

FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG

4B10-1 ERHVERVSOMRÅDE NORD FOR SKILØJPEN, NUUK

SEPTEMBER – 2025



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ

Sanarfinermut Avatangisinnullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommuneplanlægning er en kontinuerlig proces, og kommunalbestyrelsen er derfor i henhold til Planloven (Selvstyrets lovbekendtgørelse af Inatsisartutlov om planlægning og arealanvendelse nr. 4 af 25. januar 2024), 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.

Ved tilvejebringelse af kommuneplantillæg ændres de overordnede rammebestemmelser for det pågældende delområde, mens tilvejebringelse af lokalplaner kun ændrer på delområdets detaljerede lokalplanbestemmelser.

Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid tage initiativ til at udarbejde et kommuneplantillæg eller en lokalplan med nærmere bestemmelser for arealers anvendelse og bebyggelse. Kommunalbestyrelsen har dertil pligt til at udarbejde en lokalplan med detaljerede lokalplanbestemmelser:

- 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.

Nærværende plangrundlag består af 2 dele, en **REDEGØRELSEDEL** og en **BESTEMMELSEDEL**.

- **REDEGØRELSEDELEN** indeholder en beskrivelse af planens formål og retsvirkninger, og hvordan planen forholder sig til øvrig planlægning for området.
- **BESTEMMELSEDELEN** indeholder de bestemmelser, der skal følges i forbindelse med planens realisering. Bestemmelserne er delt op i overordnede rammebestemmelser og detaljerede lokalplanbestemmelser. For lokalplaner fremgår de overordnede rammebestemmelser af kommuneplanen. Alle bestemmelser er juridisk bindende, dog kan der under visse betingelser dispenseres fra de detaljerede lokalplanbestemmelser. Derudover indeholder bestemmelsesdelen de bindende kortbilag.

OFFENTLIGGØRELSE

Inden et kommuneplantillæg eller en lokalplan kan vedtages endeligt, skal kommunalbestyrelsen offentliggøre et forslag heraf, således at borgere og interesserede i øvrigt kan orientere sig om planens indhold og eventuelt komme med bemærkninger eller indsigelser til planen. Kommunalbestyrelsen vurderer herefter eventuelle indsigelser og ændringsforslag, før planen vedtages endeligt.

Dette forslag til kommuneplantillæg 4B10-1, Nuuk er fremlagt til offentlig høring i perioden **10. september – 5. november 2025**. Bemærkninger skal senest den 5. november 2025 sendes til:

plan@sermersooq.gl

HVOR KAN PLANEN LÆSES?

