

REFERAT SAA- Udvalg for Anlæg og Miljø d. 19-01-2023

Mødedato Torsdag d. 19. januar 2023 kl. 18:00

Mødested Kommunalbestyrelsessalen

Indholdsfortegnelse

Forside.....	3
Godkendelse af dagsorden.....	4
Meddelelser.....	5
Disponering af midler til bygningsvedligehold i 2023 for Kommuneqarfik Sermersooqs bygningsp...	6
Orientering om formandsbeslutning om Nytårsparole i Beredskabet.....	10
Illorput 2000 og andre selvbygger- og medbyggerhuse samt kommunale byggerier af enfamiliehuse	12
Ansøgning om anvendelsesændring fra bolig til døgninstitution, Kangillinnguit 1, Nuussuaq.....	17
Forslag til Kommuneplantillæg 2B1-2 Industrivej, Nuuk.....	20
Endelig godkendelse af projektansøgning Pinguaraq 60 boliger (tidligere 48 boliger).....	23
Lukket.....	27
Lukket.....	28
Lukket.....	29
Eventuelt.....	30
Godkendelse af referat.....	31

Punkt .: Forside

Medlemmer:

Finn Karlsen (N), *formand*

Uju Petersen (IA)

Lone Rosengreen Pedersen (IA)

Naya Sophia Pedersen Lyberth (IA)

Justus Hansen (D)

Peter Davidsen (S)

Dines Mikaelson (S)

Beslutning

Alle mødedeltagerne er til stede.

Punkt .: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Dagsorden godkendes med følgende ændring: Pkt. 4 sendes tilbage til forvaltningen med hensyn til mere detaljerede oplysninger i sagsfremstillingen. Derefter behandles sagen i Udvalg for Anlæg og Miljø.

Punkt .: Meddelelser

Beslutning

Meddelelse fra Forvaltning for Anlæg og Miljø:

Administrationen arbejder på årsrapport 2022.

Punkt 1: Disponering af midler til bygningsvedligehold i 2023 for Kommuneqarfik Sermersooqs bygningsportefølje

Beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

Bilag

Vedligeholdelsesplan for Kommuneqarfik Sermersooqs bygningsportefølje

Disponering af midler til bygningsvedligehold i 2023 for Kommuneqarfik Sermersooqs bygningsportefølje

Til orientering

SagsID.: EMN-2023-00063

Forvaltning for Anlæg og Miljø – direktør Hans Ulrik Skifte / HUTS

Indstilling

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

- at orienteringen tages til efterretning

Sagsfremstilling

Forvaltning for Anlæg og Miljø har udarbejdet en vedligeholdelsesplan gældende for budgetåret 2022 (Bilag 1). I 2023 præsenterer forvaltningen en ny disponering af midlerne for 2023.

Forvaltningen har en flerårig plan, som revideres hvert år.

Oprindeligt har disponeringen af puljen taget udgangspunkt i en byggeteknisk vurdering. I år er der iværksat en udvidet proces i administrationen, hvor et udkast til disponeringen fortsat udarbejdes efter en byggeteknisk vurdering, og den endelige disponering besluttet af direktionen efter involvering af fagforvaltningerne, så man også tager hensyn til brugs- og behovshensyn af kommunale bygninger.

Disponeringen har således været i høring ved kommunens forvaltninger for at modtage deres input. Der er indlagt en større buffer i år sammenlignet med sidste år, hvor det senere på året kan vurderes om bufferen kan bruges til at opfylde ønsker fra forvaltningerne.

Administrationen vil arbejde videre med konkretisering af involveringsprocessen for de kommende år, hvor man samtidig skal leve op til byggelovens og bygningsreglementets bestemmelser. Kommunale bygninger er bygget under forskellige udgaver af bygningsreglementer, og almindelig vedligehold af eksisterende bygninger kan altid udføres i henhold til bygningens daværende godkendelse. Ved eventuelle ombygninger eller øvrige betydelige forandringer vil arbejderne dog leve op til gældende byggelov og Bygningsreglement, hvilken ikke altid kan lade sig gøre på grund af helt andre nuværende krav, eller kan være omfattende og dyrt.

I indeværende budgetår er der i det vedtagne anlægsbudget bevilget 50,5 mio. kr. på anlægskonto A00-160105-001 til vedligehold af Kommuneqarfik Sermersooqs bygningsportefølje. Dette giver ca. 310 kr. til vedligehold pr. kvadratmeter i kommunens bygningsportefølje pr. 1. januar 2023. I 2022 var der afsat 43 mio. kr.

