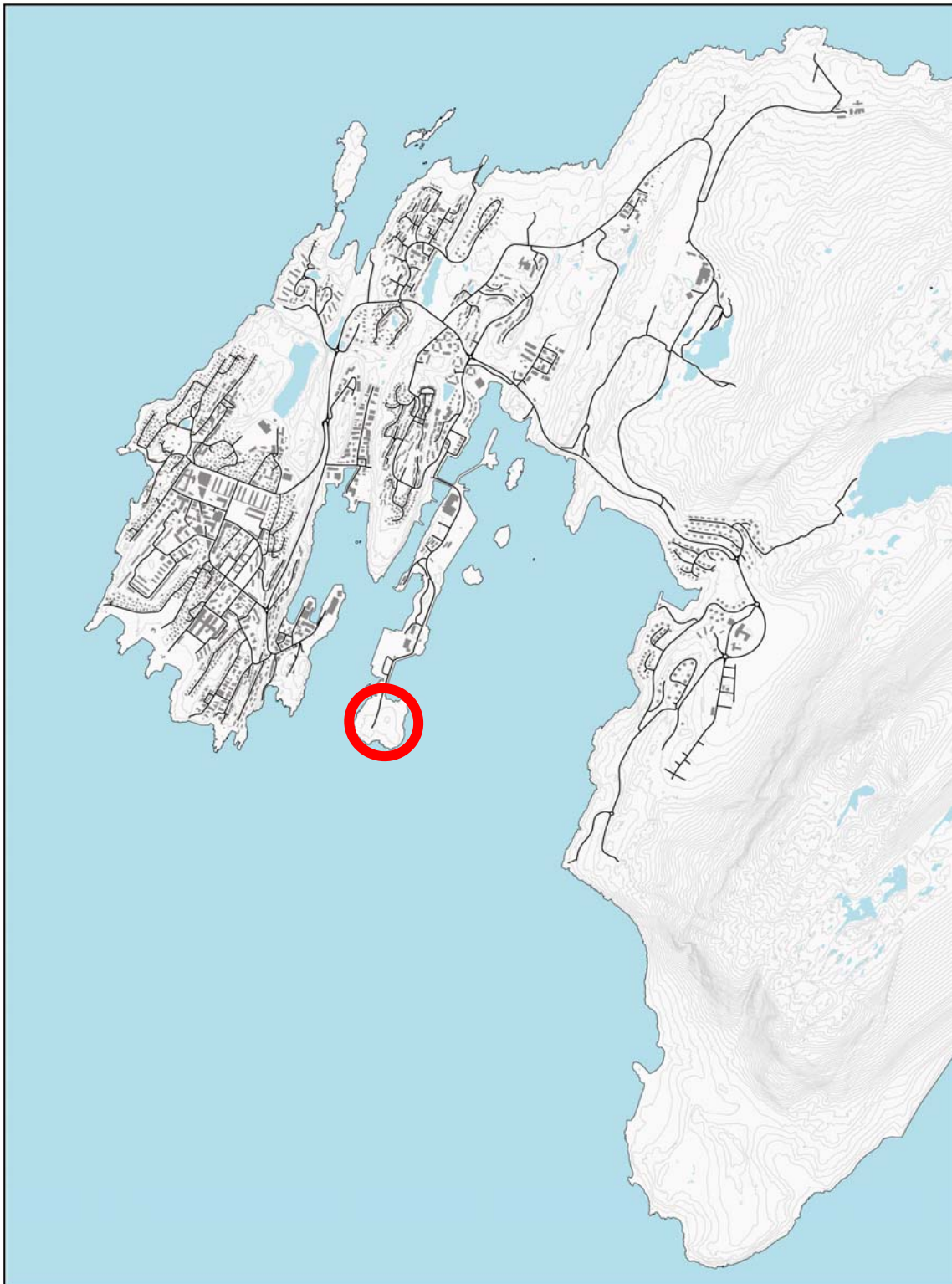


# KOMMUNEPLANTILLÆG 2B4-1

## Erhvervsområde Qeqertat/Fyrø, Nuuk

Februar 2018



**KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ**  
Sanarfinermut Avatangisinnullu 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 **redegørelsesdel** og en **bestemmelsesdel**.