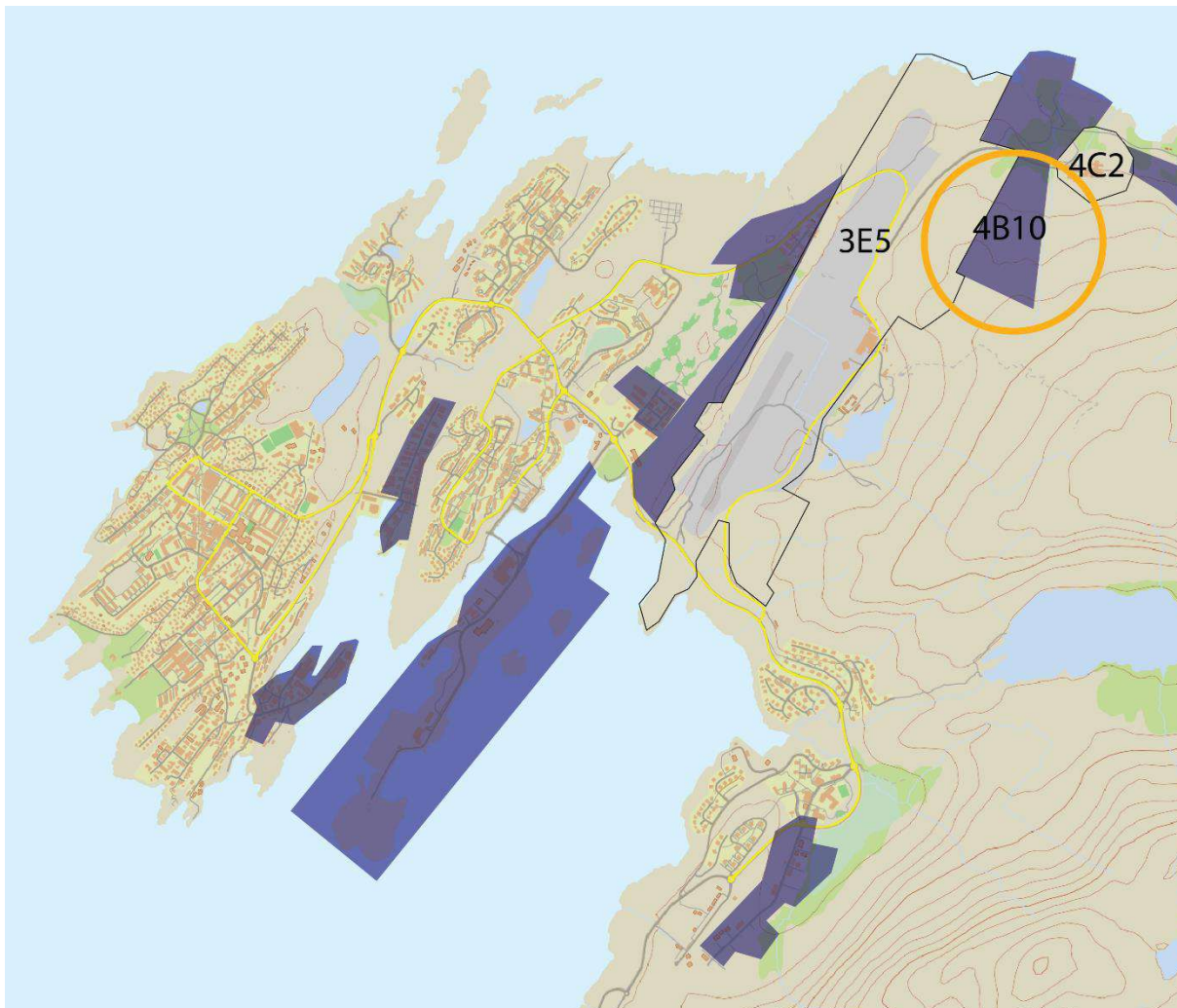
Du kan læse planen på kommuneplanens hjemmeside www.kp.sermersooq.gl eller få planen udleveret ved henvendelse til Forvaltning for Anlæg og Miljø eller plan@sermersooq.gl.

INDHOLD

1. REDEGØRELSE	4
1.1 PLANOMRÅDET	4
1.2 FORMÅL OG PRINCIPPER	5
1.3 EKSISTERENDE FORHOLD	6
1.4 PLANENS HOVEDTRÆK	7
1.5 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	10
1.6 PLANENS RETSVIRKNING	11
2. BESTEMMELSER	13
3. VEDTAGELSESPÅTEGNING	20
4. BILAG	21

1. REDEGØRELSE

1.1 PLANOMRÅDET



Figur 1-1 Delområde 4B10, og Nuuks erhvervsområder

Nærværende kommuneplantillæg fastsætter nye bestemmelser for delområde 4B10 på baggrund af projektansøgningen *Stenbrud og nyt erhvervsområde*, som blev politisk godkendt af kommunalbestyrelsen den 8. oktober 2024.

Planområdet er placeret på nordsiden af fjeldet Quassussuaq (Lille Malene), nordøst for området 3E5 Lufthavnen og sydvest for området 4C2 Anstalten.

1.2 FORMÅL OG PRINCIPPER

Nuuk gennemgår i dag en stor vækst og udvikling. Den store byggeaktivitet i hovedstaden medfører stor efterspørgsel på sten, skærver og grus. Byvæksten har ligeledes resulteret i en mangel på erhvervsarealer i den voksende hovedstad. Formålet med kommuneplantillægget er dermed at udlægge et nyt areal til først et stenbrud og efterfølgende et erhvervsområde, som vil bidrage positivt til samfundet.