Vedligeholdelse af følgende bygninger medtages derfor ikke i planlægningen, omhandlende disponering af vedligeholdelsesaktiviteter fra nærværende anlægskonto:

- Almene boliger idet disse hører under Iserit A/S' virkeområde
- Bygninger hørende under Siorarsiorfik – Nuuk City Development A/S indtil de overdrages til Kommuneqarfik Sermersooq ved fusionen af NCD og Iserit
- Katuaq-bygningen (B-3000) i Nuuk, hvortil ejerskabet er delt 50/50 mellem Kommuneqarfik Sermersooq og Selvstyret, idet bygningen har sin egen selvstændige anlægskonto på anlægsbudgettet (A60-080204-003)
- Bygninger hvortil Kommuneqarfik Sermersooq er lejer, samt bygninger hvortil Kommuneqarfik Sermersooq er udlejer, og lejer står for vedligehold iht. lejekontrakt

Af bevillingssummen foruddisponeres 15 mio. kr. til pludseligt opstået vedligehold (Ad.Hoc.-vedligehold), der tilvejebringer udbedringsarbejder, der ikke på forhånd kan planlægges. Herunder eksempelvis udbedring af hærværk på bygningsporteføljen. Dette er en forhøjelse på 5 mio. kr., der er baseret på de bogførte udgifter i 2022.

I vedligeholdelsesplanen er der indlagt en buffer på godt 7,209 mio. kr., idet nogle af de angivne vedligeholdelsesaktiviteter vil kunne medføre uforudsete tillægsarbejder, når bygningskonstruktioner først åbnes. Inden vedligeholdelsesaktiviteter igangsættes fra anlægskonto A00-160105-001 foretages nærmere besigtigelser på lokationerne, hvorfor der vil kunne forekomme justeringer af vedligeholdelsesplanen (bilag 1). Der kan også ske større hændelse som for eksempel piteraq i Tasiilaq med konsekvenser for puljen, hvor kommunens forsikring ikke nødvendigvis dækker alle omkostningerne.

Administrationen - i nærværende henseende repræsenteret ved Forvaltning for Anlæg og Miljø - foretager en beslutning om, hvorvidt vedligeholdelsesarbejder eventuelt udskydes, og aktiviteter ud i overslagsårene fremrykkes, således de bevilgede midler skaber bedst mulig nytteværdi ud fra en byggeteknisk vurdering. Dette i overensstemmelse med den gældende kompetencefordelingsplan, hvori beslutningskompetencen er angivet som værende ved administrationen.

Økonomisk og ressourcemæssig vurdering fra forvaltningen

Med nuværende plan ligger administrationen op til at sørge for renovering og vedligeholdelse svarende til dette års budget på 50,5 mio. kr.

Løbende vedligehold bidrager til at undgå en forfalden bygningsmasse, hvor kommunen mister værdier og funktion, hvilket i første omgang går ud over brugerne.

I forhold til renoveringsefterslæbet vil man få forskellige svar, hvis man spørger forskellige eksperter i forhold til omfanget, hvilket også vil være afhængig af forventninger til eksisterende bygningernes ønskelige stand og opgørelsesmetoder.

Nuværende bygningsmasse for kommunale institutioner og administrationsbygninger med videre udgør 163.217 m² ved seneste opgørelse fordelt på 339 bygninger. Enkeltvist er disse bygninger i forskellige stand, men er generelt i dårlig stand. Selvom det i praksis og økonomisk ikke kan lade sig gøre at udskifte alle kommunale institutions- og administrationsbygninger på én gang, kan man lave et simpelt regnestykke på hvor meget bygningerne ville være værd i dag, hvis de altid har været vedligeholdt. Med en antaget kvadratmeterpris på 30.000 kr. pr. m² for nybyggeri udgør kommunens bygningsmasse ca. 5 mia. kr. i nyanskaffelsesværdi, hvis det skal erstattes af nybyggeri.

Overtagelsen af NCD's bygninger lægger yderligere pres på puljen. De fire daginstitutioner og brandstationen medfører ca. 1,6 mio. kr. årligt i forventet vedligehold og den nye storskole vil medføre ca. 10. mio. kr. årligt til vedligehold.

Forvaltningen har på nuværende tidspunkt ikke en endelig og repræsentativ opgørelse på et balanceret niveau af det nødvendige niveau på midlerne til bygningsvedligehold for samtlige kommunale bygninger. Forvaltningen kan blot konstatere, at nuværende pulje ikke dækker behovet, hvilket understøttes rent fysisk af bygningernes stand og voksende henvendelser fra forvaltningerne om behov. Der er fortsat kun råd til det mest nødvendige vedligehold og mange mindre vedligeholdelsesopgaver afvises løbende af hensyn til budgetoverholdelse.

Uanset manglende fastsættelse af det nødvendige bydgetniveau er det forvaltningens vurdering, at forvaltningens medarbejdere og byggebranchen i kommunens bosteder i dag kan håndtere en

pulje på 75 mio. kr.årligt. Eventuel forhøjelse af puljen må ske i kommende budgetår afhængig af politiske prioriteringer.

Økonomisk vurdering fra Koncernservice

Ikke relevant.

