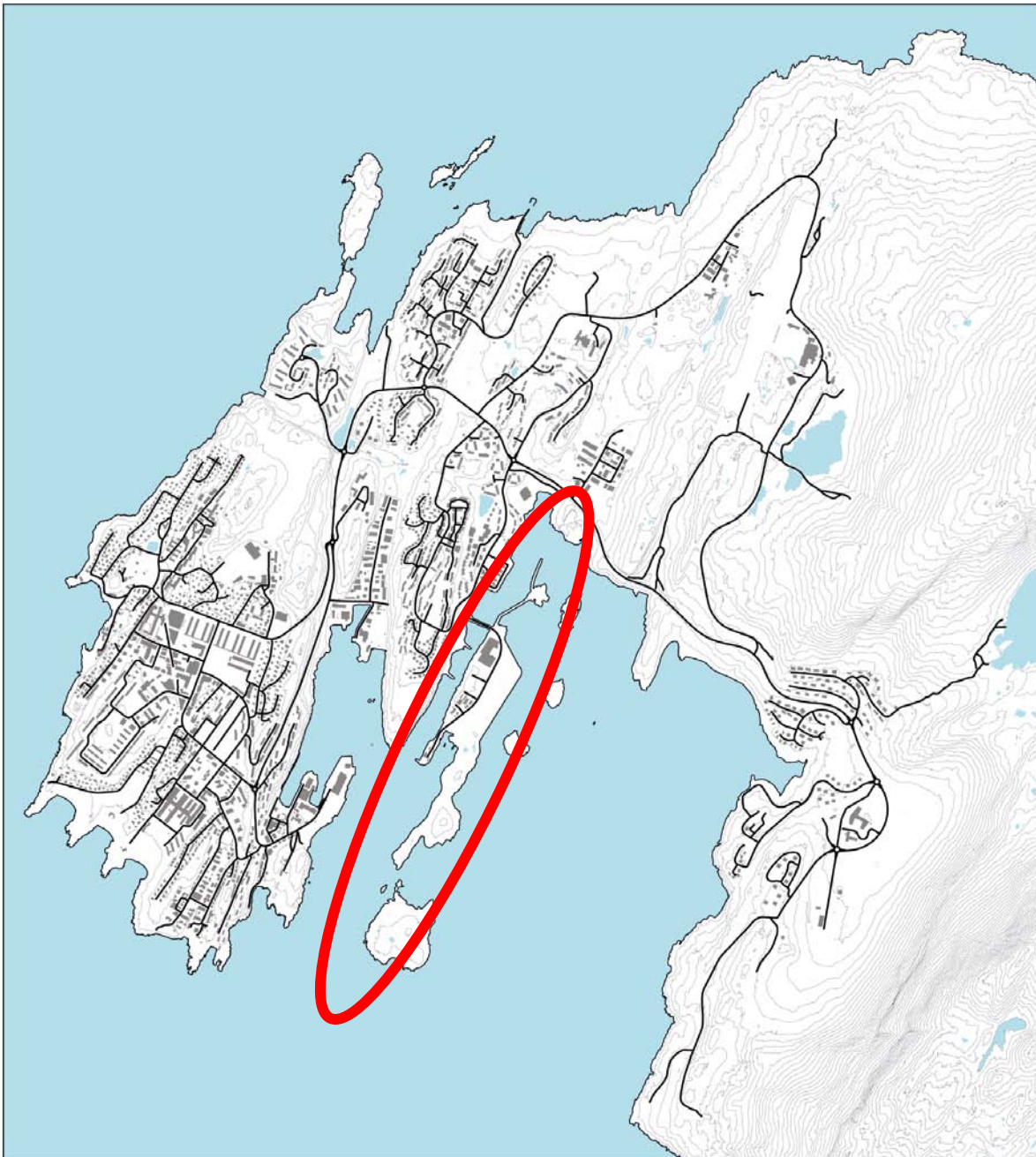


KOMMUNEPLANTILLÆG 2B2-4, QEQERTAT2020, Nuussuaq, Nuuk

Juni 2018



KOMMUNEQARFIK **SERMERSOOQ**
Sanarfinermut Avatangiisinullu 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 derover 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

Kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort som gældende den 4. juli 2018.

Hvor kan planen læses?

Kommuneplantillægget kan læses på kommunens hjemmeside www.sermersooq2028.gl, fås ved kommunens borgerservicecentre eller ved henvendelse til Forvaltning for Anlæg og Miljø på telefon 36 74 00.

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	REDEGØRELSE	5
1.1	PLANOMRÅDET	5
1.2	FORMÅL OG PRINCIPPER	6
1.3	EKSISTERENDE FORHOLD	8
1.4	PLANENS HOVEDTRÆK	12
1.5	FORHOLD TIL EN ANDEN PLANLÆGNING	18
1.5.1	<i>Landsplanlægning</i>	18
1.5.1	<i>Kommuneplan</i>	18
1.5.2	<i>Jordfaste fortidsminder</i>	18
1.5.3	<i>Miljø</i>	18
1.5.4	<i>Teknisk forsyning</i>	19
1.5.5	<i>Ophævelse af planer</i>	19
1.5.6	<i>Offentliggørelse</i>	19
1.6	PLANTILLÆGGETS RETSVIRKNING	12
2	BESTEMMELSER	21
3	VEDTAGELSESPÅTEGNING	27
4	BILAG	

1 REDEGØRELSE

1.1 PLANOMRÅDET

Planområdet "2B2 Nuuk Containerhavn" er beliggende i Nuussuaq-bydelen, øst og sydøst for Nuussuaq-næsset.



Fig. 1 Planområdet i bymæssig sammenhæng

Qeqertat-området, også kaldet Admiralitetsøerne, er gjort landfast ved opfyldninger i fjorden og nedsprængning af fjeldet på tre mindre øer i Marlenebugten. Dette har skabt en sammenhængende NØ/SV gående landmasse til erhvervsudvikling.

1.2 FORMÅL OG PRINCIPPER

Erhvervsudvikling i Nuuk, Hovedstadsstrategi:

Nuuks erhvervsliv er under konstant udvikling og der efterspørges kontinuerligt nye arealer, hvor erhvervsdrivende kan etablere sig. Kommunalbestyrelsen har med vedtagelsen af Hovedstadsstrategien for Kommuneqarfik Sermersooq i 2016 bl.a. rettet fokus mod at forbedre og udvikle mulighederne for erhvervslivet i Nuuk. Herunder udviklingen af erhvervsbåndet som *"et attraktivt område for internationale, nationale og lokale virksomheder"*. Nærværende plan understøtter mulighederne og skaber rammerne for den videre udvikling af erhvervsbåndet som *"et logistisk og erhvervsmæssigt knudepunkt med udgangspunkt i den nye erhvervshavn på Qeqertat og de eksisterende erhvervsområder ved Pukuffik"*, der er beskrevet i kommuneplanen sermersooq2028.

Proces, planlov og projektansøgninger:

Med planlovsændringen, der trådte i kraft den 1. januar 2016, iform af Inatsiatutlov nr. 34 af 9. december 2015, kan kommunalbestyrelsen på baggrund af en ansøgers godkendte projektforslag tildele en arealreservation i op til 2 år. I denne periode skal der udformes et kommuneplantillæg, der muliggør en arealtildeling, så projektet kan realiseres.

Kommunalbestyrelsen har i perioden 17. maj 2017 – 12. juli 2017 sendt 2 projektansøgninger i en samlet høring i henhold til Inatsiatutlov nr. 34 af 9. december 2015.

Projektforslagene er indsendt af henholdsvis Usissat Aps og et konsortium bestående af fem virksomheder: Royal Greenland, Aalborg Havn, STARK Kalaallit Nunaat A/S, Arctic Group og Blue Water A/S.

Kommunalbestyrelsen valgte på deres møde den 21. november 2017 at godkende indstillingen for det videre arbejde med at realiserer nærværende kommuneplantillæg, på baggrund af de annoncerede projektforslag, et supplerende/alternativt projektforslag indkommet i høringsperioden og forvaltningens behandling af kommentarer og indsigelser.

Nærværende kommuneplantillæg opdaterer det eksisterende kommuneplantillæg og udlægger arealerne på Qeqertat, så de muliggør en realisering af de indleverede projektforslag, samt skaber arealer kommunen eller et kommunalt udviklingselskab kan disponere over og kan udvikle til andre erhverv. Derudover

sikres den videre udvikling af containerhavnen i Nuuk.

Hvis hele eller dele af planen, der beskriver projektansøgningerne, ikke kan realiseres vil arealreservationen / tildelingen blive tilbagekaldt for at sikre at området udvikles efter hensigten i kommuneplanen.

