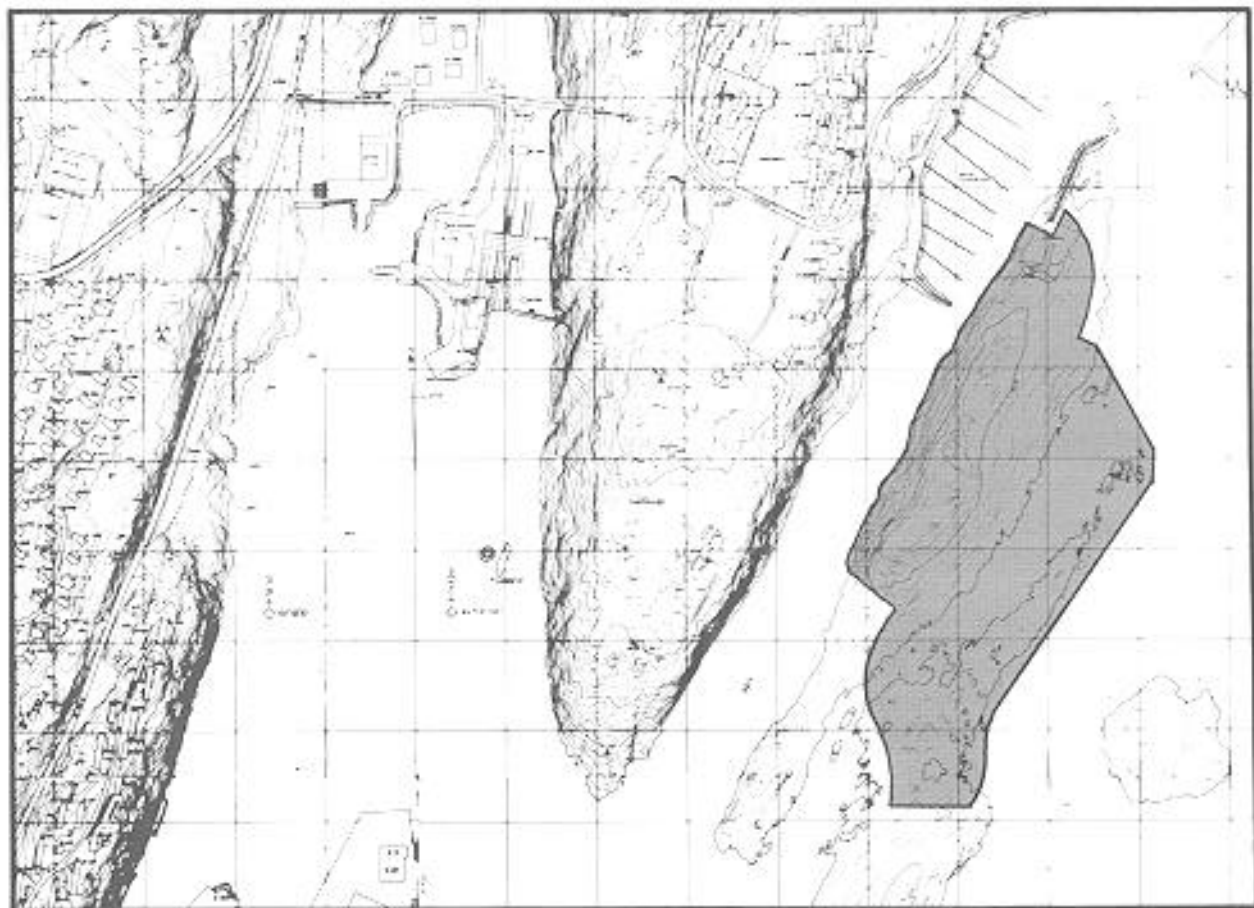




LOKALPLAN 2.14

ADMIRALITETSØERNE



REDEGØRELSE

Erhvervsudbygning på Admiralitetsøerne

Der tildeles c. 2 ha erhvervsareal årligt i Nuuk. Der kan fremskaffes ca. 20 ha. erhvervs- og havneområde på Admiralitetsøerne. Godt halvdelen af arealet tilvejebringes ved ret beskedne nedsprængninger af fjeldet, resten ved opfyldning mellem de to lange øer. Fyrøen og de små øer tænkes ikke anvendt. Lokalplan 2.14 drejer sig om godt halvdelen af arealet. For resten skal der udarbejdes en eller flere andre lokalplaner. Det er især de nye havneanlæg, som endnu ikke kendes så godt, at de kan medtages i lokalplan 2.14. I område 2.14 kan der straks efter byggemodningen anvises ca. 5 ha. erhvervsareal, som dækker behovet i 2-3 år. Efter ca. 10 år kan yderligere 5 ha. opfyldt areal bebygges. I mellemtiden påregnes erhvervsudviklingen på den sydlige del af øerne, udenfor lokalplanområdet.