Lovgrundlag og rammesættende dokumenter

- Inatsisartutlov nr. 13 af 26. maj 2010 om byggeri
- Grønlands Bygningsreglement
- Kompetencefordelingsplanen

Bilag

1. Vedligeholdelsesplan for Kommuneqarfik Sermersooqs bygningsportefølje

Punkt 2: Orientering om formandsbeslutning om Nytårsparole i Beredskabet

Beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

Bilag

Sagsfremstilling Nytårsparole

Underskreven formandsbeslutning Anlæg og Miljø

Underskreven formandsbeslutning Beredskabskommissionen



Orientering om formandsbeslutning om Nytårsparole i Beredskabet

Til orientering

SagsID.: EMN-2022-09647

Forvaltning for Anlæg og Miljø – direktør Hans Ulrik Skifte / HUTS

Indstilling

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

- at orienteringen om formandsbeslutningen tages til efterretning
- at orienteringen om arbejdet med beslutningskompetence til Beredskabskommissionen tages til efterretning

Sagsfremstilling

D. 6. december godkendte udvalgsformand for Udvalg for Anlæg og Miljø efter indstilling fra Forvaltning for Anlæg og Miljø nytårsparole for beredskabet i henhold til Styrelseslovens § 27 stk. 2, hvor formanden kan afgøre sager, der ikke tåler opsætning eller som ikke giver anledning til tvivl.

Nytårsparolen afholdes 3. lørdag i januar måned, som derfor planlægges i så god tid som muligt.

Se bilag 1 for sagsfremstillingen til formandsbeslutning og bilag 2 for underskrevne beslutning.

Beredskabskommissionen har ikke nogen formel beslutningskompetence, og derfor er sagen endeligt afgjort af udvalgsformanden for Udvalg for Anlæg og Miljø efter samme formandsbeslutning fra formanden for Beredskabskommissionen.

Administrationen arbejder på at komme med en indstilling til en beslutningskompetence til Beredskabskommissionen. Ifølge Inatsisartutlov nr. 14 af 26. maj 2010 om redningsberedskabet i Grønland og om brand- og eksplosionsforebyggende foranstaltninger § 5 skal kommunen have en beredskabskommission, men loven beskriver ikke hvilket mandat, hvilken beslutningskompetence eller hvilket formål, der er tiltænkt kommissionen. Administrationen forventer, at kunne fremlægge en indstilling i løbet af 2023.

Økonomisk og ressourcemæssig vurdering fra forvaltningen

Nytårsparolen forventes at koste 50.000 kr. årligt som kan afholdes indenfor nuværende budget på formålet 110101 Beredskab.

Økonomisk vurdering fra Koncernservice

Ikke relevant.

Lovgrundlag og rammesættende dokumenter

- Inatsisartutlov nr. 14 af 26. maj 2010 om redningsberedskabet i Grønland og om brand- og eksplosionsforebyggende foranstaltninger

Bilag

1. Sagsfremstilling Nytårsparole
2. Underskrevne formandsbeslutning Anlæg og Miljø
3. Underskrevne formandsbeslutning Beredskabskommissionen

Punkt 3: Illorput 2000 og andre selvbygger- og medbyggerhuse samt kommunale byggerier af enfamiliehuse

Beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

Illorput 2000 og andre selvbygger- og medbyggerhuse samt kommunale byggerier af enfamiliehuse

Til orientering

SagsID.: EMN-2022-09520

Forvaltning for Anlæg og Miljø – direktør Hans Ulrik Skifte / HUTS

Indstilling

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

- at orienteringen tages til efterretning
- at sagen sendes videre til orientering i Udvalg for Økonomi og Erhverv, samt Kommunalbestyrelsen

Sagsfremstilling

Forvaltningen får af og til spørgsmål om private medbyggerhuse eller kommunale udlejningsboliger i form af Illorput huse, som specielt relaterer sig til boligbyggeri i kommunens bosteder og bygder. Ordningen med selvbygger- eller medbyggerhuse af forskellige typegodkendte typer stammer tilbage fra 1953, hvor den i første omgang var finansieret af staten og dernæst Hjemmestyret/Selvstyret.

Med dette orienteringspunkt er det forvaltningens hensigt at komme med en kortfattet beskrivelse af Illorput husenes økonomiske og administrative forhold i forhold til historiske bekendtgørelser og nuværende lovgivning, samt hvordan kommunens midler til boligbyggeri bedst kan anvendes i dag.

Rent ressourcemæssigt havde Selvstyret kontoen 87.72.22 "Boligprogram for bygder og yderdistrikter" med årlige beløb, som i 2016 var på 5,5 mio. kr. til Kommuneqarfik Sermersooq. I praksis fordeles midlerne til kommunerne. Kommunerne kunne så selv prioritere bevillingen til:

1. Indkøb af kommunale byggesæt
2. Multifunktionshuse – som ikke er samme hustype, og som ikke beskrives yderligere i denne sagsfremstilling
3. Private huse med offentlige rente- og afdragsfrie lån i form af medbyggerhuse jf. kapitel 5 i landstingsforordningen

I dag er Illorput 2000, 2100 huse og eventuelle andre typegodkendte huse reguleret af Inatsisartutlov nr. 28 af 3. december 2018 om lån til medbyggerhuse. Der skal ansøges om godkendelse af typehusene til Naalakkersuisut, som kan godkende typehuse for et år ad gangen.

