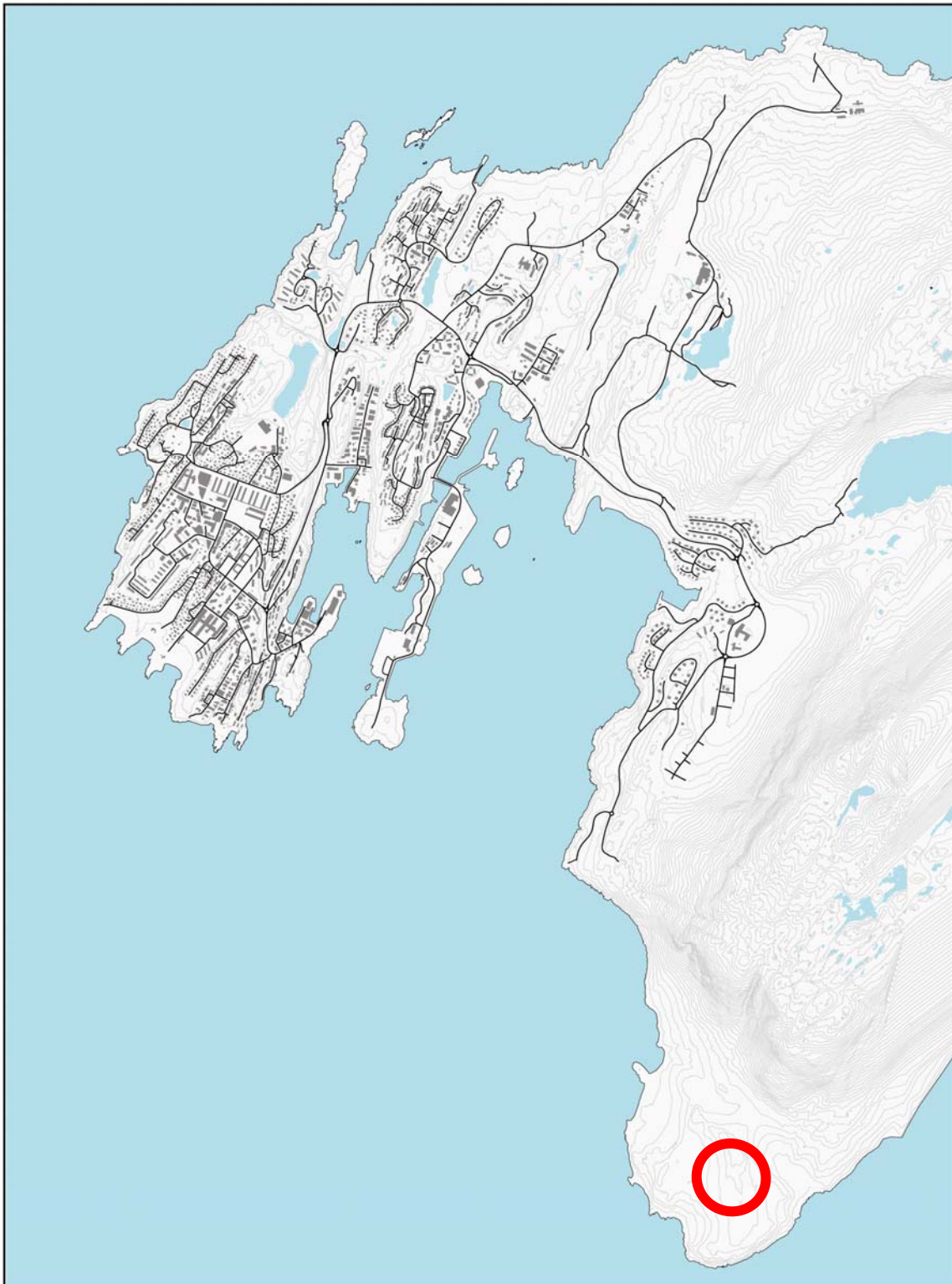


# KOMMUNEPLANTILLÆG 5B1-1

## Erhvervsområde Siorarsiorfik Nord, Nuuk

Februar 2018



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ  
Sanarfinermut Avatangisnullu 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 5B1-1 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