- **Redegørelsesdelen** 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 2B4-1 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

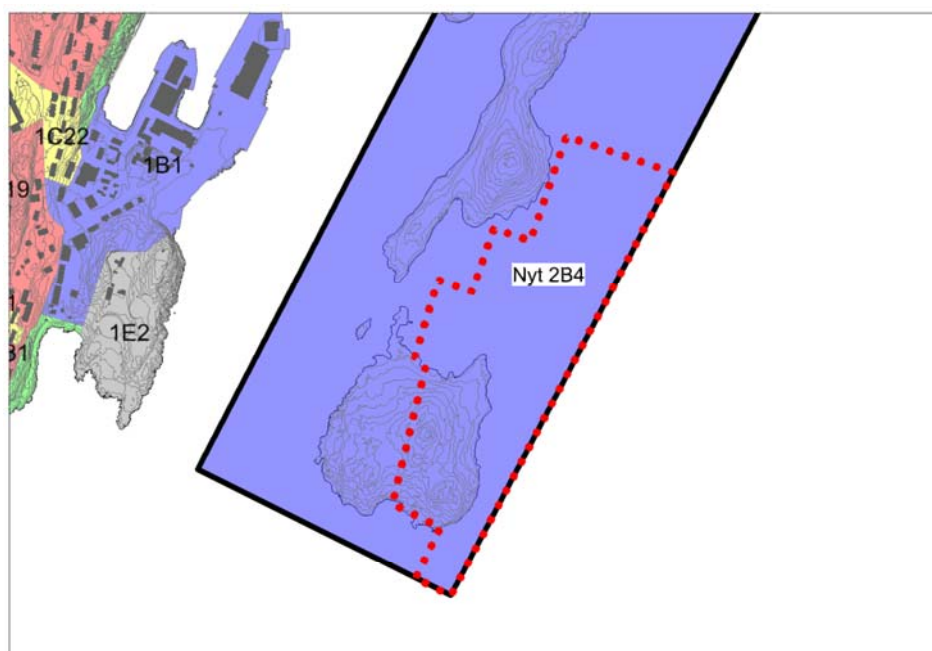
<b>1</b>	<b>REDEGØRELSE</b>	<b>4</b>
1.1	PLANOMRÅDET	4
1.2	FORMÅL OG PRINCIPPER	5
1.3	EKSISTERENDE FORHOLD	5
1.4	PLANENS HOVEDTRÆK	5
1.5	PLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER	6
<b>2</b>	<b>BESTEMMELSER</b>	<b>7</b>
2.1	OVERORDNEDE BESTEMMELSER	7
2.2	DETALJEREDE BESTEMMELSER	9
<b>3</b>	<b>VEDTAGELSESPÅTEGNING</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 sydlige del af området der er planlagt til nye havnefunktioner. Den sydligste ø (Fyrø) består af ubebygget fjeldmassiv i op til kote ca. 20 m, dog er den vestlige del nedsprængt i forbindelse med byggemodning. Det mellem liggende vandareal er relativt lavvandet og kan opfyldes. Qeqertat øerne er meget synlige fra Nuussuaq bydelen, Fiskerbyen, Atlanthavnen og Qinngorput.



### Signaturforklaring

 Eksisterende delområde	 A - område	 D - område
 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 erhvervsformål, primært i form af havnerelaterede erhverv og anlæg, jf. kortet ovenfor.

Med dette kommuneplantillæg udlægges et nyt delområde, men områdets anvendelse fastholdes til Erhvervs- og havneformål.

## 1.2 FORMÅL OG PRINCIPPER

Området er beliggende i Nuuk, i bydelen Nuussuaq, og er udlagt til et erhvervs- og havneområde. Nord og vest for området er der i forbindelse med anlæg af atlanthavnen foretaget en del opfyld af vandarealer.

Kommuneplantillægget er udarbejdet med det formål at muliggøre etablering af produktionshaller og arealer til brug for servicering af kommende byggerier, samt forskellige typer af havnerelaterede erhverv.

Principperne for kommuneplantillægget er:

- At der er sammenhæng i den langsigtede udbygning af havneområdet
- At fastlægge detailområdets anvendelse til erhvervs- og havneformål
- At der udlægges arealer til havnerelaterede erhvervs- og servicefunktioner
- At muliggøre etablering af produktionshaller og andre funktioner med behov for stort bygningsvolumen
- At området disponeres under hensyntagen til de omkringliggende forhold og den nye containerhavn
- At sikre vejadgang til området fra Qeqertanut, jf. kortbilag 2B4.

## 1.3 EKSISTERENDE FORHOLD

Delområdet har et samlet areal på ca. 22,1 ha. Området består af et fjeldmassiv i syd i kote ca. 20, mens den nordlige del udgøres af vandareal.