Planen formål og principper:

- At give mulighed for udvikling af erhvervsbåndet i Nuuk realiseres i henhold til Hovedstadsstrategien og Kommuneplanens visioner.
- At området anvendes til erhvervs- og havneformål.
- At udlægge byggefelter, der muliggør projektansøgningernes formål.
- At udlægge byggefelter, der kan disponeres af kommunen eller et kommunalt udviklingsselskab.
- At, der sikres udvidelsesmuligheder ved opfyldning i søterritoriet.
- At sikre en samlet plan for områdets infrastruktur og visuelle karakter.

1.3 EKSISTERENDE FORHOLD

Eksisterende planmæssige forhold:

Arealerne, der er indbefattet af nærværende kommuneplantillæg, er i dag beskrevet i kommuneplantillæg 2B2-3, Qeqertat.

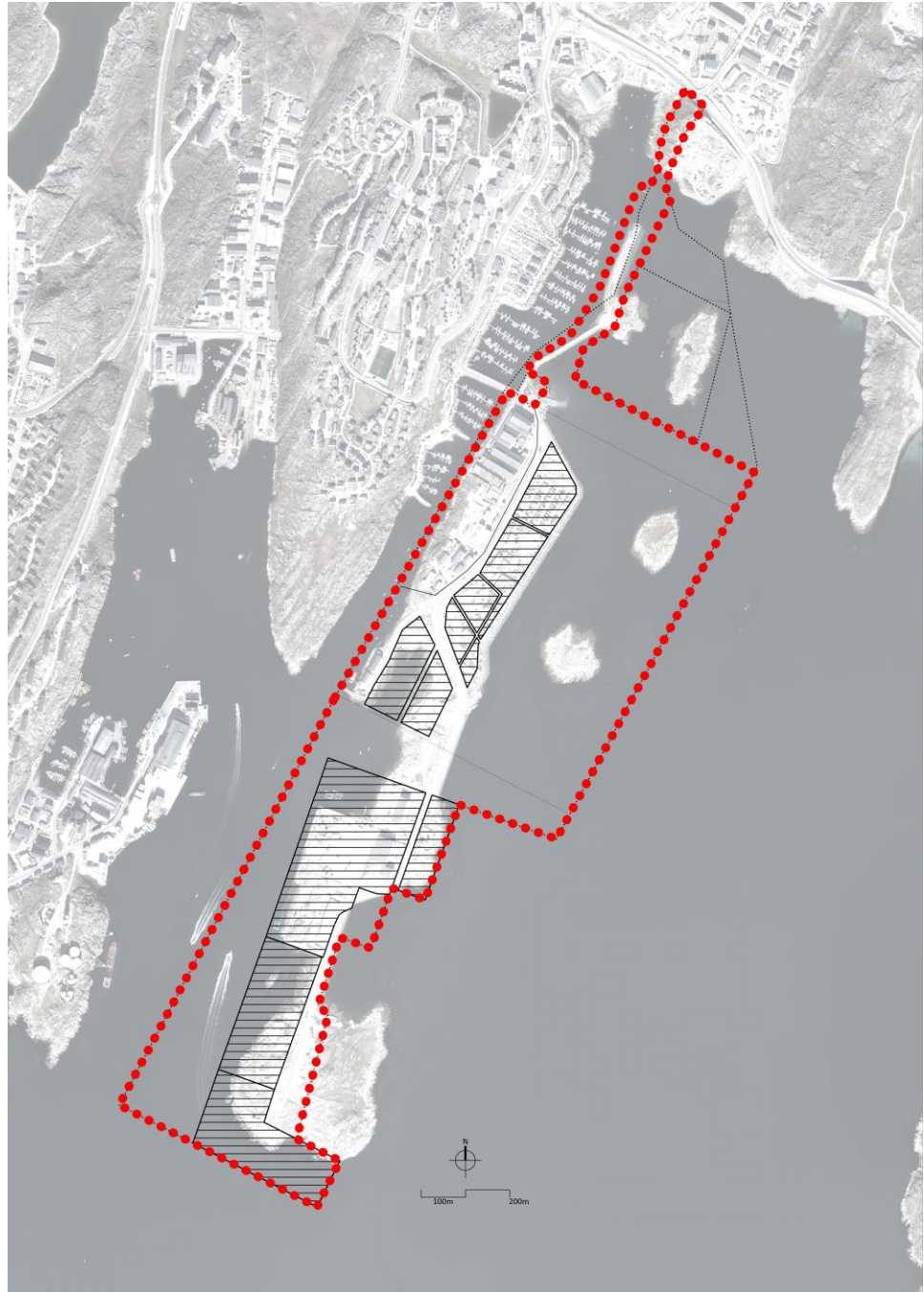


Fig. 2 Eksisterende delområde med byggefelter (sort linje), samt ny delområdefægrænsning (rød stipleet linje).

I den eksisterende plan 2B2-3 er delområdet areal udlagt i detailområderne A-E, med følgende anvendelse:

Detailområde A:

Udlagt til containerhavne, kajanlæg, administrationsbygning, fragtterminal, havnerelateret erhverv som værksteder og haller og laydown på Fyrøen. Bebyggelse må ikke overstige 32,5 meter målt fra færdigt/opfyldt terræn til kip.

Detailområde B:

Udlagt til oplagsvirksomhed og erhvervsområder. Bebyggelse må ikke overstige 12 meter målt fra færdigt/opfyldt terræn til kip.

Detailområde C:

Udlagt til erhvervsvirksomheder, havnerelaterede erhverv samt oplagsarealer. Bebyggelse må højst opføres i 2 tager.

Detailområde D:

Udlagt til infrastrukturanlæg og en fremtidig udvidelse af lystbådehavnen Iggia. Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.

Detailområde E:

Udlagt til infrastruktur i form af et dæmningsanlæg, bro, samt udlæg af areal til et tankanlæg. Bebyggelse må ikke overstige 12 meter målt fra færdigt/opfyldt terræn til kip.

Planens detailområder er med vedtagelsen af "Ny hovedstruktur for Nuuk" og de dertilhørende kommuneplantillæg blevet modificeret af delområderne 2B4 og 2B5, udlagt til Erhvervs- og havneformål samt delområdet 2C4 udlagt til centerformål.

Delområdet 2B2 grænser således op til følgende delområder: 2B4, 2B5, udlagt til erhvervs- og havneformål; 2E3 og 3E1, udlagt til teknisk anlæg og infrastruktur; 2C3 og 2C4, udlagt til centerformål; 2D2, udlagt til friholdt område og fritidsanlæg. (Se bilag 2)

Arealer omfattet af projektansøgningerne:

Projektansøgningernes arealdisponering omfatter området der udgør detailområde B med byggefeltene 6-11 i den eksisterende plan.

Eksisterende fysiske forhold:

Planområdet grænser mod nord op til Borgmester Anniitap Aqquerna og den nyetablerede rundkørsel ved Pukuffik, bugten udfor svømmehallen Malik og indsejlingen til den nordlige del af Iggia bådehavn. Mod øst afgrænses størstedelen af planområdet af Malenebugtens vandflade. I den

sydlige ende afgrænses området af fjorden omkring Fyrø. Mod vest grænser området i den sydlige del op til indsejlingen til bugten med Atlanthavnen, elværket og skibsværftet samt indsejlingen til den sydlige del af Iggia bådhavn.

Planområdet bærer i høj grad præg af at være et område i udvikling, bl.a. i form af containerhavnen ved Fyrø og udbygningen af broforbindelsen mellem Qeqertat og Pukuffik.

Størstedelen af planområdet, der er indbefattet i projektansøgningerne fremstår i dag som ubebygget areal, der primært er etableret ved opfyldning af tidligere vandarealer. Dette område har været brugt til midlertidig oplag af containere og både med tidsbegrænsede arealtildelinger, hvilket er blevet ryddet for at kunne realiseres udbygningen af Qeqertat efter hensigten i kommuneplanen. Derudover er der en vig, vest for vejforbindelse til Sikukis containerhavn, hvor en opfyldning i fjorden er nødvendig inden der kan etableres bebyggelse på byggefelt 5 og 7. Vest for Qeqertanut er der i dag mindre erhvervsbygninger bl.a et mindre tankanlæg, Orsiivik, med pontonbro og mindre joller og lystbåde.

Området vejbetjenes af Qeqertanut, der kobler sig til Iggianut og tunnelen Sullorsuaq under Nuussuaq. Med færdiggørelsen af broforbindelsen over indsejlingen til Iggia og bugten udfor svømmehallen Malik, vil der være etableret forbindelse ad Qeqertanut gennem hele området fra containerhavnen i syd til erhvervsområdet ved Pukuffik i nord. Og dermed yderligere en tilkobling til det øvrige Nuuk ved rundkørslen Pukuffik/Borgmester Anniitap Aqquserna.

Det eksisterende detailområde C indeholder i dag en række forskellige erhvervsvirksomheder, herunder Nuuk Imeq, samt oplagsarealer. Dette område har ingen restrummelighed.