Baggrunden for kommuneplantillægget er projektansøgningen *Stenbrud og nyt erhvervsområde* i henhold til inatsisartutlov om planlægning og arealanvendelse nr. 4 af 25. januar 2024. Lovens § 45a giver mulighed for, at Kommunalbestyrelsen, forud for et forslag til kommuneplantillæg, kan reservere et areal til en ansøger i op til 2 år. I sådanne tilfælde skal ansøgeren selv udarbejde det nødvendige kommuneplantillæg og myndighedsprojektet for at realisere projektet.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 8. oktober 2024 projektansøgningen, og nærværende kommuneplantillæg 4B10-1 er udarbejdet for at muliggøre dette projekt.

Planens formål og principper

- At fastlægge anvendelsen til erhvervsmæssige formål
- At inddele delområde 4B10 i hhv. detailområde A og B
- At udlægge 10 byggefelter i detailområde A, som i etaper omdannes fra midlertidigt stenbrud til erhvervsarealer
- At sikre en naturlig og jævn terrænovergang mellem stenbruddet og detailområde D i 3E5
- At projektere sikrer at de rekreative stier i detailområde A samt de forbigående stier i området fastholdes eller omlægges
- At udlægge vejadgang samt sti fra rundkørslen ved Kuanninnguanut / Isertitsiviit til delområdet

1.3 EKSISTERENDE FORHOLD

Delområdet er placeret i udkanten af Nuuk mod nord-øst, på kanten til baglandet. Naboerne til delområdet er anstalten, antenneområdet, sprængstofdepotet og det rekreative område Kuanninnguit (Paradisdalen) mod nordøst. Mod vest ligger lufthavnen og mod nord ligger erhvervsområdet 4B4. Syd for delområdet er fjeldet Quassussuaq (Lille Malene) der hele året bliver benyttet rekreativt bl.a. af vandrere og om vinteren også af skiløbere og snescootere.

Delområdet består af et skrånende fjeldparti. Om vinteren benyttes et snescootertracé øst for området, men ellers anvendes delområdet kun i begrænset omfang til rekreative formål.



Figur 3: Delområde, view mod nord



Figur 4: Delområdet, view mod syd



Figur 5: Antenneområdet, Paradisdalen og Anstalten

Der har de sidste 10 år været en stor aktivitet i området. Først med opførelsen af anstalten, derefter sprængstofdepotet, antenneområderne, et midlertidigt stenbrud og arbejdet med en ny råstofhavn. Den nye lufthavns infrastruktur og udviklingen af denne er tydelig mærkbar i området, med omfattende sprængninger til bl.a. nye vejanlæg i delområdet 3E5.

Delområdet 4B10 ligger op ad 3E5 Nuuk Lufthavn og 4B4 Erhvervsområde nordøst for lufthavnen. I planlægningen skal der sikres en naturlig og jævn overgang af terrænet mellem stenbrud i 4B10 og stenbruddet mod vest i detailområde D i delområde 3E5.

