

Mitsimmavik, Ny boligbebyggelse i Nuuk

En projektansøgning

Til beslutning

J.nr.: 16.03-P20-6-18

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

Sagsresumé

Forvaltningen for Anlæg og Miljø har modtaget en projektansøgning om en arealreservation til opførelse af en ny boligbebyggelse i delområdet Mitsimmavik, Qinngorput i Nuuk. Ansøgningen omfatter byggemodning, etablering af infrastruktur og opførelsen af omkring 160 boliger, samt en daginstitution og rekreative faciliteter deriblandt en etape af kyststien.

Forvaltningen for Anlæg og Miljø vurderer at projektet fint hænger sammen med Hovedstadsstrategien og kommuneplanen, da det tilbyder en variation af boliger, en institution og rekreative områder, der bidrager til en allerede planlagt udvikling af boligområderne i Nuuk.

Dog anbefaler Forvaltningen, at der stilles enkelte krav til bl.a. at kyststien placeres langs kysten, og ikke hvor den er foreslået i projektansøgningen, og ydermere at planløsningen af boligerne justeres, så der skabes bedre helhedsløsninger for de fremtidige boligejere.

Sagen blev behandlet ved Udvalg for Anlæg og Miljø's udvalgsmøde, den 4.februar 2019, hvor udvalget godkendte indstillingen og sendte sagen videre til Udvalg for Økonomi og Erhverv, samt Kommunalbestyrelsen til endelig godkendelse.

Udvalg for Økonomi og Erhvervs beslutning d. 28. februar 2019: Punktet udsættes.

Sagen blev behandlet ved Udvalg for Økonomi og Erhvervs udvalgsmøde, den 10.april 2019, hvor udvalget godkendte indstillingen og sendte sagen videre til endelig beslutning i Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Udvalg for Økonomi og Erhverv indstiller overfor Kommunalbestyrelsen:

- at Mitsimmavik, Ny boligbebyggelse endeligt godkendes af Kommunalbestyrelsen, med henblik på en offentlig høring i 8 uger.

Sagsfremstilling

Forvaltningen for Anlæg og Miljø har modtaget en projektansøgning om en arealreservation til opførelse af en ny boligbebyggelse i Mitsimmavik, Qinngorput i Nuuk. Projektansøgningen omfatter byggemodning, etablering af infrastruktur, opførelsen af 160 boliger, samt en daginstitution, forskellige rekreative faciliteter og en etape af kyststien.

Der søges om en arealreservation i henhold til den nye planlov, Inatsisartutlov nr. 34 af 9. december 2015. Se bilag 2.

Processen for den nye planlovsændring kan beskrives således:

1. Investor/Firma indsender et projektansøgning til Kommunalbestyrelsen, og det

- forudsættes at investor selv udarbejder plangrundlaget og evt. en miljøvurdering eks. en VVM efterfølgende.
2. Kommunalbestyrelsen godkender projektet, og sender det i høring i minimum 6 uger, med kommunalbestyrelsens saglige og objektive kriterier, som ansøgere skal opfylde.
 3. I høringen kan befolkningen indsende høringssvar, indsigelser eller alternative projekter.
 4. Med baggrund i ansøgninger skal kommunalbestyrelsen, ud fra en saglig vurdering vælge det bedste projekt.
 5. Investor får derefter en arealreservation i op til 2 år og kommuneplantillægget igangsættes.
 6. Hvis projektet på grund af sin størrelse kræver en miljø vurdering, eksempelvis en VVM, så skal projektejer selv udarbejde og finansiere en.

Med den nye planlovsændring skal man huske på at Kommunalbestyrelsen til en hver tid kan afvise eventuelle projekter, hvis de er i strid med kommuneplanen eller andre politiske visioner. Planlovsændringen skal også ses som et led i Naalakkersuisuts og Kommunernes bestræbelser på at fremme erhvervsudviklingen i Grønland, ved at gøre det lettere og mere attraktivt at investere.

Løsningsforslag – faglig vurdering

Forvaltningen for Anlæg og Miljø vurderer at projektet fint hænger sammen med Hovedstadsstrategien, da det tilbyder en variation af boliger, en institution og rekreative områder, der bidrager til en allerede planlagt udvikling af boligområderne i Nuuk.

Overordnet set forholder projektet sig til landskabet i sin bebyggelsesstruktur, og det arkitektoniske udtryk er i fin tråd med den ønskede udvikling for Nuuk.