I umiddelbar nærhed til planområdet er bolig- og centerområderne Nuussuaq. Planområdet er visuelt eksponeret fra Nuussuaq, Qinnqorput, vejforbindelsen mellem de to bydele, samt fra området ved Nuuk Atlanthavn. Området er yderligere markant eksponeret fra de rekreative arealer på Lille Malene og Store Malene.



Fig. 3, A: Planområdet set fra Nuusuaq, B: Planområdet set fra Stanislav, C: Den nordlige del af området omfattet af projektansøgningerne set fra Qeqertanut, D: Den sydlige del af området omfattet af projektansøgningerne set fra Qeqertanut.

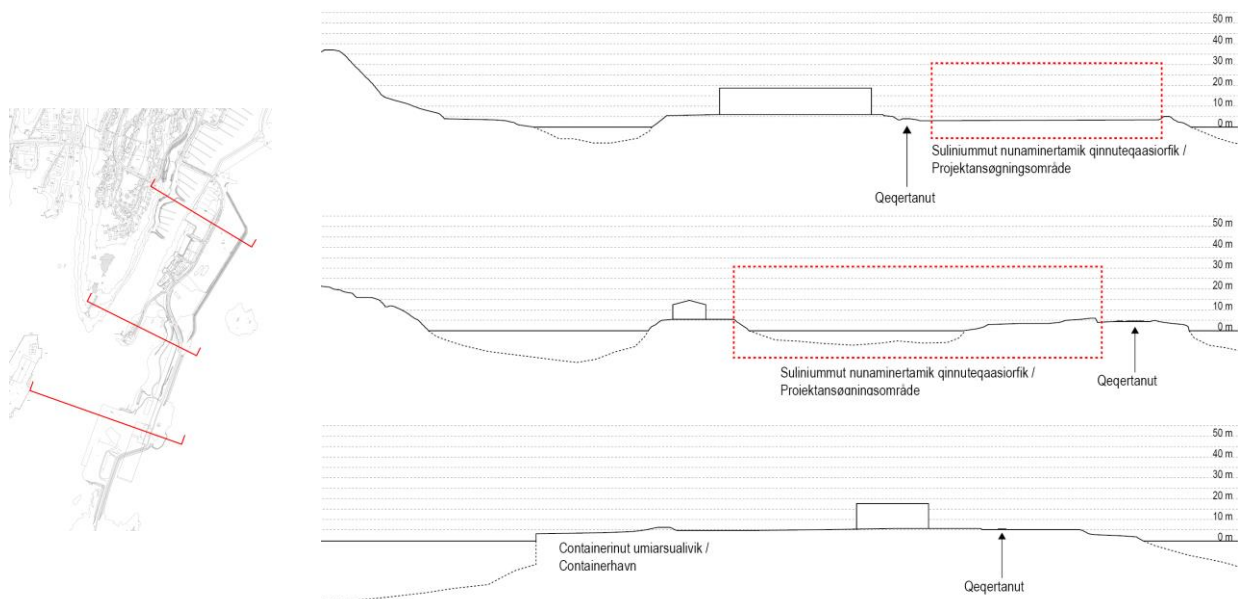


Fig. 4: Snit, eksisterende situation og projektansøgningsområder

1.4 PLANENS HOVEDTRÆK

Med kommuneplantillæg 2B2-4 fastlægges en ny afgrænsning for delområde 2B2.

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervs- og havneområde og kan anvendes til kontor, entreprenørvirksomhed, lager og pakhús, håndværk, værksted, produktion, transport, industri, oplagsvirksomhed, engroshandel, tankanlæg, fiskefabrik, kaj- og moleanlæg, skibsværft, terminalfunktioner, oplag og tekniske anlæg.

Kommuneplantillægget inddeler delområdet i 4 detailområder: A, B, C og D, der fastlægger det enkelte områdes udviklings- og udbygningsmuligheder.

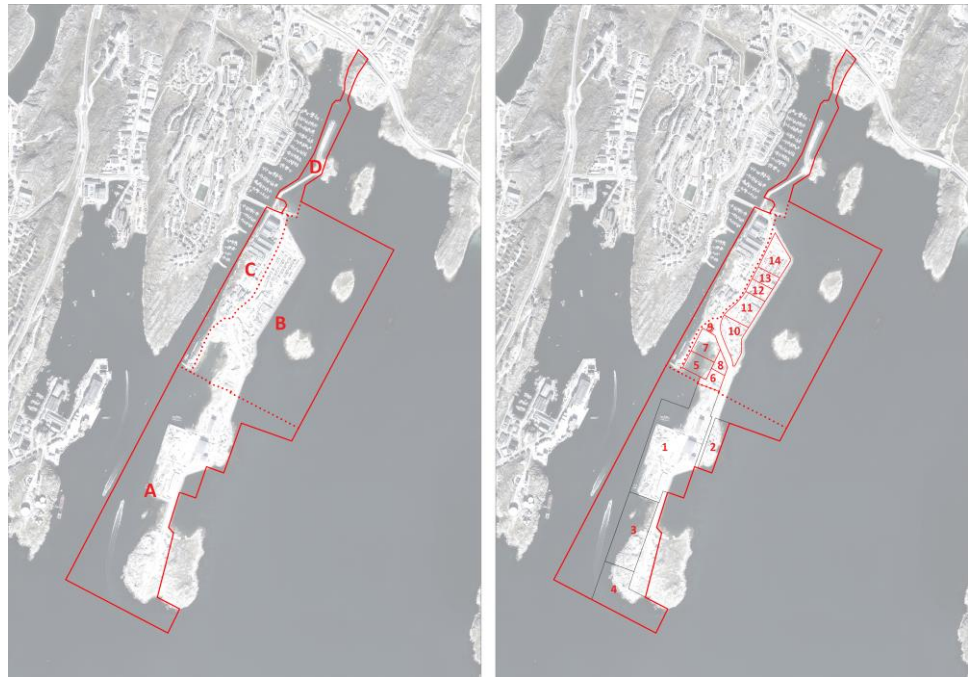


Fig. 5. (TV) Nyt delområde og detailområder. (TH) Nyt delområde og detailområder med nye udlagte og justerede byggefelter.

Detailområde A:

Detailområdet er i dag delvist udbygget med etableringen af Sikuki-containerhavnen. Byggefelterne fastholdes til deres nuværende anvendelse. Byggefelt 1 justeres med nærværende kommuneplantillæg og udvides jf. fig. 5 og bilag 2.

Detailområde B:

Detailområdets byggefelter disponeres i henhold til forslagene i projektansøgningerne og muliggør en realisering af disse.

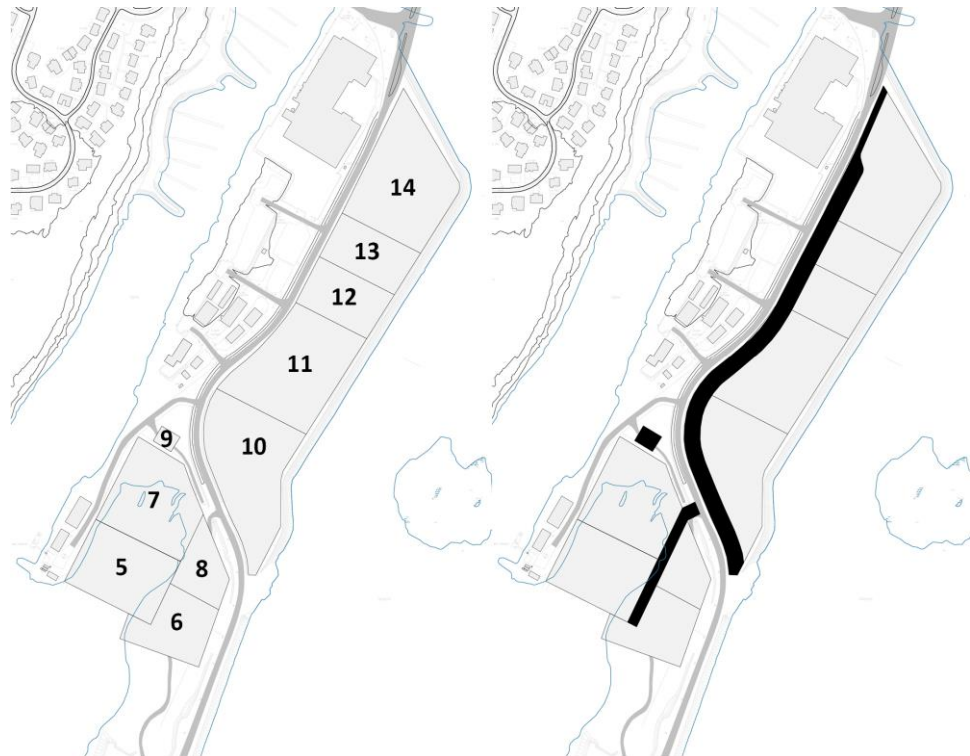


Fig. 6. (TV) Disponering af byggefelter i detailområde B. (TH) Fælles infrastruktur og varmecentral / teknikbygning.