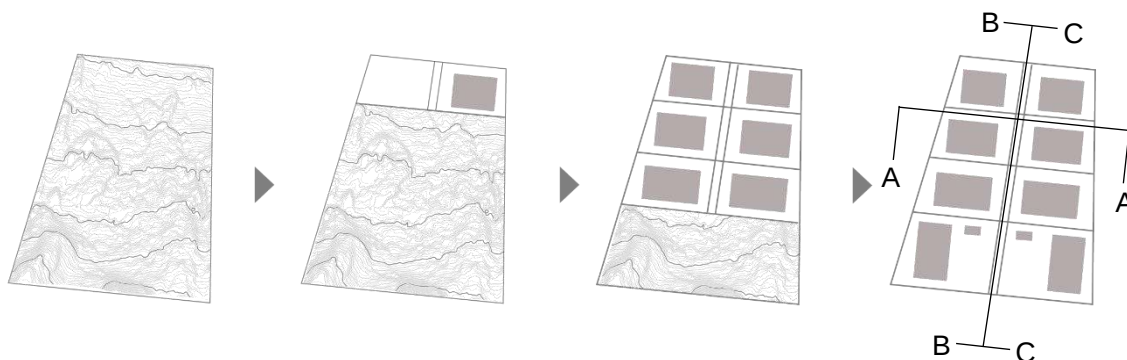
1.4 PLANENS HOVEDTRÆK

BESKRIVELSE

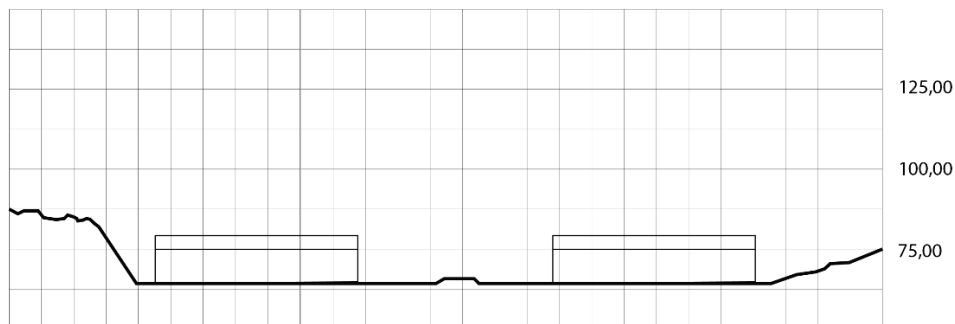
Kommuneplantillæggets delområde måler 22 ha, og udlægges som erhvervsområde med mulighed for midlertidigt stenbrud.

Detailområde A inddeles i 10 byggefelter, som gradvist i etaper, vil blive omdannet fra stenbrud til erhvervsområde. Stenbruddet vil starte i områdets nordlige del ved byggefelterne 1 og 2, og med tiden rykke gradvist mod syd. Erhvervsarealerne vil løbende blive byggemodnet og klargjort til deres nye funktion. Ibrugtagning af erhvervsarealerne må først ske, når det er forsvarligt og sikkert at opholde sig og drive virksomhed på det udlagte byggefelt og det tilhørende oplagsareal. Dette vurderes af relevante myndigheder såsom arbejdstilsynet.

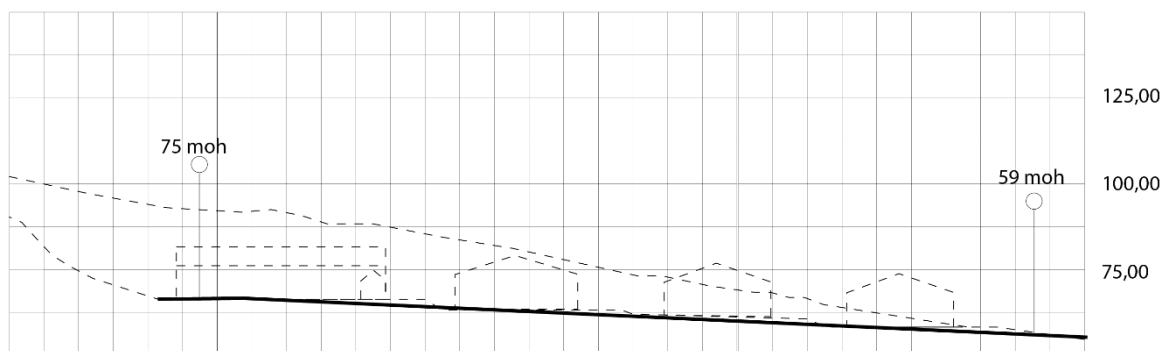
Vejgradient vil være ca. 50‰ og pladsgradient vil være ca. 25‰



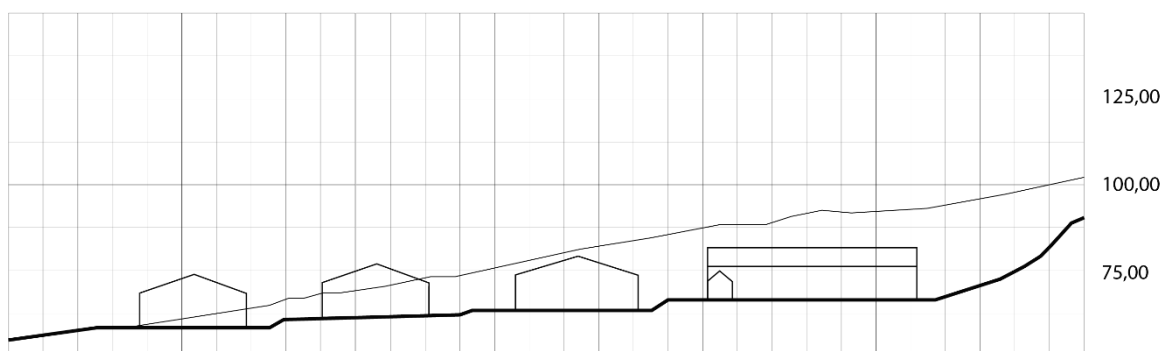
Figur 6 Etapevis udbygning (Princip)