Området er i dag ubebygget og fremstår i naturtilstand. De omkringliggende områder er udlagt til kaj anlæg og havnefunktioner, administrationsbygning, fragtterminal og øvrige havnerelaterede erhverv som værksteder, haller og oplag.

Der etableres en ny broforbindelse over Pukuffik mellem Borgmester Anniitap Aqquserna og Qeqertanut, som sikrer primær vejforbindelse til den øvrige del af Nuuk.

## 1.4 PLANENS HOVEDTRÆK

Kommuneplantillægget fastlægger delområdets anvendelse til erhvervsmæssige formål inden for kontor, entreprenørvirksomhed, lager, håndværk, værksted, produktion, oplag og transport samt havneformål med kaj- og moleanlæg, samt terminalfunktioner og lignende havnefaciliteter. Der kan endvidere etableres erhverv i form af produktionshal til produktion og samling af bygningslementer.

Arealer på søterritoriet som vist på kortbilag 2B4 kan opfyldes og anvendes til erhvervsformål.

Der gives mulighed for at der i området kan opføres ny bebyggelse i form af forskellige typer af erhverv og havnerelaterede funktioner med et areal på op til 125.000 m<sup>2</sup> og en højde på op til 20 m.

## 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>	
Erhvervs- og havneformål	<b>Generel anvendelse:</b> B - Erhvervs- og havneformål <b>Specifik anvendelse:</b> B2 - Erhvervs- og havneformål
<b>2. Anvendelse</b>	
Områdets anvendelse fastlægges til erhvervmæssige formål inden for kontor, entreprenørvirksomhed, lager, håndværk, værksted, produktion, oplag og transport samt	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervmæssige formål inden for kontor, entreprenørvirksomhed, lager, håndværk, værksted, produktion, oplag og transport samt

havneformål med kaj- og moleanlæg, samt terminalfunktioner og lignende havnefaciliteter. Søområdet kan anvendes til opankring og fortøjning.	havneformål med kaj- og moleanlæg, samt terminalfunktioner og lignende havnefaciliteter. Der kan endvidere etableres erhverv i form af produktionshal til produktion og samling af bygningselementer. Søområdet kan anvendes til opankring og fortøjning.
<b>3. Bebyggelse</b>	
Ny bebyggelse kan opføres med en maksimal højde på 32,5 m.	Bebyggelse kan opføres med en maksimal højde på 32,5 m.
<b>4. Rummelighed</b>	
Området har en restrummelighed på 142.500 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. 22,1 ha. Området har en restrummelighed på 125.000 m <sup>2</sup> afhængigt af bebyggelsens endelige udformning. Når ovenstående byggemuligheder er udnyttet regnes området for fuldt udbygget og uden restrummelighed.
<b>5. Bevaringshensyn</b>	
<i>Ingen særlige bestemmelser</i>	<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 inden for det hindringsfri plan ved lufthavnen og er omfattet af ind- og udflyvningsflader. Den maksimale kipekote for bygninger og anlæg og anlægskote for veje er variabel og afhænger af afstand til landingsbanen og en vinkelret afstand fra centerlinjen.  Området er omfattet af sikkerhedszone omkring højspændingsledningen. Inden for et område af 15 meter fra hvert masteben må der ikke opstilles nye elektriske hegn, autoværn af metal eller andre elektrisk ledende systemer.	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 Qeqertanut og Borgmester Aniiatp Aqquserna.	Området vejbetjenes fra Qeqertanut.
<b>8. Byfornyelse</b>	
<i>Ingen særlige bestemmelser</i>	<i>Ingen særlige bestemmelser</i>