Der udlægges 10 nye byggefelter, byggefelt 5-14, til erhvervsformål i detailområdet. Herunder et byggefelt til etablering af en fælles varmecentral / teknikbygning. Interessenterne/Projektejerne er forpligtet til en samlet udvikling af arealerne i henhold til de fastlagte principper for infrastruktur og byggemodning. Se fig. 6

Detailområde C:

Udlagt til erhvervsvirksomheder, havnerelaterede erhverv samt oplagsarealer.

Detailområde D:

Området udlægges til infrastrukturanlæg i form af et dæmningsanlæg og bro, der er under etablering, til vejforbindelsen imellem Qeqertat og Pukuffik.

Bebyggelse:

Byggefelterne 1-4 er placeret i detailområde A og udlægges til udvidelse af funktioner/aktiviteter i relation til containerhavnen. Bestemmelserne for disse videreføres fra det tidligere kommuneplantillæg. Byggefelt 5-14 i detailområde B skal udbygges i henhold til principperne, der er udarbejdet med udgangspunkt i projektansøgningerne for arealet. Byggefelterne i detailområde B kan sammenlægges til større byggefelter, eller bygges på tværs af skelgrænser, såfremt to eller flere interessenter går sammen om dette.



Fig. 7. Illustration fra projektansøgning. Nye erhvervsbygninger orienterer sig mod en intern gadeforbindelse med parkeringsarealer.

Kommuneplantillægget fastlægger bestemmelser for bebyggelse inden for de enkelte detailområder. Nye bygninger skal indpasses i den eksisterende bymæssige skala, der primært defineres af Nuuk Imeq's bygning og terminalbygninger og containeroplæg på Sikukis havnearealer.

Bygninger må ikke anvendes til beboelse.

Detailområde A: Bebyggeshøjde må ikke overstige 32,5 meter målt fra færdigt/opfyldt terræn til kip.

Detailområde B: Bebyggeshøjde må ikke overstige 26 meter målt fra færdigt/opfyldt terræn til kip. Den gennemgående bygningshøjde er 8 -18 meter, men der kan på en del af byggefeltet opføres bebyggelse op til 26 meter. Primær Indgang til hovedbygninger skal markeres i form af en bygningsmæssig detaljering og det fælles princip for skiltning. (Se bilag 4)

På byggefelterne 10-14 skal bygningerne orientere sig imod den interne centervej og have en detaljering i facadeudtrykket ud imod denne.

På byggefelterne 5 og 7 skal bygningsvoluminer orientere sig vinkelret på ankomstvejen (lokalvej A).

På byggefelt 6 og 8 skal bygningens facade placeres i den angivende facadelinje jf. bilag 3. Den primære indgang skal orienteres mod Qeqertanut.

Idet byggefelterne i detailområde A og B tillader store bygningsvoluminer, der er centralt placeret i Nuuk, er det vigtigt, at indarbejde variation og dybde i facaderne og bygningskroppens udtryk. Særligt de facader, der er visuelt eksponeret for den omkringliggende by og/eller orienterer sig imod offentlige byrum. (Se fig. 8)



Fig. 8. Eksempler på detaljeringsgrad af facade. A: Simple løsning, stålplader med lodrette vinduespartier, der skaber variation i facaden B: Detaljeret facade, eksempel på detaljeringsgrad mod publikumsorienterede områder, her lodrette trælameller C: Detaljeret facader, perforerede plader kan nedbryde store monotone bygningsflader.

Detailområde C: Bebyggelse må højst opføres i 15 meter målt fra færdigt/opfyldt terræn til kip.

Detailområde D: Bygninger til tekniske installationer ol.

Byggemodning:

Udbygningen af detailområderne kan ske både ved byggemodning af det eksisterende terræn og ved opfyldning af søterritoriet i forbindelse med etablering af kajanlæg og nye havnearealer.

I detailområde B er interessenter forpligtet til et fælles byggemodningsprojekt og udbygning af infrastruktur i henhold til de angivende principper fra projektansøgnings-processen. Byggemodningsprojektet skal beskrive en overordnet byggemodning.

Overordnet byggemodning:

Overordnet byggemodning indbefatter udbygning af kloak langs Qeqertanut samt etablering af centergade/ankomstvej og forsyningsledninger her.

Der skal ved etableringen af den interne centergade igennem den nordlige del af detailområde B, byggefelt 10-14, fastsættes en fælles kote (mellem 4,5 og 5,0 moh), ved byggeområdernes grænse til centergaden. Koten skal fastsættes så der sikres tilstrækkelig afvanding af området og opnås et ensartet vejforløb igennem området.

Der skal ved etablering af fælles vej til de sydlige byggefelter 5-9 i detailområde B fastsættes en fælles kote for lokalvej A (mellem 4,5 og 5,0 moh) i byggemodningsprojektet.

Individuel/Detaljeret byggemodning:

Klargøring i af de enkelte felter i form af fyld/sprængning, etablering af kaj, terræn-nivellering, etablering af fast belægning på byggeområdet ol. Dette afholdes af det enkelte byggefelts arealrettighedshaver.

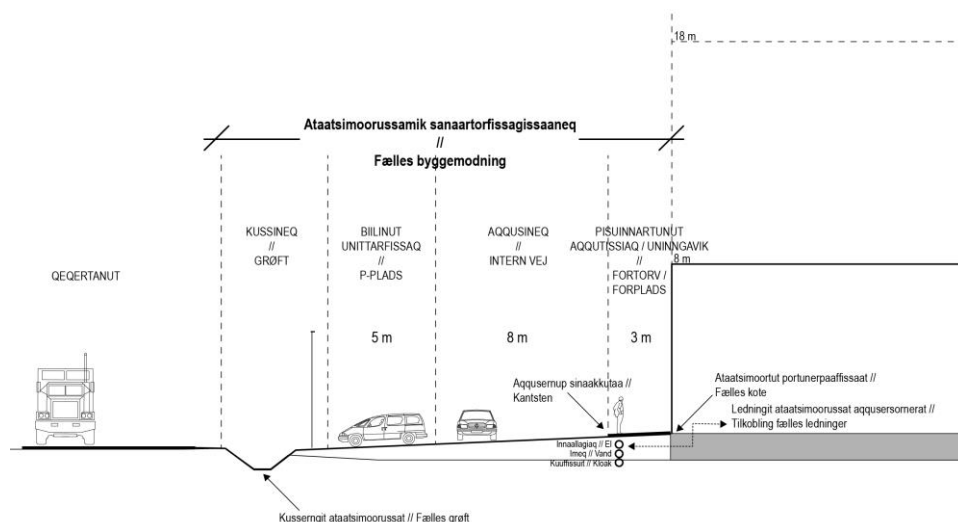


Fig. 9 Principsnit, Fællescentergade for byggefelt 10-14 i detailområde B.

Vej- og parkeringsforhold:

Området vejbetjenes fra vest af Iggianut og Sullorsuaq og fra nord af tilkoblingen fra rundkørslen ved Pukuffik, Borgmester Aniita Aqqusernga og Qeqertanut. Qeqertanut er udlagt som primærvej og er fordelingsvej, der forbinder planområdet i en nord-syd gående retning.

Der skal etableres parkeringsarealer jf. normen i den gældende kommuneplan.

Området er tilgængeligt fra søsiden flere steder, hvor der allerede er etableret eller kan etableres kajanlæg, bådoptag ol.

I detailområde B er der udlagt areal til en intern vej og en centervej, der sikrer adgang til parkeringsarealer og bygninger jf. principperne for arealdisponeringen af projektansøgningerne.

Friarealer og byrum:

Planen fastlægger bestemmelser omkring vegetation, reetablering af terræn, samt muligheder for oplag mv.

Alle arealer, der ikke anvendes til bebyggelse, anlæg og veje skal henligge i naturtilstand. Ved terrænopfyldninger, byggemodning mv. skal det sikres at afstrømning af regn- og smeltevand ikke hindres eller skaber problemer i naboerområder.

Der kan etableres mulighed for udendørsopholdssteder i relation til de enkelte bygninger.

For detailområde B er der fastlagt bestemmelser for fælles skiltning, hegnstyper og belysningsarmaturer til funktionsbelysning. (se bilag 4)

1.5 FORHOLD TIL EN ANDEN PLANLÆGNING

1.5.1 Landsplanlægning

Plantillægget er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

1.5.1 Kommuneplan

Plantillægget er omfattet af kommuneplanen sermersooq2028, der i hovedstrukturen udlægger området til erhvervs og havneområde.

Delområdets afgrænsning er justeret som vist i bestemmelserne.

1.5.2 Jordfaste fortidsminder

Kommuneqarfik Sermersooq er ikke bekendt med at der er fortidsminder i området. Jordarbejder i området er underlagt Inatsisartutlov nr. 11 af 19. maj 2010 om fredning og anden kulturarvsbeskyttelse af kulturminder.

1.5.3 Miljø

Hvis man i forbindelse med gravearbejde opdager forurening i området, skal Kommuneqarfik Sermersooq's Afdeling for Miljø og Bæredygtighed straks informeres.