Figur 7 Tværsnit AA (Princip)



Figur 8 Længdesnit BB med vejprofil (Princip)



Figur 9 Længdesnit CC (Princip)

LANDSKAB

Den overvejende del af området er bart fjeld, og om vinteren ophober der sig ofte en del sne. Dette betyder, at der er behov for planlægning af afvanding af området. Langs den østlige og vestlige side af detailområdet samt på begge sider af vejen, skal der etableres grøfter. Disse grøfter er afgørende for at sikre, at området afvandes især i tørtidsperioder, hvor smeltevand kan føre til oversvømmelser og erosion. Se bilag 2.

Når området brydes for sten, skal der gøres en særlig indsats for at skabe, en jævn fjeldskrånning mod øst og syd. Mod vest vil brydningen af sten på sigt have en naturlig overgang til delområdet 3E5, da udsprængningskoterne i de to områder er planlagt til at flygte med hinanden. Dette vil sikre en harmonisk og naturlig overgang til 3E5 (se bilag 2). Der vil blive opsat sikkerhedshegn delvist omkring erhvervsområdet.

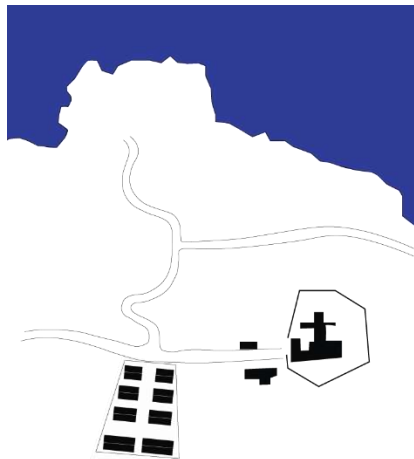
BEBYGGELSE OG FORMSPROG

Bebyggelsen i detailområde A må opføres i op til 15 meter over færdigt terræn. For at sikre fleksibilitet i udviklingen af området skal byggefelter kunne sammenlægges efter behov.

Delområdet 4B10 ligger i et naturskønt område, derfor er det vigtigt, at bygningerne opføres med en æstetisk og funktionel kvalitet til glæde for områdets fremtidige brugere. Bygningernes orientering planlægges i en V-Ø-lig retning, og den overordnede planløsning holdes enkel for at vise struktur i det kuperede landskab.

Se illustration på bilag 3.

For at opnå sammenhæng mellem det nye erhvervsområde, det omgivende landskab og den eksisterende bebyggelse ved Anstalten, skal der være synergi mellem farvevalg, materialer og skala. Den nye bebyggelse skal tilpasses den lokale kontekst bedst muligt. Bebyggelsen opføres med sadeltag.



Figur 8 Det nye erhvervsområde og anstalten mod øst



Figur 9: Farvepaletten ved den eksisterende bebyggelse, Anstalten

TRAFIKFORHOLD

Delområdet trafikbetjenes ved at tilslutte sig rundkørslen ved Kuanninnguanut / Isertitsiviit. Den planlagte centrale nord-sydgående vej føres igennem delområdet. Vejen etableres med en fællessti, der forbindes med stien på Kuanninnguanut, hvilket vil skabe en sammenhængende og sikker gangforbindelse for fodgængere. Derudover vil der blive anlagt belysning langs vejen og fortovet for at øge sikkerheden og komforten for både bilister og fodgængere. Dette vil bidrage til at gøre området mere tilgængeligt og brugervenligt for alle trafikanter. Se bilag 2.

ARKITEKTUR

Kommunalbestyrelsen har vedtaget en arkitekturpolitik, der italesætter de værdier, der skal arbejdes med i bl.a. nybyggeri indenfor kommunen. Blandt de værdier er nedenstående relevante for det aktuelle delområde:

IDENTITETSSKABENDE ARKITEKTUR

- at nye bygninger og byrum skal bygge på og berige vores historie

- at nye bygninger og byrum udformes i en menneskelig skala som sikrer livet mellem bygningerne, og at der skabes gode og trygge byrum for alle mennesker

TID OG STED

- at nye bygninger og bebyggelser forøger stedets kvaliteter, forholder sig til sin tid og respekterer tider som gik, og tider som skal komme
- at det eksisterende landskab og de lokale klimatiske forhold er udgangspunkt for al planlægning, byggeri og anlæg.