Område 2.14 skal først og fremmest anvendes til industri og håndværk, især havneorienterede virksomheder men også andre. Der stilles bestemte miljøkrav til virksomhederne. Indtil der foreligger en for Grønland gældende lovgivning på miljøområdet, vil kommunalbestyrelsen anvende retningslinierne fra Miljøstyrelsen i Danmark. Disse retningslinier udgives i henhold til den danske miljølov.

Under hensyn til øernes smukke beliggenhed stilles der også krav til bebyggelsens udseende, og til en vis orden på de omgivende arealer. Bygningernes højde skal normalt være under 8½ m, og de skal males i klare farver. Hvis der ikke kan holdes orden omkring en bygning, skal der indhegnes en oplagsplads, hvor aktiviteterne så må foregå.

Der påregnes fuld byggemodning i området. Byggemodningen indebærer, at der skal anlægges en vejdæmning igennem Iggia bådehavn. Det bliver derfor nødvendigt at ændre placeringen for to af pontonbroerne.

Dæmningen udføres med gennemsejlingsåbning i en højde på godt 6 m. Knap 1 m af åbningen vil være over højeste vandstand, så man kan sejle igennem med små både.

I forbindelse med dæmningen vil der blive mulighed for en ændring af indkørslen til tunnelen, så der bliver bedre oversigt.

Tilkørselsvejen til området anlægges i ca. 6 m bredde og ligger stort set i kote 4 hele vejen.

Man regner med at nedsprænge fjeldet, hvor der skal bygges, så hældningen ikke bliver større end 1:10. Skråningen ned mod Iggia berøres dog ikke, men må gerne bebygges. For at

undgå store nedspæringer påregnes flere plateauer med skrænter imellem. Skrænterne skal ikke være stejle end 1:1.

Opfyldningen mellem øerne anslås til ca. 150.000 m³, og man er så nået op til kote 4. Byens overskud af sprængsten, silt m.v. er i øjeblikket ca. 15.000 m³ årligt, hvortil kommer uorganisk affald, blandt andet slagter og aske fra det kommende affaldsforbrændingsanlæg, byggeaffald m.v., ialt 5.000 m³ om året. Byens dumpningsbehov vil altså være dækket i 5 - 10 år.

Nuoks byplanlægning

Kommunens byplanlægning består af en byplan og en række lokalplaner. Byplanen er overordnet og skal overholdes i lokalplanerne, som er mere detaljerede. Der skal vedtages en lokalplan for alle større byggerier og ændringer i byen.

Den nye byplan er trådt i kraft i begyndelsen af 1986. I både den gamle og nye byplan er **Admiralitetsoerne** udlagt til erhvervs- og havneformål, og dette følges i lokalplan 2.14.

Kommunen har i samarbejde med havnerådet udarbejdet en havneplan i 1983-84. Havneplanen svarer til byplanen og lokalplan 2.14.

Dæmningen gennem Iggia bådhavn er tidligere godkendt i lokalplan 2.13 for Iggia.

Retsvirkninger

Lokalplaner og byplaner medfører bestemte retsvirkninger som betyder, at planerne skal overholdes, når der bygges eller sker ændringer.

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde tillade små afvigelser. Hvis større afvigelser skal tillades, må planen ændres og sendes ud til offentlig debat igen.

Til ethvert byggeri kræves **arealtildeling og byggetilladelse**, som gives af kommunen. Foruden lokalplanen skal byggeriet overholde det grønlandske bygningsreglement.

Debatperioden og godkendelsen

Der var offentlig debat om lokalplan 2.14 på Admiralitetsoerne i perioden 6. februar - 20. marts 1986.

Der fremkom en indsigelse fra Grønlandsministeriet og 5 fra privat side, herunder en fra Godthåb bådforening.

4 af de private indsigelser drejede sig om gennemsejlingsmuligheden i Iggia og placeringer af dæmningen. Der var 3 forslag om at udbygge molen til dæmning istedet, 2 forslag om bro i dæmningen det ene eller andet sted og 1 som ønskede en mere åben dæmning.

Kommunalbestyrelsen har af trafik- og terrænmæssige årsager fastholdt dæmningens placering. Man finder også, at større både, og både med mast, som hverken kan passere bro eller rør, bør kunne placeres syd for en dæmning, for at undgå omveje.

En indsigelse påpegede, at det nuværende kloakudløb og støv fra byggemodning og byggeri vil genere havnemiljøet og tilsmudse bådene. Det er kommunalbestyrelsens opfattelse, at støvgenerne kan begrænses tilstrækkeligt med lokalplanens bestemmelser. Kloakken føres over dæmningen og et nyt udløb placeres øst for øerne.