Bortskaffelse af miljøfarligt affald, som f.eks. olieforurenede jord, skal ske i henhold til de kommunale affaldsregulativer samt gældende lovgivning på området.

Kapitel 5 – virksomhed

I B-områder (erhvervs- og havneområder) kan der etableres virksomheder med særlige beliggenhedskrav, herunder særligt forurenende virksomhed (kapitel 5-virksomheder). I hvert tilfælde skal der træffes foranstaltninger til forebyggelse af miljøpåvirkninger af omgivelserne, herunder spildevand, deponering af olie-, kemikalie- og metalaffald.

VVM

Bygherre er ansvarlig for at udføre nødvendige undersøgelser og at fremskaffe de nødvendige oplysninger til brug for at belyse eventuelle miljøkonsekvenser som følge af projektet.

1.5.4 Teknisk forsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige el-, vand-, kloak- samt varmforsyningsledninger.

Forsyning mht. tele, el, vand, kloak og varme skal føres under terræn.

Inden for området kan der placeres offentlige tekniske anlæg, såsom transformerstationer til områdets lokale forsyning. Placering af transformerstationer skal ske i samråd med Nukissiorfiit.

Varme

Områdets opvarmningsform fastsættes efter Nukissiorfiits retningslinier.

Etablering af egen varmecentral/forsyning skal ske efter de til enhver tid gældende retningslinjer.

Kloakering

Bygningen skal tilsluttes offentlig kloak iht. til spildevandshandlingsplanen.

Overfladevand herunder tagvand må ikke ledes til kloak, men skal bortledes til grøft, således at der ikke opstår gener for øvrig bebyggelse i området, stier, veje og ubebyggede arealer.

Renovation

Området er omfattet af Kommuneqarfik Sermersooqs renovationsordning efter det til en hver tid gældende regulativ.

Snerydning og bortkørsel af sne

Fortætning i delområdet vil naturligvis reducere sneoplagsarealer. Der skal derfor etableres en forening i området, såfremt dette ikke allerede er gældende med henblik på at vedligeholde veje, p-pladser, stier og friarealer inden for området. Ejerforeningen kan selv fastsætte regler herfor. Bortkørsel af sne skal ske ud til snedump efter anvist af Kommuneqarfik Sermersooq.

Byggemodningsudgifter

Områdets byggemodningsudgifter og fordeling blandt de implicerede parter skal fremgå af særlig betalingsvedtægt.

I detailområde B skal byggemodningen foretages på baggrund af et fælles byggemodningsprojekt for de arealer, der er omfattet af arealdisponeringen iht. projektansøgningerne.

1.5.5 Ophævelse af planer

Med nærværende kommuneplantillæg 2B2-4 ophæves kommuneplantillæg 2B2-3

1.5.6 Offentliggørelse

Forslaget til kommuneplantillægget har været 6 uger i høring i perioden 28.03.2018-09.05.2018, og der er i høringsperioden indkommet 7

høringssvar og bemærkninger. Der er efter høringsperioden foretaget mindre redaktionelle ændringer i kommuneplantillægget.

Der er i høringsperioden af projektansøgningerne indkommet indsigelser fra 8 parter og et alternativt projekt. De indkomne indsigelser og kommentarer til projektansøgningerne, handler hovedsageligt om en bekymring for Usisaats fremtidige gletsjermel forretning. Man frygter at den kan forurene nærområdet. Nogle erhvervsdrivende efterlyser arealer til mindre erhverv i området, så flere aktører vil være til stede.

1.6 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

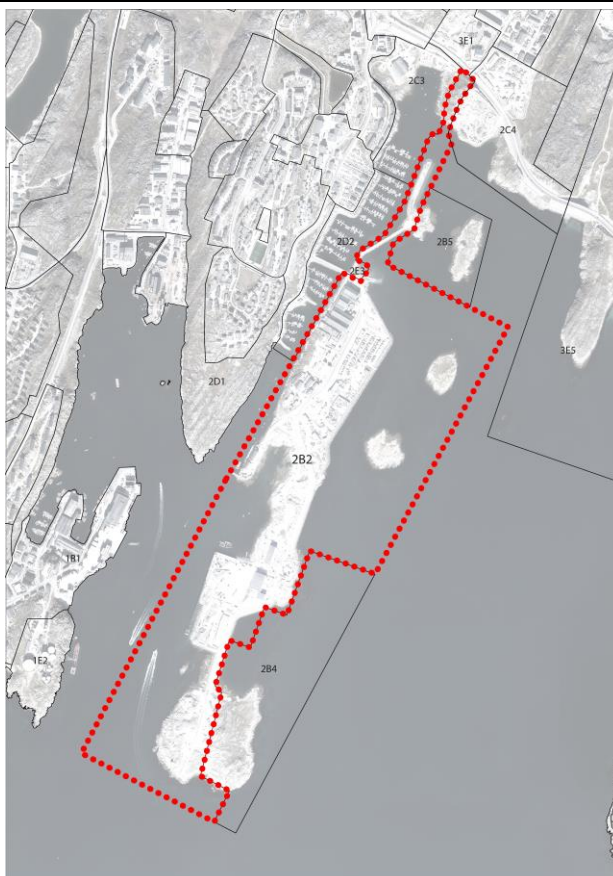
Kommunalbestyrelsen fastlægger hermed følgende bestemmelser i henhold til *"Inatsisartutlov nr. 17 af 17. november 2010 om planlægning og arealanvendelse"* (Planloven).

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.

OVERORDNEDE BESTEMMELSER

Delområdets afgrænsning



1. Formål

Erhvervs- og havneformål

2. Anvendelse

Erhvervs- og havneområder

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervmæssige formål inden for kontor, entreprenørvirksomhed, lager, håndværk, værksted, produktion, oplag og transport samt

<p>havneformål med kaj- og moleanlæg, samt terminalfunktioner og lignende havnefaciliteter. Søområdet kan anvendes til opankring og fortøjning.</p>
<p>3. Bebyggelse</p>
<p>Bebyggelse og anlæg skal udformes med hensyntagen til, at området er visuelt eksponeret fra alle sider.</p> <p>Ny bebyggelse kan i detailområderne A-D opføres i følgende højder:</p> <p>Detailområde A: Maks. 32,5m</p> <p>Detailområde B: Maks. 18 m, 30% af byggefeltet kan dog opføres i op til 26 m.</p> <p>Detailområde C: Maks. 15 meter</p> <p>Detailområde D: Bebyggelse i 1 etage i relation til infrastruktur- eller teknikanlæg.</p>
<p>4. Rummelighed</p>
<p>Området fremstår med restrummelighed.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Når detailområde A og B er udbygget efter de detaljerede bestemmelser fremstår disse områder uden restrummelighed.
<p>5. Bevaringshensyn</p>
<p>Ingen særlige bestemmelser</p>
<p>6. Klausulerede zoner</p>
<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>7. Trafik og teknisk forsyning</p>
<p>Området vejbetjenes fra Qeqertanut og Borgmester Aniitap Aqquuserna</p>
<p>8. Byfornyelse</p>
<p>-</p>
<p>9. Etaper</p>
<p>-</p>
<p> </p>