9. Etaper	
Ingen særlige bestemmelser	Ingen særlige bestemmelser

## 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.

Detailområde 1
1. Bebyggelsens placering
<p><b>Stk. 1:</b> Ny bebyggelse og anlæg skal placeres inden for det på kortbilag 2B4 viste byggeområde.</p> <p><b>Stk. 2:</b> Ny bebyggelse kan opføres med en maksimal højde på 20 meter: Tekniske installationer som ventilation, elevatorer o.l. er ikke omfattet af højdebegrænsningen.</p>
2. Bebyggelsens fremtræden
<p><b>Stk. 1:</b> Ny bebyggelse skal formgives og disponeres under hensyntagen til omgivelserne.</p> <p><b>Stk. 2:</b> Ny bebyggelse skal fremtræde i ét eller flere af følgende materialer: Træ, metal, natursten, beton, eternit eller pladematerialer. Mindre facadepartier kan fremtræde i glas. Ydervægge skal fremtræde i afdæmpede farver og må ikke være reflekterende.</p> <p><b>Stk. 3:</b> Der kan opsættes solpaneler o.l. på facade og tag såfremt det ikke giver anledning til unødige refleksionsgener.</p> <p><b>Stk. 4:</b> Tage på ny bebyggelse skal udformes som symmetriske saddeltage eller med énsidig taghældning (maks. 45 grader).</p> <p><b>Stk. 5:</b> Tage skal beklædes med mørkt tagpap. Eventuelle tagvinduer o.l. skal gives en harmonisk placering i tagfladen.</p> <p><b>Stk. 6:</b> Der kan opsættes skilte, der er nødvendige for driften af området. Skilte skal placeres og udformes under hensyntagen til områdets funktioner og omgivelserne.</p>
3. Vej- og stiforhold
<p><b>Stk. 1:</b> Vejadgang skal ske fra Qeqertanut, jf. princippet på kortbilag 2B4.</p> <p><b>Stk. 2:</b> I området skal der etableres parkering på terræn iht. kommuneplanens generelle bestemmelser. For fabriks- og værkstedsbyggeri: 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup>.</p> <p>Ved etablering af fælles parkeringspladser skal der sikres mulighed for at etablere og opstille ladestander til elbiler.</p> <p><b>Stk. 3:</b> Der er fastlagt vejbyggelinjer (klausulerede zoner) således, at bebyggelse, anlæg og lignende ikke må placeres nærmere end 12,0 m fra vejmidte mod Qeqertanut og 7,5 m fra vejmidte mod nye interne veje i delområdet.</p>
4. Friarealer og fritidsanlæg
Ingen særlige bestemmelser

<b>5. Tekniske anlæg</b>
<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>
<b>6. Ubebyggede arealer</b>
<p><b>Stk. 1:</b> Nybyggeri skal så vidt muligt tilpasses eksisterende terræn. Terrænændringer 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 de på kortbilag viste byggeområder 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.</p>
<b>7. Bevaring</b>
<i>Ingen særlige bestemmelser</i>
<b>8. Naturbeskyttelsesinteresser</b>
<i>Ingen særlige bestemmelser</i>
<b>9. Jordbrugsinteresser</b>
<i>Ingen særlige bestemmelser</i>
<b>10. Fælles anlæg</b>
Stk.1: Jævnfør bestemmelser om parkeringsanlæg i pkt. 3.2.
<b>11. Ejerforeninger</b>
<p><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.</p> <p><b>Stk. 2:</b> Foreningen skal forestå vedligehold af veje, stier og friarealer – herunder også vintervedligehold – tilknyttet bebyggelsen i området.</p> <p><b>Stk. 3:</b> Foreningen skal stiftes senest ved færdiggørelse og ibrugtagning af ny bebyggelse i det første byggeområde.</p> <p><b>Stk. 4:</b> Foreningen skal til steds holde Kommuneqarfik Sermersooq underrettet om sin adresse.</p>

**12. Grænser for miljøbelastning**

**Stk. 1:** Der kan være særligt forurenende virksomhed i området. Ved anlæggelse af særligt forurenende virksomhed skal ansøges om miljøgodkendelse efter Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 11 af 20. august 2004 om miljøgodkendelse af særligt forurenende virksomheder mv. (Kapitel 5-virksomhed).

**Stk. 2:** For øvrig erhvervsvirksomhed gælder, at der skal træffes foranstaltninger til begrænsning af eventuelle røg-, støj-, støv- og lugtgener.

**Stk. 3:** Opfyldning – både på søterritoriet og på land - må kun ske med organisk materiale og materiale, som ikke indeholder stoffer, der kan give anledning til forurening. Indeholder opfyldsmaterialet f.eks. beton, skal godkendelse indhentes hos relevante myndighed.

**Stk. 4:** Der skal inden for området reserveres areal til placering af miljøstationer til brug for affaldshåndtering.

**13. Lavenergibebyggelse**

*Ingen særlige bestemmelser*

**14. Betingelse for ibrugtagning**

**Stk. 1:** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

- der er anlagt parkering iht. punkt 3.
- der er sket tilslutning til offentlig forsyning.
- afsluttende terrænarbejder er udført.

Hvis sæsonen ikke tillader det, skal punkterne udføres snarest muligt efter aftale med Kommuneqarfik Sermersooq.