Der blev også foreslået ensretning eller udvidelse af tunnelen som følge af erhvervstrafikken. Kommunalbestyrelsen er helt opmærksom på problemet, som også er tilstede idag, og som må løses ved en sammenhængende trafikplanlægning for hele byen.

Grønlandsministeriet oplyste, at gennemsejlingsrørene skulle holdes under kote 2,5, hvis kloakken skulle passere henover den pumpestation.

Under indtryk af ønskerne om bedre gennemsejlingsmulighed er det dog ved detailbearbejdningen lykkedes at hæve røret til kote 2,8.

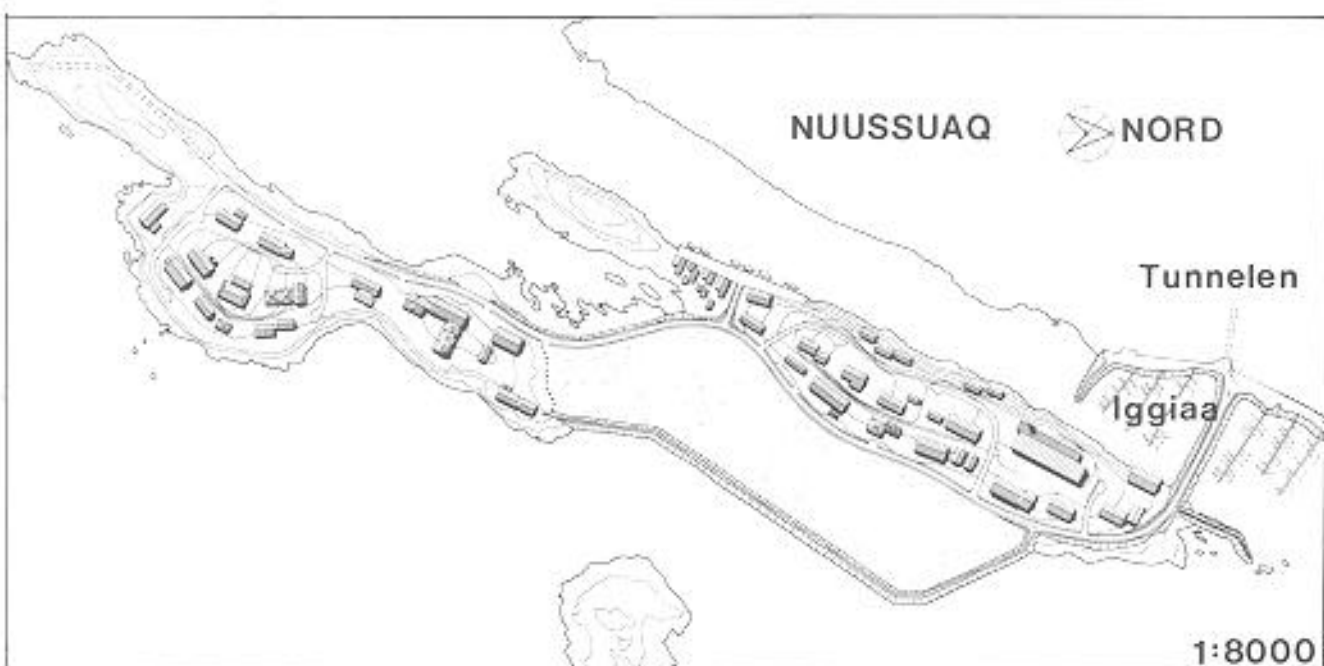
Grønlandsministeriet angav også, at der bør udarbejdes samlet plan for øens nedspærning, inden man begynder, og at opfyldning skal være bæredygtig. Kommunalbestyrelsen har naturligvis tænkt sig at begge dele overholdes og har derfor præciseret bestemmelserne 3.1 og 3.2.