VERDENSMÅL

Kommunalbestyrelsen vedtog i begyndelsen af 2019, at FNs verdensmål skal bruges aktivt som planlægningsværktøjer. Kommuneplantillægget er særligt relevant for fire af disse:

Planen berører verdensmål nr. 8,9, 11 og 12:



1.5 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

1.5.1 LANDSPANLÆGNING

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

1.5.2 KOMMUNEPLAN

Forslag til kommuneplantillæg er i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

1.5.3 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.

1.5.4 MILJØ

Hvis man i forbindelse med gravearbejde opdager forurening i området, skal Kommuneqarfik Sermersooq straks informeres.

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

1.5.5 TEKNISK FORSYNING

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

Forsyning med hensyn til el, vand, kloak og varme skal føres under terræn.

Inden for byggefelt 9 og 10 kan der placeres offentlige tekniske anlæg, såsom transformerstationer og pumpestationer til områdets lokale forsyning. Placering skal ske i samråd med Kommuneqarfik Sermersooq og Nukisiorfiit.

VARME

Områdets opvarmningsform fastsættes efter Nukissiorfiits retningslinjer.

KLOAKERING

Bygningen skal tilsluttes offentlig kloak iht. til spildevandsplanen.

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

Bortkørsel af sne skal ske i samråd med Kommuneqarfik Sermersooq. Det er projektejerens ansvar at snerydde området, indtil der evt. foreligger en overdragelse til kommunen, under anlægsperioden iht. gældende snerydningsregulativ.

BYGGEMODNINGSUDGIFTER

Byggemodningsudgifter i forbindelse med realisering af projektansøgningen *Erhvervsområde nord for skiløjpen* skal afholdes af projektejer.

1.5.6 OPHÆVELSE AF PLANER

Med vedtagelsen af nærværende forslag til kommuneplantillæg 4B10-1 bortfalder delområdet som perspektivområde, da der vedtages detaljerede lokalplanbestemmelser.

1.5.7 OFFENTLIGGØRELSE

Forslaget sendes i 8 ugers offentlig høring i perioden 10. september – 5. november 2025

1.6 PLANENS RETSVIRKNING

1.6.1 MIDLERTIDIG RETSVIRKNING

Når et forslag til et kommuneplantillæg/en lokalplan er offentliggjort, må arealer, bygninger og anlæg, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige kommuneplans, -tillæg eller lokalplans indhold (Planlovens § 31).

Kommunalbestyrelsen kan, når indsigelsesfristen er udløbet og der ikke er indkommet indsigelser, tillade at et areal, der er omfattet af forslaget, udnyttes eller bebygges, såfremt udnyttelsen eller byggeriet er i overensstemmelse med forslaget (Planlovens § 31 stk. 2).

De midlertidige retsvirkninger er gældende indtil et forslag til kommuneplantillæg/lokalplan er offentligt bekendtgjort - dog højst 1 år regnet fra forslagets fremlæggelse. (Planlovens § 31 stk. 3).

1.6.2 ENDELIG RETSVIRKNING

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/lokalplan, må der således ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser. (Planlovens § 30).

Under visse omstændigheder kan der dog dispenseres fra mindre væsentlige afvigelser i de detaljerede lokalplanbestemmelser. Mere betydende afvigelser samt afvigelser fra de overordnede rammebestemmelser 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/lokalplanen.