Med seneste lovændring i Inatsisartutlov nr. 28 af 3. december 2018 om lån til medbyggerhuse er ansvaret for ordningen inklusive finansiering overgået til kommunerne pr 1. januar 2017. Efter overdragelse til kommunerne pr. 1. januar 2017 skal omkostninger til administration og sagsbehandling, projektering, mandetimetilskud, køb af byggesæt og fragt således afholdes af midlerne til programmet fra kommunekassen.

Om kommunale typehuse-byggesæt og andre boligformer

I forhold til kommunalt boligbyggeri gælder der følgende i dag:

- Ligesom i andre kommuner har der været opført Illorput huse i kommunen de sidste to årtier, som dog ikke længere udføres i samme tempo som før landstingsforordningen om boligbyggeri blev erstattet af en ny lov

- Der er budget på sammenlagt 45 mio. kr. til kommunalt boligbyggeri i Tasiilaq og Paamiut, som bliver opført i perioden 2023 og 2025. Der foreligger allerede en politisk beslutning om opførelse af rækkehuse via Iserit A/S, så dette anlægsprojekt indeholder ikke Illorput huse
- Budgetforliget for 2023 sigter på at få Kommunalbestyrelsen til at sikre medfinansiering til minimum 100 andelsboliger om året af varierende størrelser, med fortsat anmodning til Iserit A/S på at fortsætte implementering af 100 almene boliger. Her er det ikke relevant med enfamiliehuse

De fleste opførte Illorput-huse i landet blev bygget under de gamle landstingsfordninger fra 1994, hvor kommunerne fik midler fra Selvstyret. Kommunen kunne så opføre kommunale udlejningsboliger via medfinansiering af anlægsomkostningerne, hvor kommunen fik tilskud fra Naalakkeruisut på mellem 9.700-8.000 kr. pr. m² afhængig af husets størrelse jf. kapitel 2 i den gamle landstingsforordning. I forhold til kommunale udlejningsboliger var Illorput-husene særligt attraktive, da kommunerne kunne få dækket en stor del af de samlede anlægsomkostninger fra Selvstyrets midler, som ikke var muligt for andre boligbyggerier end typegodkendte boliger. Dette kan dermed vise et vildledende indtryk af Illorput-husenes totale anlægsomkostninger.

Med seneste lovændring har kommunerne ikke længere mulighed for at anskaffe kommunale byggesæt med Selvstyrets midler, og skal dermed operere med kostægte anlægsomkostninger for alle typer af boliger, som kommunerne ønsker at opføre. Kvadratmeterpriserne på boligbyggeri er afhængige af mange faktorer, hvor de væsentligste er:

- Omkostninger til byggemodningsgebyrer, som kan være meget forskellige afhængig af placering af byggefeltene
- Entreprenørernes anstillingsomkostninger, der kan variere stærkt fra byggefelt til byggefelt, men i særdeleshed i forhold til bostedets placering og øvrige logistiske forhold
- Lokale konkurrenceforhold og beskæftigelsesforhold blandt byggeriets parter
- Etc.

Generelt er det dog billigst for bygherren, at der er stordriftsfordele. Med flere boliger på samme byggegrund, som for eksempel i boligbyggeri i rækkehuse eller andre former for flereboligbyggerier fordeler man byggeomkostningerne til flere boliger og m², end det ville være tilfældet med enfamiliehuse, som Illorput-huse er. Derfor vil det generelt altid være billigere, såfremt kommunen bygger rækkehuse eller andre former for flereboligbyggerier.

Om medbyggerhusordningen efter Inatsisartutlov nr. 28 af 3. december 2018 om lån til medbyggerhuse

Kommunalbestyrelsen besluttede ved førstebehandling af budget 2023 at omdanne anlægsbevillingen til boliglån til en udlånsbevilling på 2 mio. kr. Borgere, der søger om kommunal støtte til medbyggerhuse, kan få lånet udmøntet fra denne bevilling. Ansøgning kan sendes til kommuneqarfik@sermersooq.gl. Bevillingen er umiddelbart ikke stor nok til at dække et udlån til et medbyggerhus.

Kommunalbestyrelsen kan yde op til 95% i lån til medbyggerhuse. Lån ydet af Kommunalbestyrelsen nedsættes med 1 procentpoint for hver 5.882 kr. ansøgers gennemsnitlige årlige skattepligtige husstandsindkomst overstiger 300.000 kr. Kommunalbestyrelsen kan ikke yde lån efter denne lov, når ansøgerens gennemsnitlige årlige skattepligtige husstandsindkomst overstiger 600.000 kr. eller har over 25.000 kr. i ubetalt forfalden gæld til det offentlige.

Forvaltningen antager, at der vil være få potentielle ansøgere, der kan leve op til kravene og blandt dem, der kan leve op til kravene vil ganske få kunne præstere egenfinansieringen. Dette bekræftes i de generelle bemærkninger til loven fra 2018. Forvaltningen vurderer, at et medbyggerhus vil

komme omkring 1,2 mio. for selve byggesættet. Dertil kommer el, vand og kloakarbejder, evt. byggemodningsbidrag og enterpriseudgifter. Alt efter opførselsmodel vurderes prisen at blive 3,7-4 mio. kr., hvormed den mindste mulig egenfinansiering bliver ca. 185.000 kr.