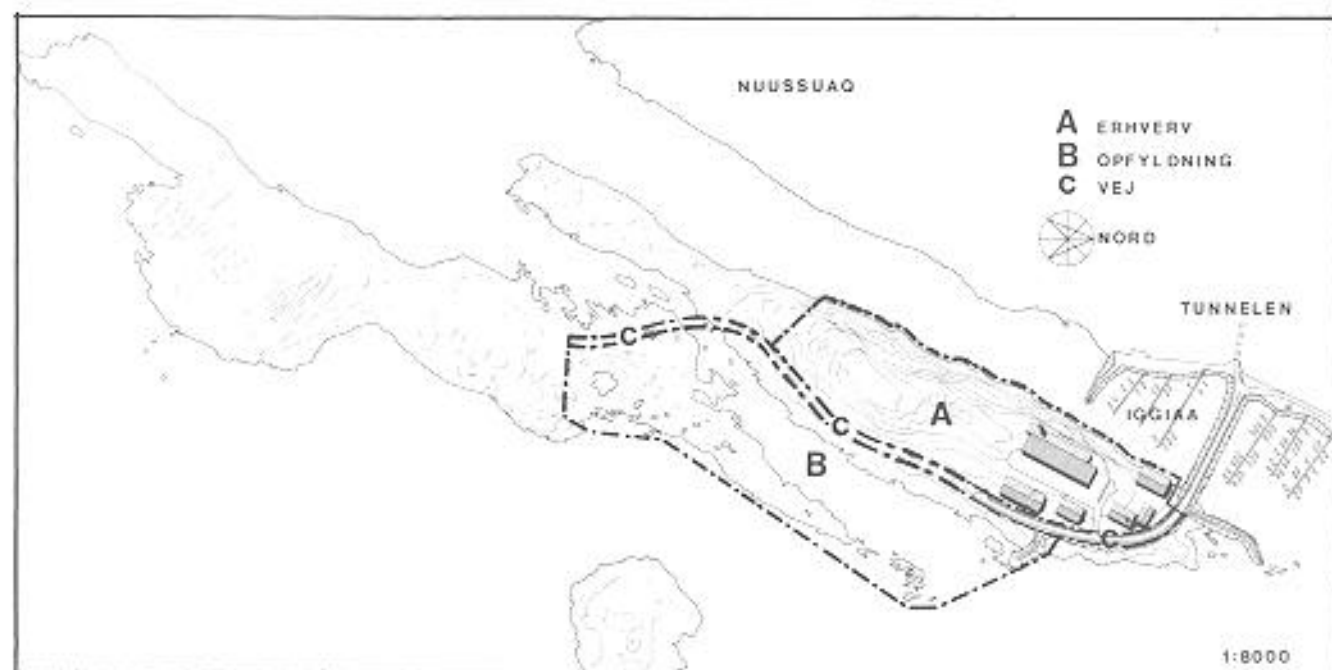
Ministeriet fandt, at øerne kun burde anvendes til havneorienterede erhverv. Synspunktet er ikke imødekommet, da de fremtidige havnearealer først medtages i senere lokalplaner, hvor arealressourcerne antages at være tilstrækkelige til de egentlige havnevirksomheder.

Ministeriet anførte til sidst, at facadebestemmelserne var for upræcise og at udsigten fra eventuelle boliger burde sikres. Begge synspunkter er imødekommet med ændring af § 4.4 og ny § 4.5.

Efter debat i kommunen blev endvidere pkt. 2.3 ændret, så der tillades detailhandel til områdets forsyning.

Lokalplan 2.14 blev herefter fremsendt til landsplanudvalget, som meddelte sin godkendelse den 30. september 86. Man anbefalede, at øerne især forbeholdes havneorienterede erhverv. Endvidere blev det betinget, at opfyldningsområdet og de planlagte dele af øerne ikke bebygges før der foreligger en trafikplan for tilkørslen til øerne, hvilket sikres med ny § 6.3.





Bestemmelser

Følgende lokalplanbestemmelser fastlægges herved af kommunalbestyrelsen i henhold til Ministeriet for Grønlands bekendtgørelse nr. 470 af 26. november 1979 om byplaners udformning og indhold, som opretholdt ved Landstingsforordning nr. 1 af 2. februar 1981.

§ 1 Lokalplanens formål

Admiralitetsøerne skal kunne anvendes til erhvervformål. Det lavvandede område mellem de to store øer skal kunne fyldes op med uorganiske affaldsprodukter.

§ 2 Afgrænsning og anvendelse

2.1 Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ca. 12 ha. grundareal, hvoraf ca. 7 ha. tilvejebringes ved opfyldning.

2.2 Opdeling

Lokalplanarealet opdeles i områderne A, B og C, som vist på kortbilag 1.

2.3 Område A

Område A må kun anvendes til erhvervsmæssige formål indenfor industri, lager, håndværk, transport, fiskeri og fangst samt havneorienterede kontorerhverv. Havneorienterede erhverv prioriteres før andre erhverv.

På arealer, hvor terrænet ikke er egnet til de nævnte erhvervstyper, kan der tillades andre kontorerhverv.

Området kan endvidere anvendes til formål, som ikke er erhvervsmæssige, men i deres karakter svarer til de nævnte formål.

Boliger i forbindelse med områdets virksomheder kan tillades, når de er af særlig betydning for driften. En sådan bolig kan kun sælges eller udlejes til nabovirksomheder, som overfor kommunen dokumenterer et tilsvarende behov. Indkvarteringsboliger til virksomhedens personale tillades ikke.

