden 09.09.2020 til 04.11.2020.

Projektforslaget er indsendt af Inibyg, som ønsker at opføre 120 ungdomsboliger i delområde 3C2 og 3C5 samt 65 ældreboliger og forsamlingshus i delområde 3D1. Endvidere ønsker ansøger at omlægge vejen Siaqqinneq og anlægge en rundkørsel der forbinder vejene Peter Thorup Høeghip Aqqutaa, Nuussuaq og Siaqqinneq.

Der er i høringsperioden indkommet 5 høringssvar samt ét alternativt projektforslag. Derudover har forvaltningen afholdt et møde med Bispeembedet, Midt-/Østgrønlandsk Provst samt Departement for Uddannelse, Kultur og Kirke for at få klarlagt planerne for opførelse af kirke i delområde 3C2, da delområdet i dag er udlagt til kirkeformål.

Hverken høringssvarene, det alternative projekt eller mødet vedr. opførelse af ny kirke i delområde 3C2 har givet anledning til betydelige ændringer eller forbehold.

Det er forvaltningens overordnede vurdering, at projektforslaget hænger fint sammen med kommunens overordnede planer og strategier, samt kommunens arkitekturpolitik.

Indstilling

Forvaltning for Anlæg og Miljø indstiller overfor Udvalg for Anlæg og Miljø:

- at godkende projektforslaget og processen for det videre forløb
- at sende det godkendte projektforslag og proces til godkendelse ved Udvalg for Økonomi og Erhverv, samt til endelig godkendelse ved Kommunalbestyrelsen

Sagsfremstilling

Projektansøgningen vedr. opførelse af ungdoms- og ældreboliger i Nuussuaq, blev godkendt til offentlig høring af kommunalbestyrelsen på deres møde den 01.09.2020. Projektforslaget har nu været i 8 ugers offentlig høring i perioden 09.09.2020 til 04.11.2020.

Projektforslaget er indsendt af Inibyg, som ønsker at opføre 120 ungdomsboliger i delområde 3C2 og 3C5 samt 65 ældreboliger og forsamlingshus i delområde 3D1. Endvidere ønsker ansøger at omlægge vejen Siaqqinneq og anlægge en rundkørsel der forbinder vejene Peter Thorup Høeghip Aqqutaa, Nuussuaq og Siaqqinneq. Det samlede projektforslag kan ses i bilag 3.

Der er i høringsperioden indkommet 5 høringssvar samt ét alternativt projektforslag. Derudover har forvaltningen afholdt et møde med Bispeembedet, Midt-/Østgrønlandsk Provst samt Departement

for Uddannelse, Kultur og Kirke for at få klarlagt planerne for opførelse af kirke i delområde 3C2, da delområdet i dag er udlagt til kirkeformål.

Hverken høringssvarene, det alternative projekt eller mødet vedr. opførelse af ny kirke i delområde 3C2 har givet anledning til betydelige ændringer eller forbehold.

Møde vedr. kirke i delområde 3C2

På mødet mellem forvaltningen og Bispeembedet, Midt-/Østgrønlandsk Provst samt Departement for Uddannelse, Kultur og Kirke, gav repræsentanterne afkald på delområdet 3C2, da opførelsen af en ny kirke ikke er økonomisk realiserbart inden for den kommende årrække. Mødereferatet fra d. 9.12.2020 er vedhæftet sagsfremstillingen, bilag 7.

Forvaltningen tilkendegav på mødet, at der vil blive samarbejdet om at finde gode, alternative placeringer til kirkeformål i Siorarsiorfik og evt. andre bydele.

Alternativt projektforslag:

Nuuk City Invest har i høringsperioden indsendt det alternative projektforslag "Nuussuaq – Boligbebyggelse". Projektansøger ønsker at opføre 94 lejligheder til studerende, singler/par, familier og seniorer med fælleslokaler i delområde 3C2, 3C5 og 2D3 i Nuussuaq. Projektforslaget samlede bruttoetageareal er ca. 10.000 m². Ansøger ønsker at skabe et udeareal, der inviterer til motion og aktiviteter både for beboerne, men også for alle Nuuks borgere. Endvidere ønsker ansøger ligeledes at omlægge vejen Siaqqinneq og anlægge en rundkørsel der forbinder vejene Peter Thorup Høeghip Aqqutaa, Nuussuaq og Siaqqinneq. Det samlede projektforslag kan ses i bilag 8.

Ansøger har tidligere indsendt en projektansøgning på samme område og med samme formål, men på baggrund af forvaltningen indstilling valgte udvalget ikke at sende projektet i offentlig høring. Forvaltningens kritikpunkter af den tidligere projektansøgning er blevet bearbejdet i det reviderede projektforslag, som hermed er indsendt som et alternativt projektforslag.

Forvaltningen har evalueret det alternative projektforslag efter samme objektive og saglige kriterier som projektforslaget fra Inibyg, her forvaltningens tjekliste og evalueringsskema. Evalueringen af begge projekter fremgår i bilag 6 og 9. Nedenfor sammenstilles projektforslagene og forvaltningen giver sin faglige vurdering af det bedste projekt.

Sammenstilling af projektforslagene:

A: Inibyg ønsker at opføre 120 ungdomsboliger og 65 ældreboliger samt et fælleshus svarende til 13.700 m² bruttoetage areal.

B: Nuuk City Invest ønsker at opføre 94 lejligheder med fælleslokaler til studenter, singler/par, familier og seniorer svarende til 10.000 m² bruttoetage areal.