Ansøgning om lån til erhvervelse af medbyggerhus skal sendes skriftligt til Kommunalbestyrelsen. Ansøgningen skal være vedlagt:

- beskrivelse af det ønskede medbyggerhus
- genpart af arealansøgning
- dokumentation for at egenfinansiering kan tilvejebringes
- dokumentation for at ansøger kan afholde udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse
- ansøgerens cpr. nummer og bopælsattest.
- bevis for brand- og bygningsforsikring

Kommunen skal udbetale lånet til leverandøren af medbyggerhuset og ikke låntager. Dette vurderer forvaltningen som økonomisk ugunstigt for kommunen, da det vil være praktisk umuligt at tilbageskaffe udbetalte lån, hvor medbyggerhuset ikke gennemføres. Der er risiko for at ordningen primært vil være fordelagtig for leverandører af typehusene uden at frembringe boliger til borgerne og med betydelig risiko for kommunen.

Risiko for værdispild

INI A/S, som administrerede boligstøtteordningen på vegne af Grønlands Selvstyre, oplyser i bemærkninger til Inatsisartutlov nr. 28 af 3. december 2018 om lån til medbyggerhuse, at det er et problem, at husejere forlader deres bolig. INI fik henvendelser fra naboer eller andre, som gerne vil købe huse, som står tomme, fordi ejeren har forladt huset uden at meddele det. INI havde i 2016 registeret 160 boliger i hele landet, hvor boligstøttehusejeren havde forladt huset. Hvis der for eksempel er ydet et lån til byggematerialer på 1,2 mio. kr. efter tidligere ordning om selvbyggerhus, og efter nogle års afdrag er nedbragt til halvdelen (0,6 mio. kr. pr. hus), så er der reelt tale om lån til husbyggeri svarende til næsten 100 mio. kr., som står uudnyttet hen. Forvaltningen i Sermersooq vurderer, at eftersom priserne på medbyggerhuse er markant højere end ved selvbyggerhuse, da er risikoen for ressourcespild steget markant siden 2016.

Baseret på en opgørelse over perioden fra 1990-2003 som er inkluderet i bemærkningerne til loven fra 2018 er ca. hvert femte selvbyggerhus i perioden ikke bygget færdig. Dertil kommer de huse, hvor INI har kendskab til at ejeren er fraflyttet huset. Der formodes at være et mørketal, hvor det ikke vides, at ejeren er fraflyttet huset. Forvaltningen antager, at mindst 20% af medbyggerhuse vil være enten ufærdige eller forladte i løbet af lånets løbetid.

Lån ydet af Kommunalbestyrelsen efter ordningen ydes som et rente- og afdragsfrit lån. Lånets løbetid er 20 år. Lånet nedskrives lineært over lånets løbetid med lige store andele hvert år. At lånene nedskrives og ikke afdrages betyder reelt, at såfremt boligstøttehusejeren overholder betingelserne i loven, så forærer kommunen vedkommende et gratis hus.

Det kan samtidig være problematisk for borgeren, at der i betingelserne stilles krav om bopælspligt i lånets løbetid. Dette medfører sandsynligt enten at borgeren bliver stavnsbundet til huset i over 20 år, eller at borgeren ved at fravige bopælspligten aktiverer lånet til betaling, hvormed borgeren kan påtage sig en gældsforpligtelse, som borgeren ikke har mulighed for at indfri.

Det skal dertil iagttages, at markedsværdien af husene oftest vil udgøre under 10% af byggesummen, hvormed der ikke er nogen sikkerhed for de lån, der ydes til husene hverken for kommunen eller borgeren. En offentligt opført lejebolig, vil kunne udlejes til andre, hvilket sikrer en kontinuerlig fordel ved aktivet.

At bygge enkelthuse fremfor for eksempel rækkehuse eller lejligheder giver større enhedsomkostninger, da for eksempel anstillings- og byggemodningsomkostninger ikke kan deles mellem flere boliger. Derfor vil der være mere effektiv udnyttelse af kommunens ressourcer ved at lade Iserit opføre udlejningsboliger i form af rækkehuse eller lejligheder. Offentlige udlejningsboliger giver større fleksibilitet og mobilitet til borgerne til en bedre pris pr. bolig, hvilket både er i borgerens og kommunens interesse.

Vurdering

Forvaltningen vurderer på baggrund af ovenstående, at medbyggerhuse er en ordning, der pålægger både borger og kommune en urimelig økonomisk risiko, og samtidig vurderer forvaltningen at ganske få borgere reelt har mulighed for at opfylde betingelserne i ordningen. Forvaltningen vurderer dermed at medbyggerhuse ikke er en ordning, som kommunen bør forfølge, hverken som kommunale boligbyggerier eller via støtte og låneordning til borgerne.

Økonomisk og ressourcemæssig vurdering fra forvaltningen

Det er ikke økonomisk og ressourcemæssigt fordelagtigt for kommunen at engagere sig i medbyggerhuse.

Økonomisk vurdering fra Koncernservice

Koncernservice har ingen yderligere bemærkninger.