Salg fra lager, postordreforretning og engrossalg er tilladt, men egentlig detailhandel må kun finde sted til områdets forsyning. Særlige udvalgsvarerforretninger, såsom automobilforretning og trælasthandel, der naturligt hører hjemme i et erhvervsområde, kan indpasses efter særlig tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

2.4 Område B

Område B må kun anvendes til inddæmning og opfyldning med uorganiske materialer.

Efter opfyldning kan oprådet anvendes på tilsvarende måde som område A, jvf. dog § 6.3.

2.5 Område C

Område C udlægges til vejformål.

§ 3 Terrænbehandling

3.1 Afretning

Der foretages afretning af terrænet i område A, således at den normale hældning i byggemodnede områder ikke overstiger 1:10.

Der påregnes en nord-sydgående skrænt med større hældning i områdets sydlige del, ligesom den naturlige skrænt ned mod Iggiaa ikke ændres.

Afretning skal foregå efter en samlet plan.

3.2 Opfyldning

Opfyldningen i område B efterlades med plan afrettet overflader i kote ca. 4. Opfyldningen skal være bæredygtig.

§ 4 Bebyggelsen

4.1 Bygningers placering

Ved placering af bebyggelse skal der tages hensyn til nabovirksomhedernes udvidelsesmuligheder og brug af de mellemliggende arealer. Arealtildelelse nærmere end 10 m fra anden virksomheds bygning kræver denne virksomheds samtykke. Bygninger skal placeres parallelt med, eller vinkelret på fjeldets hovedretning, jvf. illustrationerne.

4.2 Højde

Bebyggelsens højde må ikke overstige 8½ m.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at bygningshøjden overstiger 8½ m, når særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift betinger det. Lufthavnens hindringsfrie indflyvningsplan ligger i kote 115 og skal i alle tilfælde respekteres.

4.3 Udvendige overflader

En bygnings facader skal fremstå med overfladebehandling i en ensartet klar farve. Brune, grå, sorte og stærkt dæmpede nuancer tillades ikke.

Facadedetaljer kan udføres i afvigende farver, som er lysere end facaden.

Udsædvanlige farvevirkninger vil normalt ikke være tilladt og må kun udføres efter kommunalbestyrelsens tilladelse. Selvlysende og blanke, reflekterende materialer må ikke anvendes til udvendige bygningsdele.

4.4 Grønlandske materialer

Såfremt en bygnings facader udføres i naturmateriale af grønlandsk oprindelse kan der ses bort fra §4.3. Bygningens facader skal være ensartede.

Konstruktioner og elementer af beton kan ikke henføres under stk. 4.4.

4.5 Udsigt

Enhver bolig i området skal placeres med uhindret udsigt mod syd, nord eller øst over Malenebugten.

Bygningshøjden på ubebyggede arealer i udsigtsretningen kan ansættes til 8½ m, men der kan ikke gøres krav gældende om tab af udsigt, såfremt der tillades højere byggeri efter § 4.2.

§ 5 Miljøbeskyttelse

5.1 Gener

Virksomhed i området må ikke med støj, rystelser, røg, støv, lugt, ved deres udseende eller på anden måde være til gene for omgivelserne.

Kommunalbestyrelsen vil i afgørelsen af arealan søgninger og klagesager lægge til grund, at der er tale om et erhvervsområde med tilladelse til beboelse. Vedrørende grænser for ekstern støj, emission m.v. vil man henholde sig til den danske miljøstyrelses vejledninger, indtil der foreligger en grønlandsk lovgivning på området.

5.2 Dumpning

Der må kunne anvendes uorganiske materialer til opfyldning i område B.

Materiale, som virker skæmmende, eller som kan give anledning til støvplager eller andre gener, skal straks afdækkes. Miljøgiftigt materiale må ikke deponeres i området.

Dumpning må kun foregå efter aftale med Nuuk kommune.

§ 6 Trafikanlæg

6.1 Byggelinier

Der pålægges byggelinie 10 m fra vejmidte langs alle offentlige veje i området.

6.2 Parkering

Enhver ejendom skal anlægge tiltrækkelige parkeringspladser til eget brug. Pladserne skal indrettes, så der ikke bakes ud på vejen.

Der skal mindst udlægges een parkeringsplads til 100 m² bruttoetageareal, og een for hver bolig. Pladserne skal anlægges i det omfang kommunalbestyrelsen forlanger.

6.3 Trafikplan

Forinden der kan gives arealtildeling til opførelse af byggeri m.v. i område B, skal der være tilvejebragt en plan for løsning af de trafikale problemer, der må forventes at opstå ved yderligere arealudlæg på Admiralitesøerne.

§ 7 Ubebyggede arealer

7.1 Arealpleje

Ubebyggede arealer skal beplantes, befæstes eller på anden måde bibringes et ordentlig udseende.