DETALJEREDE BESTEMMELSER
1. Bebyggelsens placering
<p>Stk. 1 Ny bebyggelse skal placeres indenfor de viste byggefeltet på bilag 2.</p> <p>Stk. 2 Der udlægges 4 byggefeltet, byggefelt 1-4, i detailområde A.</p> <p>Stk. 3 Arealet af byggefeltet 1 øst for Qeqertanut kan kun udnyttes ved en omlægning af vejens nuværende forløb.</p> <p>Stk. 4 Der udlægges 10 nye byggefeltet i detailområde B jf. bilag 2</p> <p>Stk. 5 Bebyggelse skal holde en mindsteafstand på 5 m til byggefeltets grænse mod nabobyggefeltet, såfremt der ikke er samme rettighedshaver på de to nabobyggefeltet. Der kan i nogle tilfælde ses bort fra denne bestemmelse jf. paragraf 2. stk. 17</p>
2. Bebyggelsens fremtræden
<p>Detailområde A</p> <p>Stk. 1 Byggefelt 1 udlægges til containerhavn med administrationsbygning, terminalbygning og værksteder, samt bebyggelse og aktiviteter i relation til containerhavnen.</p> <p>Stk. 2 Byggefelt 2-4 udlægges til udvidelse af containerhavnen, samt bebyggelse og aktiviteter i relation til containerhavnen.</p> <p>Stk. 3 Det bebyggede areal må maks. udgøre 50 % af byggefeltet.</p> <p>Stk. 4 Ny bebyggelse kan opføres op til 32,5 meter målt fra færdigt/opfyldt terræn til kip.</p> <p>Detailområde B</p> <p>Stk. 5 Byggefelt 5-8 og 10-14 udlægges til erhvervs- og havnerelateret bebyggelse og funktioner.</p> <p>Stk. 6 Byggefelt 9 i udlægges til varmecentral/teknikbygning.</p> <p>Stk. 7 Ny bebyggelse skal opføres i en højde mellem 8-18 meter, målt fra færdigt/opfyldt terræn til kip. 30% af byggefeltet kan dog bebygges i op til 26 meter. Sekundære bygninger som skure og udhuse op til 50 m², samt bygning på byggefelt 9, kan opføres med en lavere bygningshøjde. Der skal i byggemodningsprojektet fastsættes en fælles gulvkote/terrænniveau mellem kote 4,5 -5,0moh for hhv. byggefelt 5-8 og byggefelt 10-14.</p> <p>Stk. 8 Bebyggelse på byggefeltet 10-14 i detailområde B skal i udgangspunktet orienteres mod Centergaden. Indgang til kundeorienterede aktiviteter, såsom butik/ekspeditionsarealer og administration, placeres i stueetagen, og med åbning mod Centergaden. Der skal for hvert byggefelt, som minimum etableres byggeri der markerer den udlagte facadelinje. (se bilag 3)</p> <p>Stk. 9 Bebyggelse på byggefelt 5 og 7 skal orienterer sig vinkelret på ankomstvejen (lokalvej A).</p> <p>Stk.10 Bebyggelse på byggefelt 6 og 8 skal placeres med sin længste facade i facadelinjen imod Qeqertanut. (se bilag 3)</p> <p>Stk. 11 Facader i skal fremstå i pladematerialer, i afdæmpede mørke eller lyse nuancer. F.eks. sort, hvid eller grålige nuancer.</p> <p>Stk. 12 Facader med en længde over 20 m. skal brydes op vertikalt, enten ved materiale-/farveskift,</p>

facadespring eller forskydninger.

Stk. 13 Mindst 20 % af facade orienteret mod centergade eller ankomstvej skal udgøres af vinduer/ glaspartier i stueetagen. Vinduerne skal placeres harmonisk i facaden.

Stk. 14 Der skal i bebyggelse etableres indgangsdør i gadeniveau, f.eks. som indgang til kunde, publikumsorienterede og administrative aktiviteter jf. princippet i bilag 4.

Stk. 15 Alle skilte skal fastmonteres på facade jf. princippet i bilag 4.

Stk. 16 Bygninger kan udføres med flade tage, eller med symmetrisk sadeltag. Bygninger med sadeltag, skal følge de nærmere retningslinjer for kipretning, iht. bilag 3. Sadeltage må ikke gives en større højde, end højest nødvendigt.

Stk. 17 Byggefelter i detailområde B kan sammenlægges. Sammenlægning af byggefelter i den sydlige del af detailområde B må ikke krydse Lokalvej A.

Stk. 18 Bebyggelsesprocent i detailområde B fastsættes til: Min 1/3 af byggefeltets areal og maks. 2/3 af byggefeltets areal. Dette gælder ikke byggefelt 9. Bebyggelsesprocentens minimum kan opnås ved at udbygge byggefeltet i etaper.

Detailområde A, B, C og D:

Stk. 19 Udvendige kulører må ikke have karakter af skinnende farver eller reflekterende materiale, der kan give gener for omkringliggende bebyggelse, eller som virker skæmmende for helhedsindtrykket af området.

Stk. 20 Alle bygninger skal opføres med sorte tagflader

Stk. 21 På den enkelte bygning må der kun opsættes skilte med relation til virksomheder, der har til huse i bygningen. Belysning af skilte må ikke være til gene for omgivelserne, for trafikken på land, vand eller i luften.

Stk. 22 Kraner, skorstene, antenner og lign. Kan opføres højere end de angivne maksimale højder i områderne A-D, under forudsætning af at lufthavnens hindringsfrie indflyvningszone, samt gældende BL (Trafikstyrelsens bestemmelser for civil luftfart) respekteres og overholdes.

Stk. 23 Solfangere, solceller ol. kan kun opsættes som en integreret del af bygningerne, og må ikke medfører blændingsgener for nabobygninger, for forbipasserende eller for omgivelserne i øvrigt. Placeringen skal godkendes af Kommuneqarfik Sermersooq.

Stk. 24 Endelig facadeudformning skal godkendes af Kommuneqarfik Sermersooq.

3. Vej- og stiforhold

Stk. 1 Der skal indrettes fornødne vendepladser for enden af primær- og sekundærveje.

Stk. 2 Der udlægges areal til intern vejbetjening af de enkelte byggefelter i detailområde B jf. bilag 3. For byggefelt 10-14 udføres en fælles centervej jf. principsnit s. 15.

Stk. 3 Der er fastlagt en vejbyggelinje på 20 m fra vejmidte på primær- og sekundærveje.

Stk. 4 I forbindelse med nyt byggeri skal der etableres parkeringspladser i henhold til den gældende kommuneplan.

Stk. 5 Der skal etableres min 1 ladestander til elbiler på parkeringsarealerne pr. byggefelt.

<p>Stk. 6 Etablering af de fremtidige parkeringspladser skal bekostes af arealrettighedshaver, og skal i hvert enkelt tilfælde ske i samråd med Kommuneqarfik Sermersooq.</p>
4. Friarealer og fritidsanlæg
<p>Stk. 1 Områder, der ikke anvendes til bebyggelse, anlæg mv. skal henligge i naturtilstand.</p>
5. Tekniske anlæg
<p>Stk. 1 Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige el, vand og kloaknet.</p> <p>Stk. 2 Alt gråt og sort spildevand skal afledes via kloak. Overflade vand 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>Stk. 3 Der skal i detailområde B etableres pumpestation i forbindelse med etablering og tilslutning til kloak. Placeringen af denne skal ske inden for arealet udlagt til centergade og fastlægges i byggemodningsprojektet.</p> <p>Stk. 4 Der skal for byggefelt 10-14 i detailområde B anlægges en fælles grøft langs dæmning mod fjorden jf. bilag 3.</p> <p>Stk. 5 Der kan i detailområde B etableres kaj/rampe fra de enkelte byggefelter jf. bilag 3. Øvrige steder skal den anlagte dæmning bevares.</p> <p>Stk. 6 Indenfor området kan der placeres tekniske anlæg, herunder transformerstationer til områdets lokale forsyning. Placering og udformning af transformerstationer skal ske i samråd mellem Nukissiorfiit, og Kommuneqarfik Sermersooq, og placeres så de ikke kommer til at virke skæmmende for området som helhed, eller integreres i bebyggelsen.</p>
6. Ubebyggede arealer
<p>Stk. 1 Arealer til udendørs oplag skal indhegnes med trådhegn i minimum 3 meters højde og maksimal 4 meters højde. Oplagsarealer må ikke fremstå skæmmende for området.</p> <p>Stk. 2 Ubebyggede arealer, befæstninger og vejudstyr, der på grund af byggeri eller anden aktivitet er ødelagt, skal genetableres.</p> <p>Stk. 3 Indskrænkning i byggemulighederne på et tildelt areal, som følge af vand- og kloakledninger samt grøfter, der er nødvendige for lokalområdets afvanding m.v. skal accepteres.</p> <p>Stk. 4 Belysning af ubebyggede arealer, opholdsarealer etc. Skal være som en ikke blændende lyskilde.</p> <p>Særligt for detailområde B:</p> <p>Stk. 5 Der skal i detailområde B etableres fast belægning på alle funktionsarealer indenfor de enkelte byggefelter.</p> <p>Stk. 6 Der må i en skelzone, målt 2,5 m. på hver side af skellet, ikke foretages oplag eller opsættes hegn. Skelzonen skal til enhver tid fremstå ryddet og fremkommelig.</p> <p>Stk. 7 Der må for byggefelt 10-14 ikke foretages oplag af materialer/containere, i et område på 10 m. målt fra facadelinjen.</p>