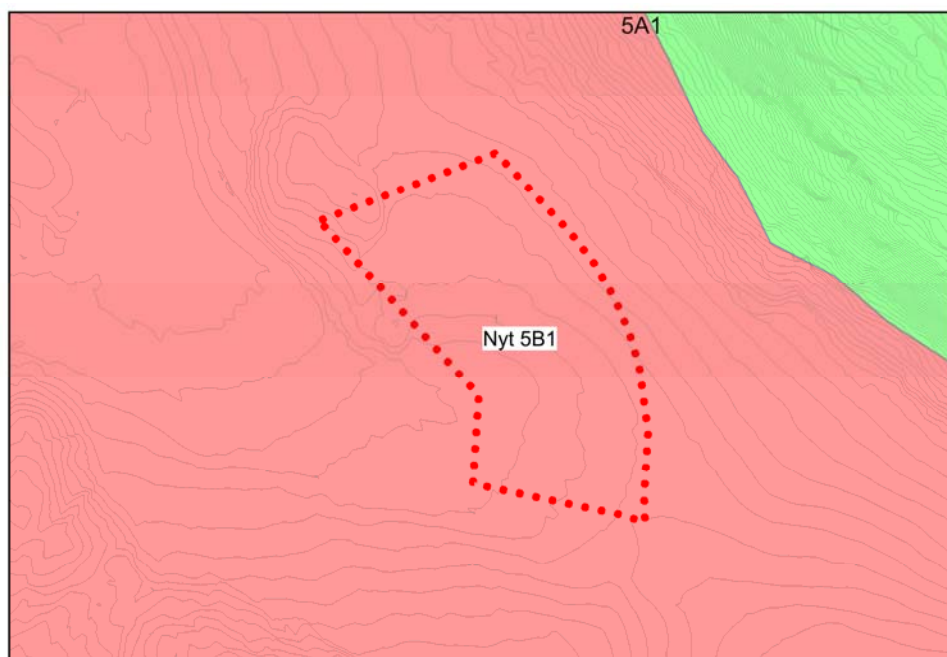
<b>1</b>	<b>REDEGØRELSE</b>	<b>4</b>
1.1	PLANOMRÅDET	4
1.2	FORMÅL OG PRINCIPPER	5
1.3	EKSISTERENDE FORHOLD	5
1.4	PLANENS HOVEDTRÆK	5
1.5	PLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER	6
<b>2</b>	<b>BESTEMMELSER</b>	<b>7</b>
2.1	OVERORDNEDE BESTEMMELSER	7
2.2	DETALJEREDE BESTEMMELSER	9
<b>3</b>	<b>VEDTAGELSESPÅTEGNING</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 bydelen Siorarsiorfik for foden af Store Malenes sydvestlige side. Området er afgrænset mod nordøst af fjeldet, og mod syd primærvejen i Siorarsiorfik. Området grænser ligeledes op til delområderne 5A3 og 5D3.



#### 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 hele Siorarsiorfik området til boligformål, jf. kortet ovenfor.

Med dette kommuneplantillæg udlægges et nyt delområde og områdets anvendelse ændres til erhvervsformål.

## 1.2 FORMÅL OG PRINCIPPER

Kommuneplantillægget er udarbejdet med det formål at muliggøre etablering af produktionshaller, håndværks- og industrivirksomhed, lager- og kontorformål mv. herunder f.eks. elektronikvirksomhed og konsulentfirmaer og andre liberale erhverv samt forenings- og fritidsformål, f.eks. lokalhistoriske foreninger, uddannelsesinstitutioner, naturskoler og naturvejledningscentre og lignende.

Principperne for kommuneplantillægget er:

- At fastlægge detailområdets anvendelse til erhvervsområde
- At muliggøre etablering af produktionshaller, håndværks- og industrivirksomhed, lager- og kontorformål
- At området disponeres under hensyntagen til de omkringliggende forhold
- At sikre vejadgang til området fra primærvejene i Siorarsiorfik, jf. kortbilag 5B1.

## 1.3 EKSISTERENDE FORHOLD

Delområdet har et samlet areal på ca. 3,4 ha og fremtræder forholdsvis skrånende. Det kuperede terræn falder naturligt mod en central lavning i ca. kote 22. Området henligger ubebygget.

Delområdets placering er karakteriseret ved beliggenhed, der er mindre attraktivt til boligformål. Syd for området (5B2) og øst for (5B3) etableres tilsvarende nye erhvervsområder, der udlægges til lignende formål.

## 1.4 PLANENS HOVEDTRÆK

Med dette kommuneplantillæg fastlægges nye overordnede og detaljerede bestemmelser for 5B1 til område for erhvervsformål for en bred vifte af virksomhedstyper, samt mulighed for midlertidige funktioner.

Planlægningen af delområde 5B1 tager afsæt i den overordnede Masterplan af 2017 for Nuuk City Development, med det primære fokus, at etablere et nyt erhvervsområde.