A+B: Begge projektforslag placere sig i delområderne 3C2 og 3C5, der er udlagt til centerformål. Inibyg placere ældreboligerne i delområde 3D1 og Nuuk City Invest placerer flere lejligheder i delområde 2D3. Både delområde 3D1 og 2D3 er udlagt til friholdte rekreative områder. Forvaltningen vurderer dog, at begge områder bevarer deres rekreative karakter i begge projekter.

Forhold til konteksten

A: Projektforslaget fra Inibyg består af længehuse med symmetriske saddeltage i forskellige længde og i 2, 3 og 4 etager. Projektforslaget bygger således videre på den eksisterende bebyggelsesstruktur i området og tilpasser sig konteksten.

B: Projektforslaget fra Nuuk City Invest består af bygninger mellem 3 og 5 (6) etager. Bygningernes udformning og ensidige taghældning adskiller sig og opnår ikke samme relation til de omkringliggende bebyggelser.

Uderum

A: I projektforslaget fra Inibyg skaber bygningernes placering i terrænet, veldefinerede uderum og en tydelig markering af boligområdets areal. Der opstår ligeledes varierede uderum mellem husene i flere størrelser, hvor forskellige aktiviteter og møder mellem mennesker kan finde sted. Flere kvaliteter i omgivelserne er også aktiveret, som f.eks. udsigtspunktet på fjeldtoppen i delområde 3C2 og en bro ud i søen i delområde 3D1.

B: I projektforslaget fra Nuuk City Invest placeres bygningerne som en randbebyggelse langs vejen, hvorved uderummene flyder sammen med resten af byen. Der savnes en tydelig adskillelse mellem boligvejen, der skal betjene området fra nord/øst og de trafikerede hovedveje. Ankomsten til boligerne kommer her til at opleves meget brat.

De fælles uderum mod den grønne kile er anlagt som plateauer foran hver bygning med fitness og legeplads elementer. Disse kommer til at virke ensformige og henvender sig kun til den aktive målgruppe. Der savnes i projektet varierede uderum og muligheder for stille ophold og samtale.

Bidrag til (lokal)samfundet

A: I projektforslaget fra Inibyg opføres et aktivitetscenter, som servicere områdets beboere, men også indeholder en cafe der er åben for alle.

B: I projektforslaget fra Nuuk City Invest opføres et offentligt udendørs fitnesscenter i forbindelse med aktivitetsparken.

A+B: Begge projektforslag ønsker at omlægge vejen Siaqqinneq og anlægges en rundkørsel der forbinder vejene Peter Thorup Høeghip Aqqutaa, Nuussuaq og Siaqqinneq, hvorved trafiksituationen i området forbedres.

Samlet vurdering af projektforslagene

Projektforslaget fra Inibyg fremstår overordnet set mere sympatisk og gennemtænkt. Hverdagslivet for projektets målgruppe er tænkt ind projektet og de eksisterende kvaliteter i området er indarbejdet i forslaget. Forvaltningen vurderer at projektforslaget fra Inibyg giver mere tilbage til byen og Nuuks borgere og anser dette for bedste indkomne projektforslag.

Løsningsforslag – faglig vurdering

Det er forvaltningens overordnede vurdering af projektforslaget fra Inibyg, at projektområdet kan byfortættes og det er positivt at ansøger ønsker at opføre ungdomsboliger og ældreboliger, der er efterspørgsel på i Nuuk. Yderligere er det positivt med en omlægning af trafikken, for at forbedre trafiksituationen i området og gøre denne mere sikker for alle. Forvaltningen har enkelte mindre

kritikpunkter i projektforslaget, men vurdere at projektet hænger fint sammen med kommunens overordnede planer og strategier samt kommunens arkitekturpolitik.

Økonomisk og ressourcemæssig vurdering

Interessant skal selv stå for alle udgifter i forbindelse med plangrundlag samt anlæg og byggeri, herunder omlæggelse af trafik.

Lovgrundlag og rammesættende dokumenter

- Inatsisartutlov nr. 17 af 17. november 2010 om planlægning og arealanvendelse &
- Inatsisartutlov nr. 34 af 9. december 2015
- Den digitale kommuneplan www.sermersooq2028.gl

Det videre forløb

Processen for den nye planlov kan beskrives således:

Om kommunalbestyrelsen endelig godkender projektforslaget fra Inibyg, gives en arealreservation til projektet hvilken i så fald vil være gældende i op til 2 år. I løbet af de to år skal projektejer udfærdige et kommuneplantillæg. Når et kommende kommuneplantillæg er endeligt vedtaget, kan der udstedes arealtildeling og efterfølgende byggetilladelse.

Vurderer Kommunalbestyrelsen at det indsendte alternative projektforslag fra Nuuk City Invest er bedre, er det forvaltningens anbefaling, at det sendes i 8 ugers offentlig høring.

Bemærkninger fra Økonomisk Sekretariat

Økonomisk Sekretariat har ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse/kommunikation

Den offentlige høring har været annonceret i Nuuk Ugeavis og på kommunens hjemmeside, hvor projektmaterialet ligeledes har være offentligt tilgængeligt.

I høringsperioden er der i Katuaq blevet afholdt et offentligt borgermøde vedr. projektet.

Bemærkninger fra andre forvaltninger

Ikke indhentet.

Bilag

1. Behandling af indkomne høringssvar
2. Indkomne høringssvar
3. Projektansøgning med bilag
4. Inatsisartutlov nr. 34 af 9. december 2015
5. Tjeklisten udarbejdet af Forvaltning for Anlæg og Miljø
6. Evalueringsskema af projektforslaget fra Inibyg Aps
7. Mødereferat vedr. opførelse af ny kirke i delområde 3C2
8. Alternativt projektforslag med bilag fra Nuuk City Invest Aps
9. Evalueringsskema af projektforslaget fra Nuuk City Invest Aps