<p>Stk. 8 Ubebyggede arealer mod byggelinjen må ikke indhegnes, i et område på 10 m. målt fra byggelinjen. Der må på fortovet/forarealet ikke opstilles containere eller foretages permanent oplag af materialer ol., der ikke har salgs- og/eller publikumsinteresse.</p> <p>Stk. 9 Belysning af arealer der grænser op til bygningernes indgangsside, udføres som belysningsarmaturer monteret på facaderne. Belysningsarmaturer monteres 6 m. over gulvkote.</p> <p>Stk. 10 Belysning af arealer, som vare-/godspladser, må ikke have en højde der overstiger pågældende bygnings kipkote. Belysningen må ikke være til gene for omgivelserne.</p>
<p>7. Bevaring</p>
<p>Ingen særlige bestemmelser</p>
<p>8. Naturbeskyttelsesinteresser</p>
<p>Ingen særlige bestemmelser</p>
<p>9. Jordbrugsinteresser</p>
<p>Ingen særlige bestemmelser</p>
<p>10. Fælles anlæg</p>
<p>Ingen særlige bestemmelser</p>
<p>11. Ejerforeninger</p>
<p>Stk. 1 Der skal stiftes en forening til varetagelse af fællesinteresser i områderne. Foreningen skal til stadse holde Kommuneqarfik Sermersooq underrettet om sin adresse. Foreningen har ansvaret for drift og vedligehold (herunder vintervedligehold) af veje, p-pladser, stier, pladser og friarealer.</p> <p>Stk. 2 Arealrettighedshavere i området skal være medlem af denne ejerforening.</p>
<p>12. Grænser for miljøbelastning</p>
<p>Ingen særlige bestemmelser</p>
<p>13. Lavenergibebyggelse</p>
<p>Ingen særlige bestemmelser</p>
<p>14. Betingelser for ibrugtagning</p>
<p>Stk. 1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret det krævede infrastruktur, herunder vej, grøft, kloak, forsyningsledninger og antal af parkeringspladser.</p> <p>Stk. 2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før ubebyggede arealer, befæstninger og vejudstyr, der på grund af byggeri er ødelagt er genetableret.</p> <p>Hvis sæsonen ikke tillader det, skal punkterne udføres snarest muligt, efter aftale med Kommuneqarfik Sermersooq.</p>

3 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Nærværende kommuneplantillæg 2B2-4, *Qeqertat 2020*, vedtages hermed endeligt af Kommuneqarfik Sermersooqs Kommunalbestyrelse den 05.06.2018.

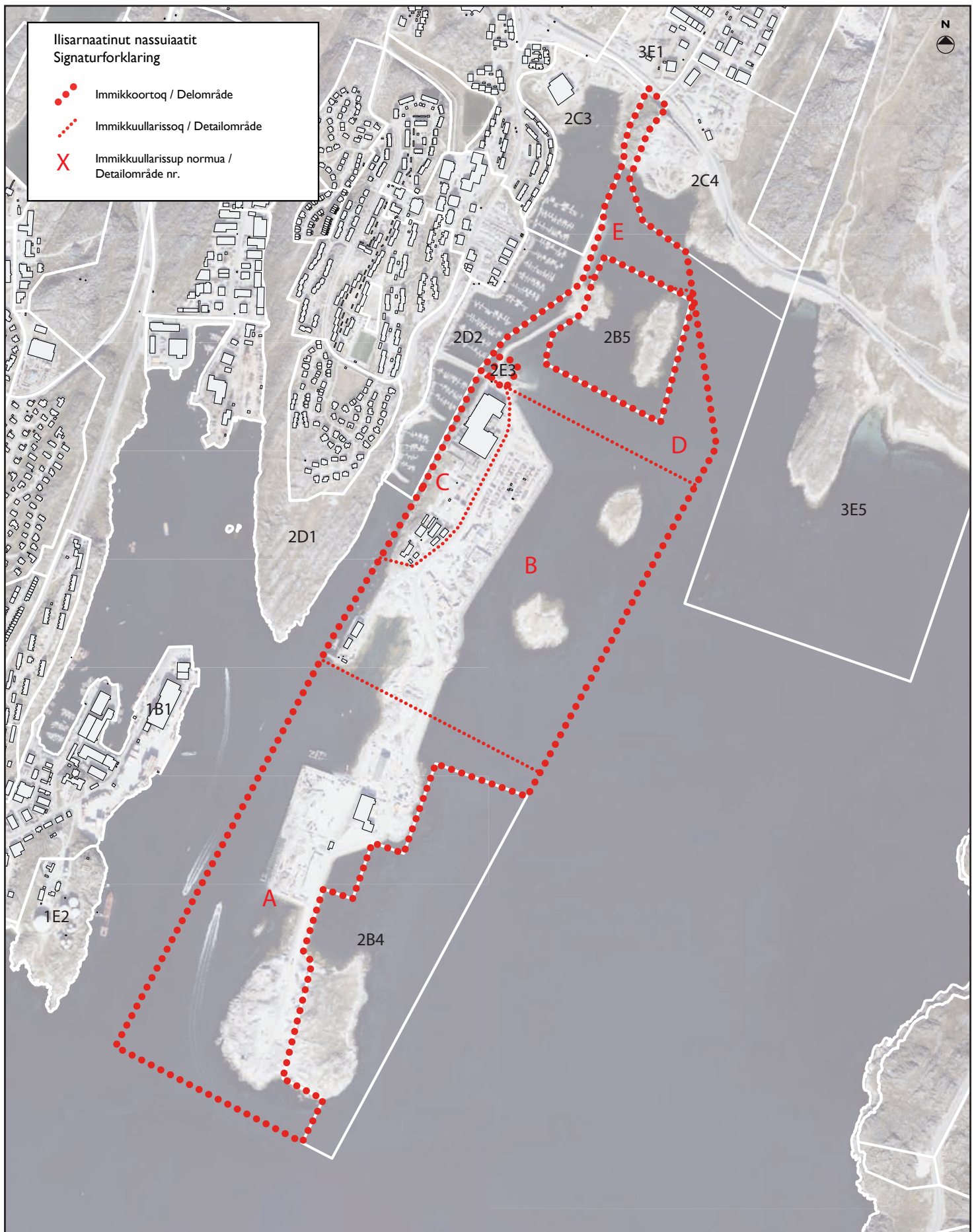
Kommuneqarfik Sermersooq den. 15/6-2018



Aasi Chemnitz Narup
Borgmester



Lars Møller Sørensen
Kommunaldirektør

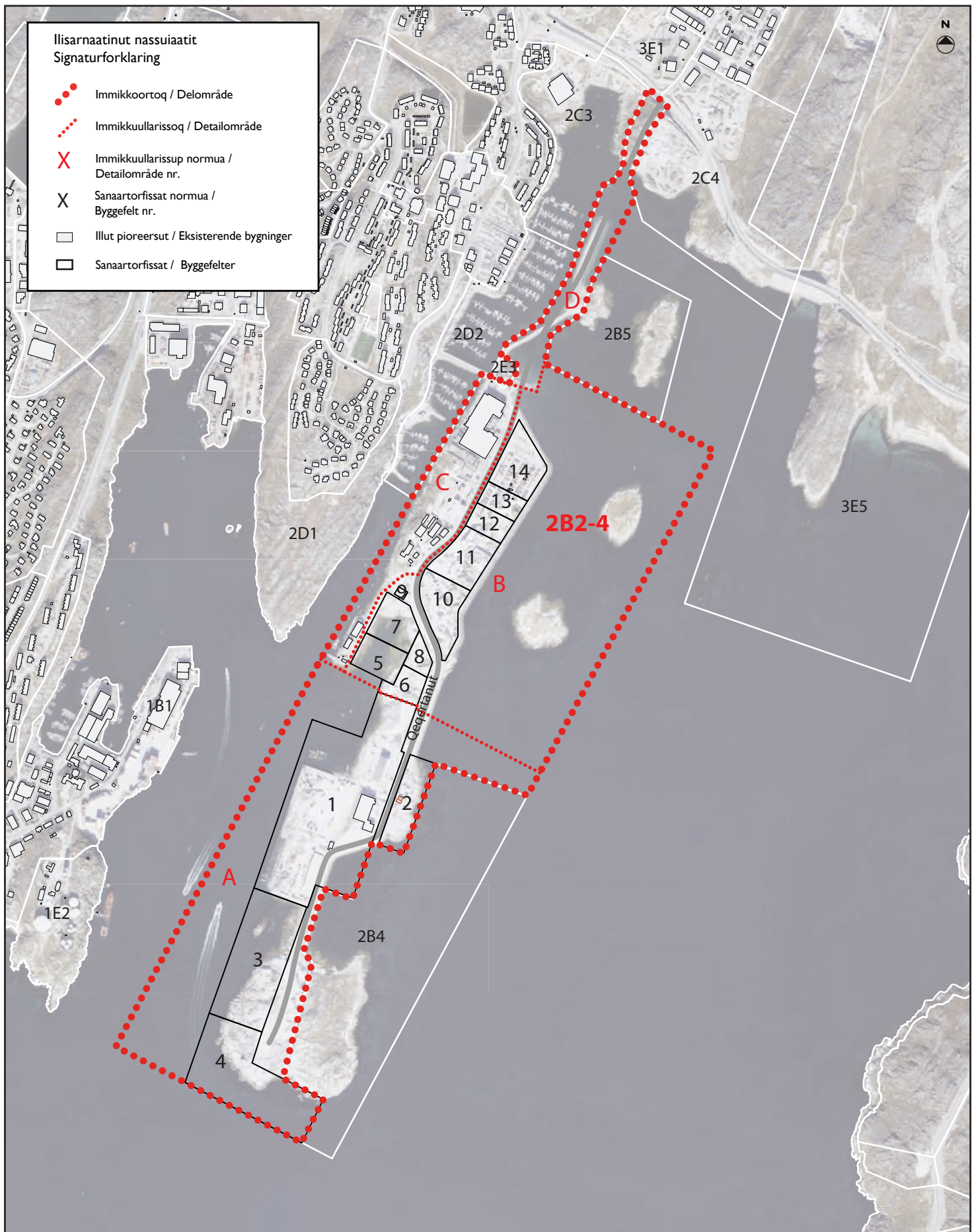


KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
 Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik
 Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliusseq 2B2-4, Qeqertat 2020
 Kommuneplantillæg 2B2-4, Qeqertat 2020