7.2 Oplagspladser

Der kræves arealtildeling til udendørs oplagspladser, arbejdssteder, maskinparkering m.v.

Der skal iagttages en passende orden på disse pladser. Såfremt materialernes art umuliggør dette, skal pladsen hegnes.

7.3 Opholdsarealer

For hver bolig skal der anlægges et udendørs opholdsareal af mindst samme størrelse som boligen. Opholdsarealet skal være solorienteret og med gode læforhold.

§ 8 Vedtagelser

8.1 Lokalplanforslaget

I kommunalbestyrelsens møde den 30. januar 1986 blev forslaget til lokalplan 2.14 vedtaget til offentlig høring, som foregik i perioden 6. februar - 20 marts 1986.

8.2 Endelig vedtagelse

I kommunalbestyrelsens møde den 2. juni 1986 blev lokalplan 2.14 endeligt vedtaget efter mindre ændringer, som følge af indsigelser.

8.3 Godkendelse i Landsplanudvalget

Lokalplan 2.14 blev med skrivelse den 30. sept. 1986 godkendt i Hjemmestyrets Landsplanudvalg på betingelse af mindre ændringer.

Teknisk udvalg tog den 20. okt. 1986 landsplanudvalgets betingelser til efterretning.

8.4 Bekendtgørelse

Lokalplan 2.14 er trådt i kraft efter annoncering i lokalpressen den 20. nov. 1986.

LOKALPLAN 2B2-2

Tankanlæg på Admiralitetsøerne



Redegørelse

Lokalplanens formål og indhold

Hensigten med Lokalplan 2B2-2 er at muliggøre anlæggelsen af et tankanlæg for forsyning af benzin og gasolie til joller og mindre både.

Anlæggelse af Containerhavn i Nuuk medfører, at det er nødvendigt at fjerne den nuværende tankstation "Orsilvik" i Atlanthavnen.

Tankstationen skal således erstatte, det behov der opstår med forsyning af joller og mindre både, når Orsilvik fjernes.

Placeringen på Admiralitetsøerne ved Indsejlingen i Iggiaa-sundet er fundet at være den placering, der giver den sikreste forsyning hele året.

Det vil være muligt at holde området isfrit, da vanddybden er tilstrækkelig for besejling af større både, som vil kunne bryde isen i perioder med fast is.

Tankanlægget forventes opført i 1993.

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning

Grundlaget for Lokalplan 2B2-2 er Byplan Nuuk 1985-1995.

Lokalplan 2B2-2 omfatter arealet indenfor Område E3, som i Byplanen er udlagt som havneområde.

For E3 er fastlagt følgende bestemmelser:

Bestående forhold

Området henligger i naturtilstand.

Gældende lokalplaner

Ingen.

Anvendelse

Havn.

Rummelighed

Området er ca. 3,21 ha, der delvis skal tilvejebringes ved opfyldning.

Bebyggelse

Omfanget af bebyggelse og anlæg skal nærmere fastlægges i en lokalplan.

Retsvirkninger

Lokalplanen er gældende fra den dag, det er offentliggjort, at kommunalbestyrelsen har vedtaget planen endeligt.

Forud for et hvert byggeri/anlæg skal der foreligge arealtildeling og byggetilladelse, som udstedes af kommunen.

Byggeri/anlæg skal overholde såvel Grønlands Bygningsreglement som lokalplanens bestemmelser.

Midlertidige retsvirkninger

Når et forslag til en lokalplan er offentliggjort, må arealer, bygninger og anlæg, der er omfattet af forslaget, ikke benyttes eller bebygges på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

I perioden fra offentlighedsperiodens afslutning indtil lokalplanen er offentliggjort som endeligt gældende, kan kommunalbestyrelsen med Hjemmestyrets tilslutning udstede arealtildeling, såfremt dette er i overensstemmelse med lokalplanforslaget og eventuelt indkomne indsigelser.

Disse midlertidige retsvirkninger er gældende fra forslagens offentlige fremlæggelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst i et år, regnet fra fremlæggelsen.

Borgernes muligheder

Lokalplan 2B2-2 vil blive fremlagt til offentlig debat i perioden fra den 30 juni 1993 til den 11 august 1993.

Der indkom ikke afgørende indsigelser som følge af offentliggørelsen, hvorfor Lokalplan 2B2-2 i det væsentlige er uændret i forhold til det offentliggjorte forslag.

Bestemmelser

Kommunalbestyrelsen fastlægger hermed, i henhold til Landstingsforordning nr 6 af 19 december 1986, med ændringer som følge af Landstingsforordning nr 1 af den 18 juni 1987 samt Hjemmestyrets Bekendtgørelse nr 23 af den 18. november 1992 om arealanvendelse og planlægning, følgende bestemmelser:

§1 Lokalplanens formål

1.1 Planen skal sikre anlæggelse af et tankanlæg for forsyning af bezin og gas/olie til joller og mindre både.

§2 Lokalplanens område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1.