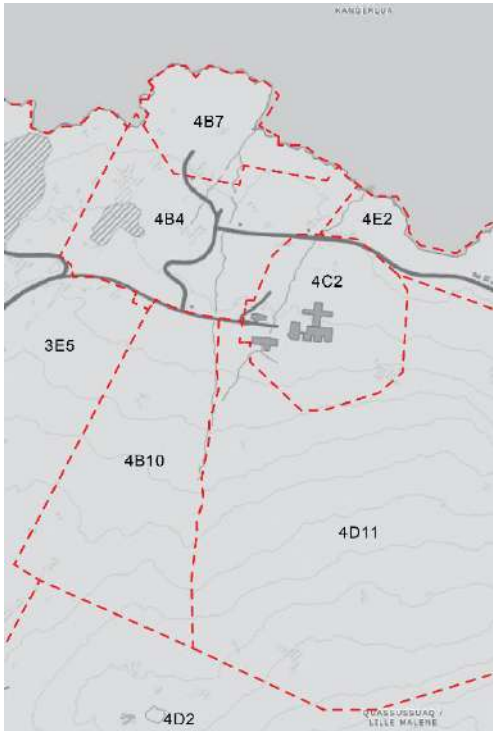
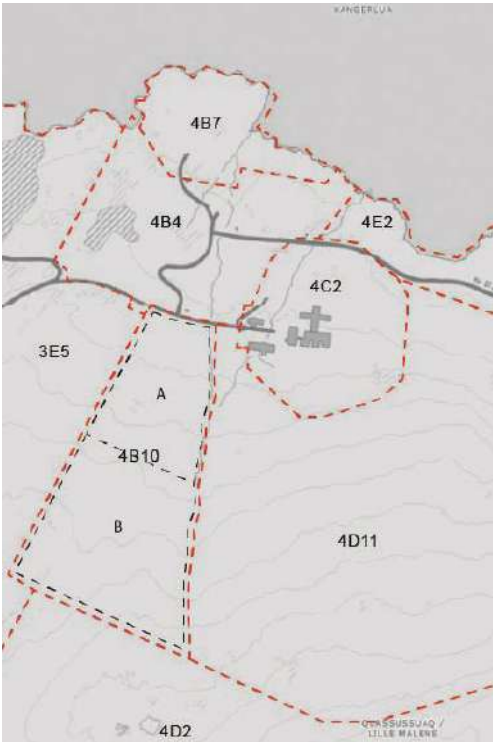
Kommuneplantillægget/lokalplanen medfører ikke i sig selv, at arealer, bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen, skal etableres.

2. BESTEMMELSER

Kommunalbestyrelsen fastlægger hermed følgende bestemmelser i henhold til ”Selvstyrets lovbekendtgørelse af Inatsisartutlov om planlægning og arealanvendelse nr. 4 af 25. januar 2024” (Planloven).

Bestemmelserne er opdelt i § 20. overordnede rammebestemmelser og § 22. detaljerede lokalplanbestemmelser.

Alle bestemmelser er juridisk bindende, dog kan der under visse betingelser dispenseres fra de detaljerede lokalplanbestemmelser. De overordnede rammebestemmelser udgør planens principielle indhold, og der kan derfor ikke meddeles dispensation fra disse bestemmelser.

§ 20. OVERORDNEDE BESTEMMELSER	NYE § 20. OVERORDNEDE RAMMEBESTEMMELSER
DELOMRÅDETS AFGRÆNSNING	
Delområdet udgør et areal på ca. 22 ha. 	Delområdet udgør et areal på ca. 22 ha. 
1. FORMÅL	
GENEREL ANVENDELSE: B – Erhvervs- og havneområde	GENEREL ANVENDELSE: B1 – Erhvervsområde SPECIFIKT FORMÅL:

	• At fastlægge anvendelsen til erhvervsmæssige formål • At inddele delområde 4B10 i hhv. detailområde A og B • At udlægge 10 byggefelter i detailområde A, som i etaper omdannes fra midlertidigt stenbrud til erhvervsarealer • At sikre en naturlig og jævn terrænovergang mellem stenbruddet og detailområde D i 3E5 • At projekter sikrer at de rekreative stier i detailområde A samt de forbigående stier i området fastholdes eller omlægges • At udlægge vejadgang samt sti fra rundkørslen ved Kuanninnguanut / Isertitsiviit til delområdet
2. ANVENDELSE	
Området udlægges som perspektivområde til erhvervsformål. Kommunalbestyrelsen modtager projektansøgninger i området indenfor ovenstående anvendelse.	stk.1 Området er udlagt til erhvervsmæssige formål. Herunder entreprenørvirksomhed, lager og pakhus, håndværk, værksted, produktion, transport, industri, oplagsvirksomhed, engroshandel og tekniske anlæg. Herunder også indendørs skydebane, snescooterhal eller lignende foreningsformål. stk.2 Der kan tillades midlertidige stenbrud til udnyttelse af stenressourcer samt for byggemodning af erhvervsarealer. stk.3 Der kan tillades kapitel 5-virksomhed i området, under forudsætning at dette ikke påvirker anstalten eller afviklingen af flytrafikken, og er i overensstemmelse med den til hvert tid gældende vejledning herfor. stk.4 Der kan ikke opføres portnerboliger. stk.5 Af hensyn til luftfartssikkerheden må området ikke have en anvendelse, der tiltrækker fugle, eller hvor objekter kan blæse ind over lufthavnsarealet. stk.6 Kommunalbestyrelsen modtager projektansøgninger i detailområde B indenfor ovenstående anvendelse.