Udover 160 boliger introducerer projektet en udendørs central trappe, der forbinder områdets delområder for gående, men som yderligere kombineres med legeplads og reposer til ophold. Dette vil være et element, der kan bidrage til kvaliteten i hele området og skabe samhørighed på tværs af de forskellige boligtyper.

Projektet er ansøgt på to eksisterende delområder, der allerede er planlagte i forbindelse med den nye hovedstruktur for Nuuk (Siorarsiorfik). Projektansøgningen har på mange måder forholdt sig til det godkendte kommuneplantillæg, men skiller sig ud på følgende områder: Bygningshøjden er generelt højere med 1-2 etager i det foreslåede projekt, men der er stadig taget hensyn til at der skabes nogenlunde gode udsigtsforhold for alle. Vejudlægget er ændret således, at der i projektforslaget udlægges 4 blinde veje i stedet for et vejforløb, der udlægges som en ringvej.

Forvaltningen har nogle kritikpunkter, som interessant skal bearbejde i den videre proces; en præcisering af kyststien samt en stillingtagen til planløsningen i projektets enfamiliehuse.

Kyststien:

Start og slut af kyststien skal præcis markeres, og så skal kyststien løbe nede langs vandet, så

den forbliver offentlig.

Planløsningen:

Planløsningen af de 9 villaer skal opfylde de hensigter beskrevet i designmanualen for Siorarsiorfik og Arkitekturpolitikken. Det primære opholds- og samlingsrum i en familiebolig med 6 rum må være køkken/alrum, hvilket her er placeret i den mørkeste del af bygningen, orienteret ind mod en fjeldside og uden nævneværdig udsigt, der ellers er spektakulær på netop dette sted i byen. Denne plandisponering modstrider ideen om passiv opvarmning og naturlig lys i de primære opholdsrum, hvilket vil reducere brugen af energi og dermed bidrage til Verdensmål 11 om bæredygtige byer og lokalsamfund og 12 om ansvarligt forbrug og produktion. (jf. afsnit 05 i Designmanual Siorarsiorfik)

Økonomisk og ressourcemæssig vurdering

Da interessent forpligter sig til samtlige udgifter i dette projekt, vil der ikke være udgifter for Kommuneqarfik Sermersooq.

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

Den videre proces er således:

1. Såfremt projektet politisk godkendes, skal interessent fremskaffe følgende før projektet sendes i offentlig høring:
 - Dokumentation fra et pengeinstitut om projektets realiserbarhedForvaltningen for Anlæg og Miljø har lavet en tjekliste, som skal sendes ud med projektet, så evt. nye projekter opfylder tjeklistens punkter som minimum. Se tjeklisten bilag 3.
2. Der afholdes et informationsmøde om projektet i den offentlige høringsperiode.
3. Efter en offentlig høring behandles eventuelle indsigelser, og det endelige projekt sendes til Udvalget for Anlæg og Miljø, Udvalg for Økonomi og Erhverv samt Kommunalbestyrelsen til en endelig godkendelse.
4. Derefter gives der en 2 årig arealreservation til interessent, som selv udarbejder et forslag til kommuneplantillæg med detaljerede bestemmelser for området.
5. Når processen for kommuneplantillægget er færdigt, kan anlægget og byggeriet igangsættes.

Bemærkninger fra Økonomisk Sekretariat

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse/kommunikation

Såfremt projektet godkendes og sendes i høring, vil Forvaltningen for Anlæg og Miljø i samarbejde med projektejere afholde et offentligt infomøde om projektet.

Derudover vil projektforslaget blive annonceret i Nuuk Ugeavis og på kommunens hjemmeside, hvor projektmaterialet ligeledes vil være offentligt tilgængeligt.

Bemærkninger fra andre forvaltninger

Ingen bemærkninger

Tidligere beslutning

Udvalg for Anlæg og Miljø beslutning 4.februar 2019:

Udvalget godkender indstillingen

Udvalg for Økonomi og Erhvervs beslutning 28.februar 2019:

Udvalget valgte at udsætte punktet.

Udvalg for Økonomi og Erhvervs beslutning 10.april 2019:

Udvalget godkender indstillingen

Bilag

1. Projektansøgning med bilag
2. Inatsisartutlov nr. 34 af 9. december 2015
3. Tjeklisten udarbejdet af Forvaltningen for Anlæg og Miljø