Ilanngusseq I, Maannakkut Atuuttut
 Bilag I, Eksisterende forhold
 Juni 2018 / Juni 2018
 Uutuut 1:12000 / Mål 1:12000
 A4





KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
 Sanaarfinermut Avatangisnullu Ingerlatsivik
 Forvaltning for Anlæg og Miljø

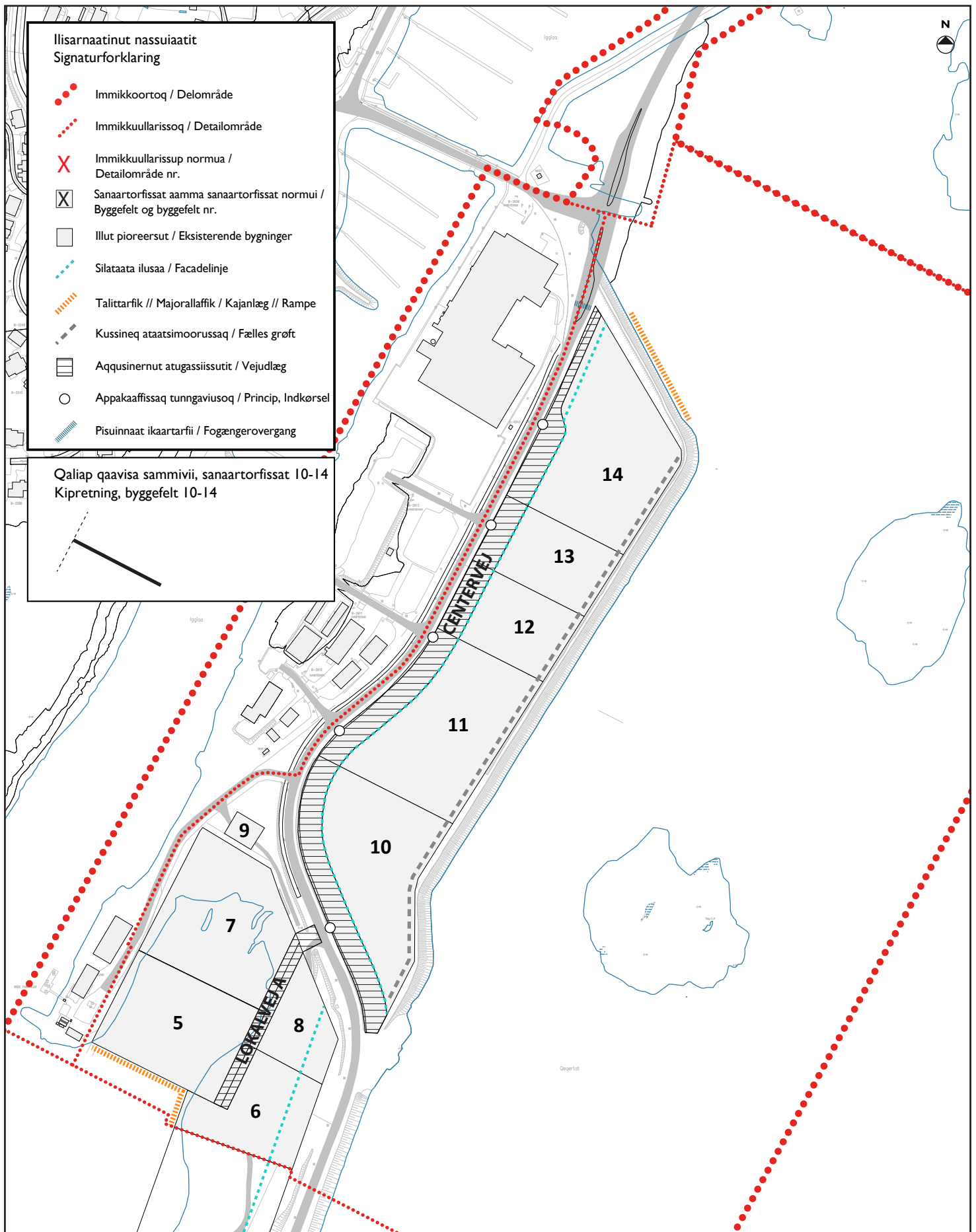
Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 2B2-4, Qeqertat 2020
 Kommuneplantillæg 2B2-4, Qeqertat 2020

Ilanngussaq 2 Immikkoortoq 2B2-4 Immikkuullarissullu A, B, C aamma D,
 Sanaartorfissat 1-14












Bilag 2 Delområde 2B2-4, Detailområderne A, B, C og D, Byggefelter 1-14
 Juni 2018 / Juni 2018

Uutuut 1:12000 / Mål 1:12000

0 m 100m 500m



**Ilisarnaatinut nassuiaatit
Signaturforklaring**

-  Immikkoortoq / Delområde
-  Immikkullarissiq / Detailområde
-  Immikkullarissup normua / Detailområde nr.
-  Sanaartorfissat aamma sanaartorfissat normui / Byggefelt og byggefelt nr.
-  Illut pioreersut / Eksisterende bygninger
-  Silataata ilusaa / Facadelinje
-  Talittarfik // Majorallaffik / Kajanlæg // Rampe
-  Kussineq ataatsimoorusaaq / Fælles grøft
-  Aqqusinernut atugassiisutit / Vejudlæg
-  Appakaaffissaq tunngaviosuq / Princip, Indkørsel
-  Pisuinnaat ikaartarfii / Fogøngerovergang

Qaliap qaavisa sammivii, sanaartorfissat 10-14
Kipretning, byggefelt 10-14



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliusaaq 2B2-4, Qeqertat 2020
Kommuneplantillæg 2B2-4, Qeqertat 2020

Ilanngussaq 3, Immikkullarissullu B
Bilag 3, Detailområde B
Juni 2018 / Juni 2018
Uutuut 1:4000 / Mål 1:4000
A4

0 m 50m 200m

Nunaminertami immikkualuttooq B-mi qullilersuineri ungalulersuinermilu tunngavigsassaq
Princip for belysning og indhegning af arealer i detailområde B



Aqquserngup pingaarnerup tungaanit isigalugu silataa/isaariaa

Aqqusineq pingaarneq / Illoqarfiup aqqusernga A

Nassiussaleriffiit

Panel-inik ungalulersuineq

Ujaqqat pingortitameersut ujararujussuit/ ujaqqat qaartiterinermi, assiaqutit (gabion-it) killilersuutitut /ungalulersuutitut
Markering med natursten, stenblokke/sprængsten, gabion

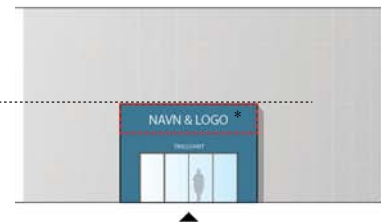
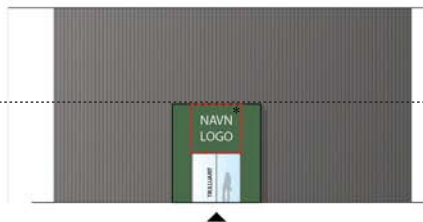
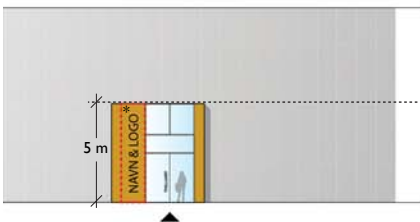
Facade mod centergade/indgang

Centergade/ Lokalvej A

Pladser til godshåndtering

Panelindhegning

Immikkualuttooq B-mi Isaarissamut pingaarnermut allagartaliineri tunngavigsassat
Princip for skiltning ved hovedindgange i detailområde B



Isaarissat allagartaliineri ersarissaanermullu tunngavigineqartussat
Princip, skiltning og markering af indgangspartier

Isaarissap qalipaataa illup qalipaataanut naleqqiullugu allaaneruinnaavoq.
Indgangsparti kan have en farvevariation ift bygningens farve.

*
Navn = Ateq
Logo = Ilisarnaat



Isaarissami pingaarnermi allagartaliineq
Markeret hovedindgang med skiltning



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 2B2-4, Qeqertat 2020
Kommuneplantillæg 2B2-4, Qeqertat 2020

Ilanngussaq 4, Immikkualuttooq B-mi allagartaliineri tunngavigsassat,
qullilersuineq ungalulersuinerlu
Bilag 4 , Princip for skiltning, belysning og indhegning, detailområde B
Juni 2018 / Juni 2018