Kommuneplantillægget fastlægger delområdets anvendelse til erhvervsmæssige formål i form af en produktionshal, samt tilhørende funktioner som parkering, underdørs oplag, og lignende. Der er kan ligeledes etableres erhverv i form af håndværks- og industrivirksomhed, lager- og kontorformål, samt funktioner af midlertidig karakter under udviklingen af den nye bydel.

Der gives mulighed for at der i området kan opføres ny bebyggelse med stort bygningsvolumen, der kan rumme produktionshal til håndtering byggelementer.

## 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>	
Boligformål	<b>Generel anvendelse:</b> B - Erhvervs- og havneformål <b>Specifik anvendelse:</b> B1 - Erhvervmæssige formål
<b>2. Anvendelse</b>	
Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse eller dobbelthuse, tæt-lav	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervmæssige formål i form af produktionshal til produktion og samling af

boligbebyggelse som rækkehuse o.l. samt etageboligbebyggelse.	bygningselementer.
<b>3. Bebyggelse</b>	
Før ny bebyggelse kan opføres, skal der udarbejdes en samlet plan for hele området, som fastlægger bebyggelsens art, omfang og placering samt detaljerede bestemmelser for områdets udvikling.	Bebyggelse kan opføres med en maksimal højde på 20 m.
<b>4. Rummelighed</b>	
Området har en restrummelighed på 6-800 boliger afhængigt af bebyggelsens endelige udformning. Når ovenstående bygningsmuligheder er udnyttet regnes området for fuldt udbygget og uden restrummelighed.	Området er på ca. 1,9 ha. Området har en restrummelighed på 10.000 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 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.	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 koniske flade, hvor maksimal kipekote for bebyggelse og anlæg er variabel med en positiv hældning bort fra den ydre begrænsning af horisontalfladen.
<b>7. Trafik og teknisk forsyning</b>	
Området vejbetjenes fra Qinngorput via en tunnel.	Området vejbetjenes fra det primære vejnet i Siorarsiorfik – bl.a. forlængelsen af Aqqusineq Dronning Margrethe II fra Qinngorput.
<b>8. Byfornyelse</b>	
<i>Ingen særlige bestemmelser</i>	<i>Ingen særlige bestemmelser</i>
<b>9. Etaper</b>	
<i>Ingen særlige bestemmelser</i>	<i>Ingen særlige bestemmelser</i>



## 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.

<b>Detailområde 1</b>
<b>1. Bebyggelsens placering</b>
<p><b>Stk. 1:</b> Ny bebyggelse og anlæg skal placeres inden for det på kortbilag 5B1 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>
<b>2. Bebyggelsens fremtræden</b>
<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>
<b>3. Vej- og stiforhold</b>
<p><b>Stk. 1:</b> Vejadgang skal ske fra det primære vejnet i Siorarsiorfik, jf. princippet vist på kortbilag 5B2.</p> <p><b>Stk. 2:</b> I området skal der etableres parkering på terræn iht. kommuneplanens generelle bestemmelser. For kontorer, samt 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 hhv. 20,0 m fra vejmidte mod primære trafikveje og 7,5 m fra vejmidte mod nye interne veje i delområdet.</p>
<b>4. Friarealer og fritidsanlæg</b>
<i>Ingen særlige bestemmelser</i>
<b>5. Tekniske anlæg</b>
<b>Stk. 1:</b> Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige el-, vand- samt kloak.

<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>
<p><b>6. Ubebyggede arealer</b></p>
<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. Udendørs oplag er ikke tilladt.</p>
<p><b>7. Bevaring</b></p>
<p><i>Ingen særlige bestemmelser</i></p>
<p><b>8. Naturbeskyttelsesinteresser</b></p>
<p><i>Ingen særlige bestemmelser</i></p>
<p><b>9. Jordbrugsinteresser</b></p>
<p><i>Ingen særlige bestemmelser</i></p>
<p><b>10. Fælles anlæg</b></p>
<p><b>Stk.1:</b> Jævnfør bestemmelser om parkeringsanlæg i pkt. 3.2.</p>
<p><b>11. Ejerforeninger</b></p>
<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 stedse holde Kommuneqarfik Sermersooq underrettet om sin adresse.</p>
<p><b>12. Grænser for miljøbelastning</b></p>
<p><b>Stk. 1:</b> Der kan være særligt forurenende virksomhed i området. Ved anlæggelse af særligt forurenende virksomhed skal ansøges om miljøgodkendelse efter Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 11</p>

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 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