§3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til havneformål, og virksomheder og anlæg med tilknytning dertil.

§4 Bebyggelsens omfang og placering

4.1 Bebyggelse må kun opføres efter en af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelsesplan.

4.2 De foreløbige planer for tankanlægget er vist på illustrationsplan, den præcise placering vil blive fastlagt efter forundersøgelser, bilag 2.

§5 Bebyggelsens ydre fremtræden

5.1 Bebyggelse skal orienteres, således at facaderne overholder samme retninger som Nuuk Imeq.

5.2 Bebyggelse skal holdes i de karakteristiske klare, grønlandske farver.

§6 Ubebyggede arealer

6.1 Ubebyggede arealer må ikke skades hverken ved brug eller under opførelse, men skal skånes, således at unødigt skade som følge af byggeri eller oplæg undgås.

6.2 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige.

§7 Tekniske anlæg

7.1 Der fremføres vej i 4 meters bredde til tankstationen.

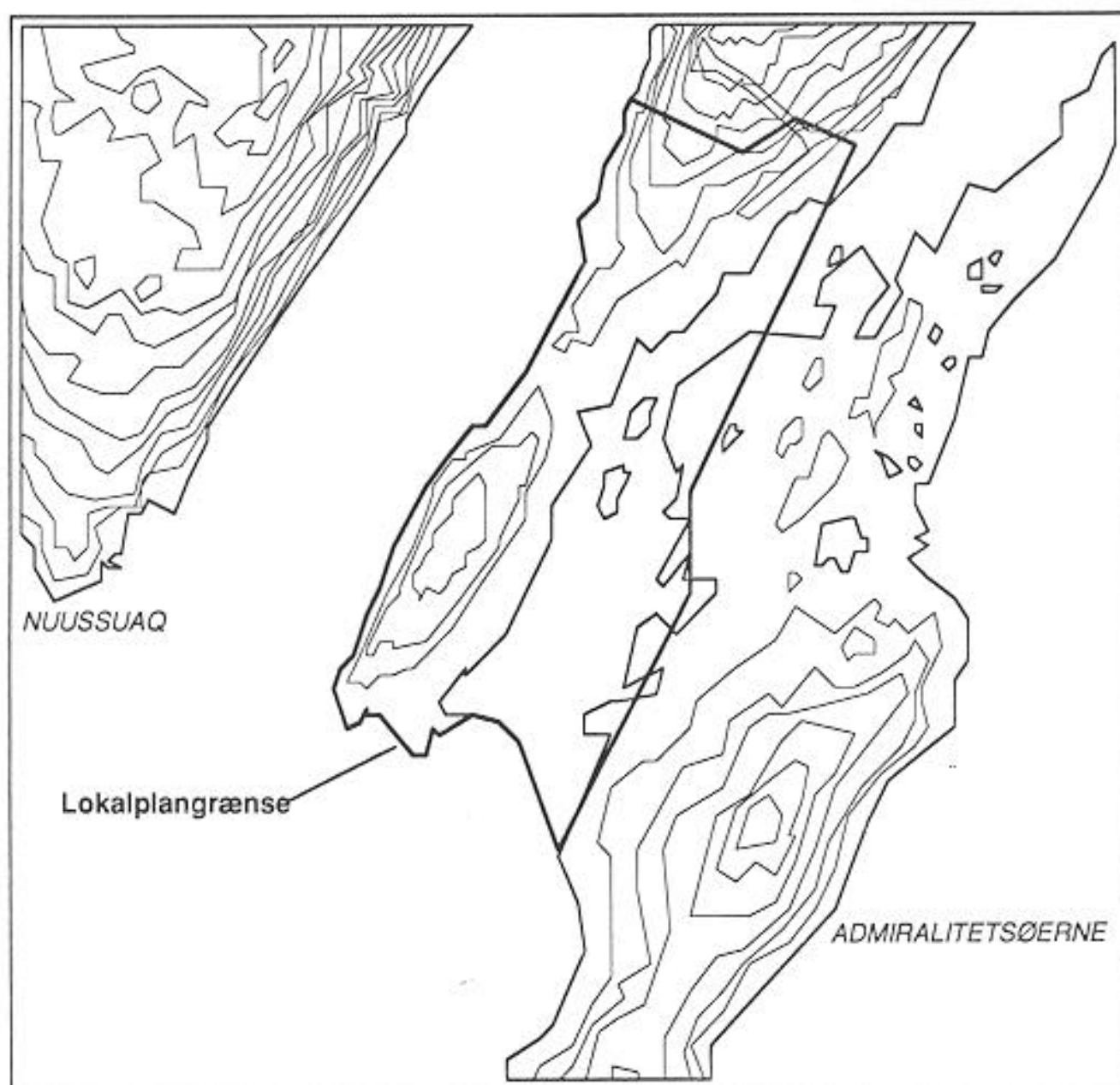
§8 Miljøkrav

8.1 For tankanlægget skal der skal foreligge en §5 godkendelse fra den centrale miljømyndighed, og endvidere skal anlægget opfylde kravene i Tekniske forskrifter for brandfarlige vædske.