Lovgrundlag og rammesættende dokumenter

- Inatsisartutlov nr. 28 af 3. december 2018 om lån til medbyggerhuse
- Inatsisartutlov nr. 40 af 28. november 2019 om boligstøttelån

Bilag

Ingen.

Punkt 4: Ansøgning om anvendelsesændring fra bolig til døgninstitution, Kangillinnguit 1, Nuussuaq

Beslutning

Punkt 4. Sagen tages af dagsorden.

Bilag

Ansøgning

Nabohøringer

Høringssvar

Kort over område med døgninstitutioner

Ansøgning om anvendelsesændring fra bolig til døgninstitution, Kangillinnuit 1, Nuussuaq

Til beslutning

SagsID.: BOG-2021-06236-003

Forvaltning for Anlæg og Miljø - direktør Hans Ulrik Skifte / HUTS

Indstilling

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

- at godkende arealtildeling til ændret anvendelse

Sagsfremstilling

Forvaltning for Anlæg og Miljø har modtaget en ansøgning om arealtildeling til ændret anvendelse fra énfamiliehus til døgninstitution på Kangillinnuit 1 i Nuussuaq. Ejendommen er omfattet af kommuneplantillæg 3A3-8 – som er en del af delområdet 3A3 Boligområde i Paarnat. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse eller dobbelthuse samt tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse og lignende.

Ejendommen er placeret i et boligområde, og derved kræver den ændrede anvendelse dispensation. I forbindelse med sagsbehandlingen har forvaltningen forud for denne sagsfremstilling foretaget følgende processer:

- Forvaltningen har undersøgt placering og undersøgt lignende forhold på området
- Forvaltningen har sendt ansøgning i nabohøring i Kangillinnuit

Ansøgningen

I ansøgningen fremgår det, at døgninstitutionen skal normeres til 8 drenge i alderen 12-14 år boende på stedet. Der vil være 10-12 ansatte med 2-4 ansatte arbejdende om dagen på skift og 2 om natten. Beboerne er børn, der alle passer en almindelig skolegang og går til forskellige fritidsaktiviteter i byen med videre, på samme vis som alle andre børn i denne aldersgruppe.

Faglig vurdering

Forvaltningen har udpeget alle døgninstitutioner i Nuuk, og kan konstatere, at der ikke er givet en arealtildeling til døgninstitution i samme kommuneplanområde. Vi er dog blevet gjort opmærksomme på, i forbindelse med nabohøringen, at Kommunen har en boenhed for personer med psykiske udfordringer i umiddelbar nærhed.

Ud fra et planmæssigt synspunkt er det forvaltningens vurdering, at området vil kunne rumme endnu en døgninstitution, uden at det vil belaste området, eller ændre områdets karakter af boligområde i henhold til kommuneplantillæggets bestemmelser til anvendelse.

Denne vurdering er foretaget på baggrund af detailområdets antal af boligheder sammenholdt med antallet af døgninstitutioner, en vurdering af de trafikale forhold samt en vurdering af området som helhed.

Området indeholder ca. 130 boliger og ud fra vores informationer 1 nuværende døgninstitution. Såfremt der meddeles arealtildeling til den ansøgte, vil det samlede antal af døgninstitutioner være 2.

I forhold til de trafikale forhold, vurderer kommunen ikke at der vil ske en yderligere belastning i området. Dette er baseret på antal af ansatte i døgninstitutionen, og arbejdsrytmen. Der vil ligeledes ikke blive stillet krav til etablering af flere p-pladser.

Sagen er endnu ikke vurderet eller sagsbehandlet i forhold til byggelovgivningen.

Nabohøring

I henhold til planloven kan kommunen meddele dispensation til forhold, som ikke er i strid med kommuneplantillæggets principper. Dog skal der ske en nabohøring af de naboer, som kommunen mener er part i sagen, og derved har en konkret, væsentlig, direkte og individuel retlig interesse i sagen.

Nabohøringen forløb i perioden 22.11.2022 – 06.12.2022, hvortil der er modtaget flere indsigelser til det ansøgte.

Det fremgår af høringssvarene at beboerne i nærområdet af den eksisterende døgninstitution oplever uro i området hvor politiet ofte må rykke ud. Derfor ønsker indsigerne ikke at der skal indrettes endnu en døgninstitution.

I den konkrete ansøgning ansøges der om en boenhed for børn i alderen 12-14 år. Det er ikke oplyst at børnene har særlige behov, og derfor må vi antage at det ansøgte ikke vil medføre samme problemer som den eksisterende døgninstitution.

Økonomisk og ressourcemæssig vurdering fra forvaltningen

Ingen.

Økonomisk vurdering fra Koncernservice

Ikke relevant.

Lovgrundlag og rammesættende dokumenter

- Inatsisartutlov nr. 17 af 17. november 2010 om arealanvendelse og planlægning
- Kommuneplantillæg 3A3-8 – en del af delområdet 3A3 Boligområde i Paarnat.
- Kommuneplan 2032

Bilag

1. Ansøgning
2. Nabohøringer
3. Høringssvar
4. Kort over område med døgninstitutioner

Punkt 5: Forslag til Kommuneplantillæg 2B1-2 Industrivej, Nuuk

Beslutning

Indstillingen godkendes.