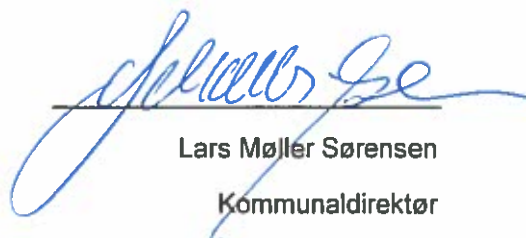
Nærværende kommuneplantillæg 5B1-1 Erhvervsområde Siorarsiorfik Nord, Nuuk vedtages hermed af Kommuneqarfik Sermersooqs Kommunalbestyrelse den 20.02.2018

Kommuneqarfik Sermersooq den 13-2018



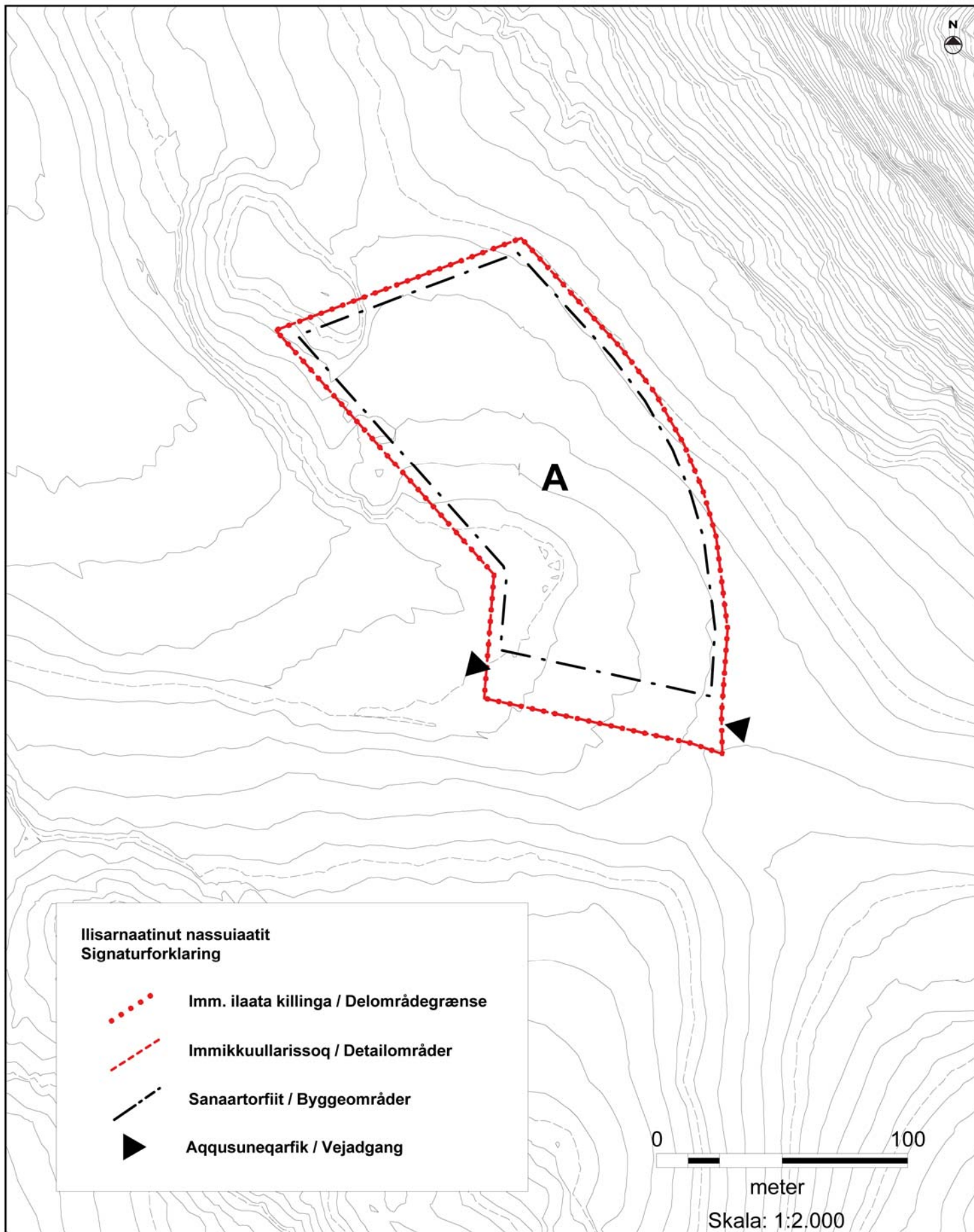
Asii Chemnitz Narup  
Borgmester

/



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 5B1-I  
Kommuneplantillæg 5B1-I

Ilanngussaq I, Immikkoortoq 5B1  
Bilag I, Delområde 5B1  
Aggusti 2017 / August 2017  
Utuut I: 2.000 / Mål I: 2.000  
A4