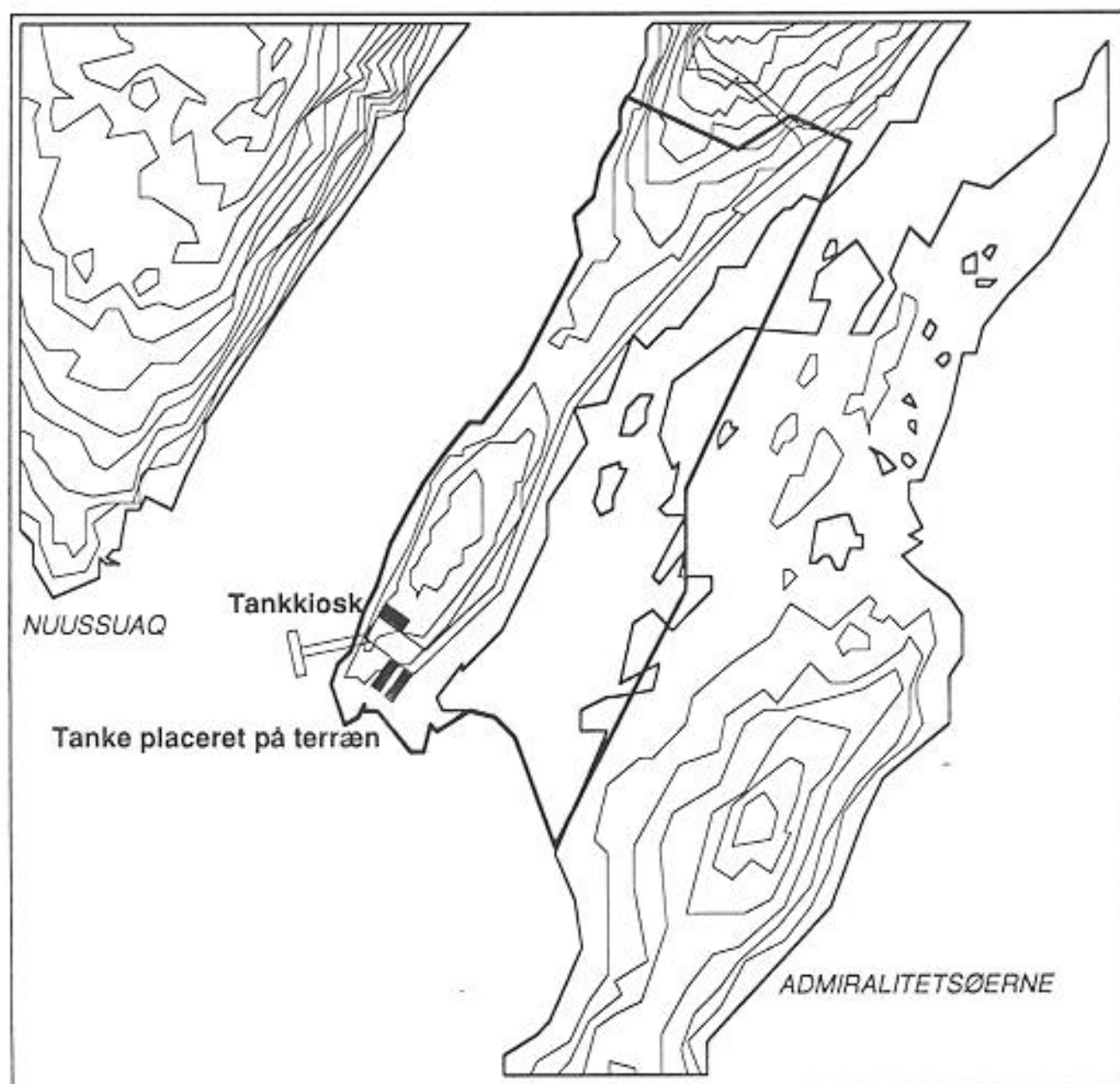
§9 Vedtagelses påtegning

8.1 Således vedtaget af Nuuk Kommunes kommunalbestyrelse den 6.09.1993, og endeligt stadfæstet af Hjemmestyret den 10.09.1993.

Nuup Kommunea 13.09.1993.



Områdeafgrænsning



Illustrationsplan