### 3 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Nærværende kommuneplantillæg 2B4-1 Erhvervsområde Qeqertat/Fyrø, Nuuk vedtages hermed af Kommuneqarfik Sermersooqs Kommunalbestyrelse den 20.02.2018

Kommuneqarfik Sermersooq den 13-2018

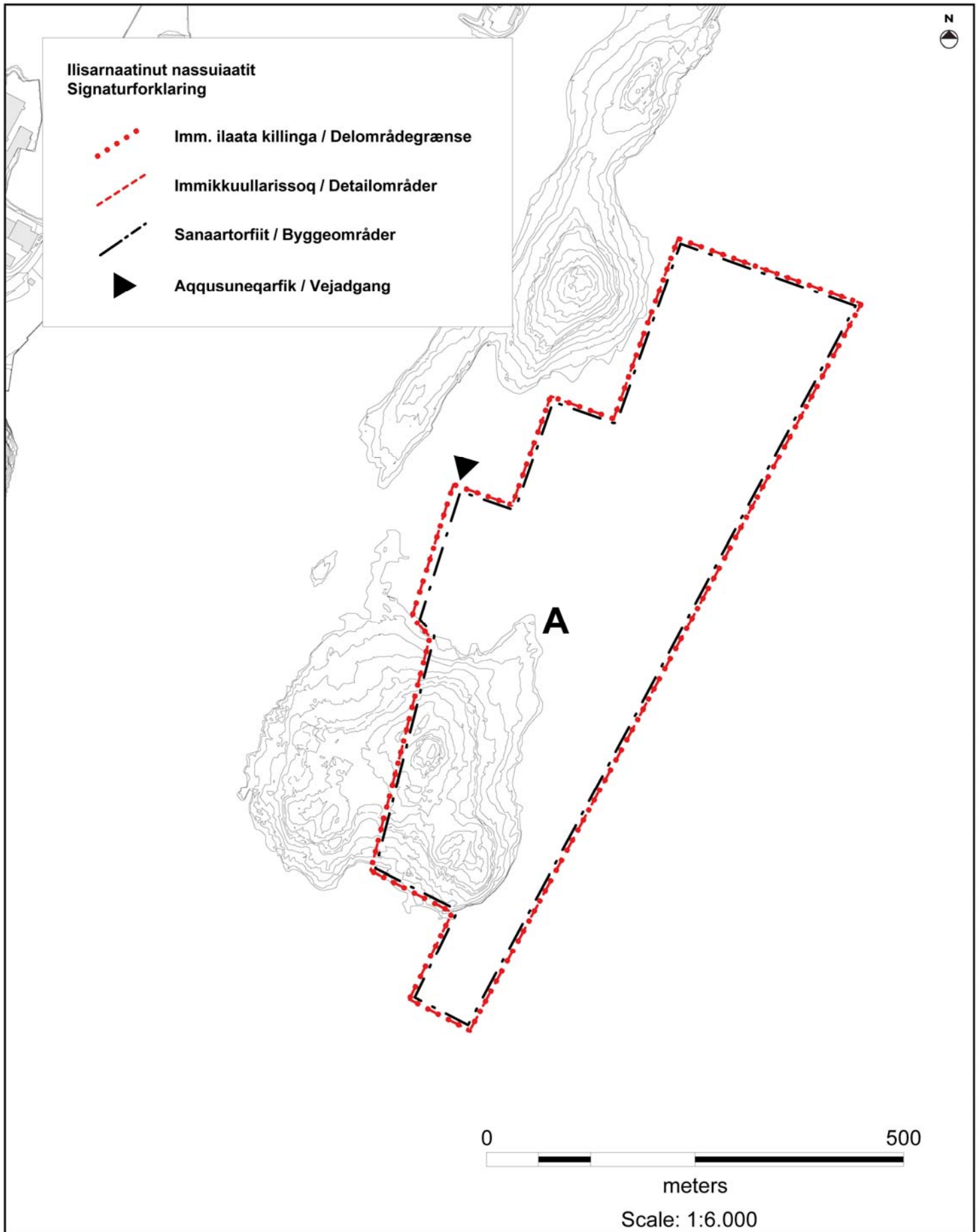


Asii Chemnitz Narup  
Borgmester



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 tapiliussaq 2B4-I  
 Kommuneplantillæg 2B4-I

Ilanngussaq I, Immikkoortoq 2B4  
 Bilag I, Delområde 2B4  
 Februaari 2018 / Februar 2018  
 Uutuut I: 6000 / Mål I: 6000  
 A4