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg 2B1-2 Industrivej, Nuuk

Forslag til Kommuneplantillæg 2B1-2 Industrivej, Nuuk

Til beslutning

SagsID.: EMN-2022-08751

Forvaltning for Anlæg og Miljø – direktør Hans Ulrik Skifte / HUTS

Indstilling

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

- at godkende forslag til kommuneplantillæg 2B1-2 Industrivej, Nuuk
- at sagen sendes videre til beslutning i Udvalg for Økonomi og Erhverv med henblik på en offentlig høring, samt til orientering i Kommunalbestyrelsen

Sagsfremstilling

Forvaltning for Anlæg og Miljø fremlægger hermed forslag til kommuneplantillæg 2B1-2 Industrivej, Nuuk.

Delområdet 2B1 er ca. 7,6 ha. beliggende i den opfyldte bugt afgrænset af fjeldkarmen mod vest (2C2 Isortarfik), det friholdte område mod nord og øst (2D3 Ravnedalen) samt bydelen Nuussuaq. Delområdet består af blandede funktioner, der servicerer erhvervslivet og den almene borger. Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsmæssige formål og omfatter lagerfaciliteter, værksteder, autohandlere, transport og distributionsvirksomheder, en enkelt institution, kontorer og detailhandel.

Nærværende kommuneplantillæg er en ajourføring af det planmæssige grundlag for delområdet og har til formål at fastholde anvendelsen til erhvervsområde samt sikre en tidssvarende udvikling. Jf. Kommuneplanen 2032 skal behovene for erhvervsområder dækkes på en måde, hvor den grønne struktur ikke forringes. Dette indebærer at eksisterende forbindelser skal holdes tilgængelige og synlige.

Planens formål og principper:

- At give mulighed for at sammenlægge byggefeltet over flere arealer
- At udlægge byggezone, der giver mulighed for bebyggelse i 4 etager
- At sikre de trafikale forhold og styrke de bløde trafikanters gennemgang i området, herunder at styrke stiforbindelsen til Ravnedalen
- At udfase muligheden for at oprette portnerboliger i området

Ajourføringen af kommuneplantillægget skal gøre området mere dynamisk og sikre, at udviklingen sker efter lokale behov.

Med vedtagelse af nærværende forslag til kommuneplantillæg sendes forslaget i offentlig høring i 6 uger.

Økonomisk og ressourcemæssig vurdering fra forvaltningen

Udarbejdelsen af nærværende forslag til kommuneplantillæg regnes for 1/3 årsværk i forvaltningen.

Økonomisk vurdering fra Koncernservice

Ikke relevant.

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.kp.sermersooq.gl

Bilag

1. Forslag til kommuneplantillæg 2B1-2 Industrivej, Nuuk

Punkt 6: Endelig godkendelse af projektansøgning Pinguarq 60 boliger (tidligere 48 boliger)

Beslutning

Indstillingen godkendes med følgende ændring: Projektet godkendes med 48 boliger. Ændring med hensyn til en ekstra etage kan sendes i høring og behandles i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillæg.

Bilag

Behandling af høringssvar

Indkomne høringssvar

Projektansøgning Pinguarq 60 boliger

Projektejers kvalifikationer

Økonomisk redegørelse

Evalueringskema

Proces for projektansøgninger

Tjekliste til projektansøger

Inatsisartutlov nr. 34 af 9. december 2015

Endelig godkendelse af projektansøgning Pinguarq 60 boliger (tidligere 48 boliger)

Til beslutning

SagsID.: EMN-2022-02624

Forvaltning for Anlæg og Miljø – direktør Hans Ulrik Skifte / HUTS

Indstilling

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

- at godkende projektansøgningen Pinguarq 60 boliger
- at sagen sendes videre til godkendelse i Udvalg for Økonomi og Erhverv, samt Kommunalbestyrelsen

Sagsfremstilling

Forvaltning for Anlæg og Miljø fremlægger hermed projektansøgning Pinguarq 60 boliger på vegne af projektejer Inissat ApS. Forvaltningen bemærker indledningsvist at projektet ligger på et areal som ikke er detailplanlagt.

Projektansøgningen har været fremlagt i 8 ugers offentlig høring i perioden 7. september – 2. november 2022. Der blev i høringsperioden afholdt et offentligt informationsmøde i Katuaq den 18. oktober 2022, hvor ca. 25 borgere var mødt op. Der er i høringsperioden indkommet to høringssvar, der dog ikke har givet anledning til hverken redaktionelle eller principielle ændringer.

Projektansøgningen er efter høringsperioden blevet ændret af projektejer med følgende rettelser:

- Hver boligblok er nu 7 etager og med udnyttet tagetage, hvor projektet før havde 6 etager
- Projektet indeholder nu 60 boliger frem for 48 boliger. (Til orientering er projektansøgningens navn ikke tilrettet i sagsfremstillingens overskrift)
- Hver blok er nu indrettet med 1 stk. 2-rumsboliger, 16 stk. 3-rumsboliger og 13 stk. 4-rumsboliger, hvor de før var indrettet med 1 stk. 2-rumsboliger, 12 stk. 3-rumsboliger og 11 stk. 4-rumsboliger
- Der er kommet 2 kviste med saddeltag på hvert tag, hvor der før ingen kviste var
- Der er kommet flere tagvinduer end i det tidligere projekt

Forvaltningen vurderer, ændringen ikke er af større betydning for området og anbefaler derfor at godkende projektet.

Projektansøgningen Pinguarq 60 boliger beskriver to boligblokke på hver 7 etager med udnyttet tagetage. Hver blok er indrettet med 1 stk. 2-rumsboliger, 16 stk. 3-rumsboliger og 13 stk. 4-rumsboliger. I alt 30 blandede boliger i hver blok. Facaderne varierer mellem to grønne nuancer. De er beliggende i delområde 4D11, der i dag er et friholdt område i bunden af Ukkusissat/Store Malene.

Overordnet byplangreb

Projektansøgningen Pinguarq 60 boliger ligger i forlængelse af boligområdet 4A6 i Qinngorput. Projektet er således med til at fortætte boligområdet, hvilket er i tråd med koalitionsaftalen 2022. Ankomstvejen kobler sig på lokalvejen i 4A6, og der vil blive etableret parkeringspladser til blokkens beboere.

Arkitektonisk hovedgreb

Stedets landskab har ikke været med til at formgive bygningerne i særlig høj grad. Til gengæld spiller projektet fint sammen med de sideliggende to boligblokke i 4A6, der er ved at blive opført, da de næsten er en gentagelse af disse. Disse 4 boligblokke vil stå i kontrast til resten af bebyggelsen i 4A6, der er i en mindre skala, organiseret i åbne karreer og er ensfarvede. Men grundet relationen til de to sideliggende blokke, bliver der alligevel skabt en naturlig forlængelse af boligområdet.

Der er 4 lejligheder på hver etage – en i hvert hjørne, og på tagetagen er 2 boliger samt pulterrum. Grundet denne organisering og placeringen tæt på Ukkusissat/Store Malene vil lysforhold og udsigt variere. De nordvendte lejligheder vil få en del skygge og have udsigt til parkeringspladserne, industriområdet og Ukkusissat/Store Malene. De sydvendte lejligheder vil få masser af dagslys og udsigt til havet.

Sociale og rekreative rammer

Projektet etablerer et rekreativt udendørs opholdsareal med legeplads, læ mulighed, grillplads samt borde og bænke.

Naturmangfoldighed og klimatilpasning

Projektet tilstræber at bevare eksisterende terræn og vegetation rundt om husene. Der vil dog komme opfyld til parkeringspladserne og vejen.

Konklusion

Det er forvaltningens overordnede vurdering, at området kan fortættes til boligbebyggelse. Selvom projektet har flere punkter, hvor det vurderes lavt, er der en fin sammenhæng til de to sideliggende blokke, der er ved at blive opført, som er med til at skabe en naturlig forlængelse af boligområdet 4A6. Forvaltningen har dog væsentlige bemærkninger til projektforslaget, hvilket skal indarbejdes, hvis projektet godkendes.

Forvaltningens bemærkninger:

- Udendørs opholdsarealet vil få stor betydning for områdets kvalitet, og skal derfor prioriteres højt
- Det er vigtigt, at udendørs opholdsarealet er i samspil med landskabet og skåner dette mest muligt, for at bevare bygningernes nærhed til naturen
- For at det rekreative udendørs opholdsareal kan bidrage positivt til området, skal det gøres attraktivt for beboerne i de fire boligblokke
- Der skal sikres let adgang fra de to sideliggende boligblokke og ned til terrænet, sådan at det bliver let at gå herfra og hen til udendørs opholdsarealet syd om bygningerne
- Unge som gamle skal kunne opholde sig her og bruge stedet. Der mangler nemlig et sted, hvor fællesskaber kan opstå

Med ovenstående bemærkninger anbefaler forvaltningen at vedtage projektansøgningen Pinguaraq 60 boliger.

Økonomisk og ressourcemæssig vurdering fra forvaltningen

Forvaltningen bemærker at projektejer selv skal afholde alle udgifter i forbindelse med udarbejdelsen af det følgende kommuneplantillæg, eventuel VVM-undersøgelse samt anlæg, byggemodning og byggeri.

Økonomisk vurdering fra Koncernservice

Ikke indhentet.

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.kp.sermersooq.gl

Bilag

1. Behandling af høringssvar
2. Indkomne høringssvar
3. Projektansøgning Pinguaraq 60 boliger
4. Projektejers kvalifikationer
5. Økonomisk redegørelse
6. Evalueringsskema
7. Proces for projektansøgninger
8. Tjekliste til projektansøger
9. Inatsisartutlov nr. 34 af 9. december 2015

Punkt 7: Lukket

Punkt 8: Lukket

Punkt 9: Lukket

Punkt .: Eventuell

Punkt .: Godkendelse af referat

Beslutning

Referat godkendes kl. 15:44.