3. BEBYGGELSE	
Ingen særlige bestemmelser	Ny bebyggelse skal respektere lufthavnens krav til at undgå turbulens.
4. RUMMELIGHED	
Ingen særlige bestemmelser	Når byggefeltene 1-10 i detailområde A er udnyttet, er der i delområdet en restrummelighed på omkring 10 bygninger afhængig af byggefeltenes størrelse og placering. Der skal udarbejdes en lokalplan for detailområde B, før detailområdet må udnyttes. Der kan tillades tekniske anlæg i området i henhold til gældende bestemmelser for tekniske anlæg.
5. BEVARINGSHENSYN	
Ingen særlige bestemmelser.	Ingen særlige bestemmelser.
6. SIKKERHEDSZONER	
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. Den maksimale kipkote for bygninger og anlæg og anlægskote for veje er variabel og afhænger af afstand til landingsbanen og en vinkel ret afstand fra centerlinjen.	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. Den maksimale kipkote for bygninger og anlæg og anlægskote for veje er variabel og afhænger af afstand til landingsbanen og en vinkel ret afstand fra centerlinjen.
7. TRAFIK OG FORSYNING	
	Området skal vejbetjenes fra Kuanninnguanut / Isertitsiviit (Se bilag 2).
8. BYFORNYELSE	
Ingen særlige bestemmelser	Ingen særlige bestemmelser
9. ETAPER	
Ingen særlige bestemmelser	Detailområde A udvikles over følgende etaper: <u>1. Sprængnings- og byggemodningsfase:</u> Der kan etableres midlertidige stenbrud. Stenbrud etableres etapevis som i princippet vist på bilag 5. Der kan byggemodnes efter hver

	sprængningsetape, eller til sidst når alle sprængningsetaperne er udført. Arealtildelinger gives løbende til hvert byggefelt samt oplagsareal. <u>2. Anlægsfase:</u> Der kan opføres bygninger til erhvervmæssige formål jf. § 20,2. Disse kan opføres efter at hver sprængnings- og byggemodningsfase er fuldført. <u>3. Ibrugtagningsfase:</u> gradvis ibrugtagning af erhvervsarealerne må først ske, når det er forsvarligt og sikkert at opholde sig og drive virksomhed på de udlagte byggefelter og det tilhørende oplagsareal. Dette vurderes af relevante myndigheder. Midlertidigt oplag er undtaget. De enkelte etaper kan berøre eller overlappe med andre myndigheders gældende retningslinjer og krav, som skal overholdes i forbindelse med planlægning og udførelse. Sprængning af terræn skal foregå efter relevante myndigheders retningslinjer, og skal godkendes af lufthavnens koncessionshaver.
10. LANDSPLANMÆSSIGE INTERESSER	
Ingen særlige bestemmelser	Ingen særlige bestemmelser
11. FRIHOLDTE OMRÅDER	
Ingen særlige bestemmelser	Ingen særlige bestemmelser

§ 22. DETALJEREDE LOKALPLANBESTEMMELSER

1. BEBYGGELSENS PLACERING

- Stk. 1:** Ny bebyggelse skal placeres inden for de på bilag 2 viste byggefelter.
- Stk. 2:** Byggefelter skal bebygges med minimum 70%
- Stk. 3:** Ny bebyggelse skal orienteres enten nord/sydlig eller øst/vestlig retning. Se bilag 3.
- Stk. 4:** Oplagsarealerne 1-8 kan sprænges ned til koterne vist på bilag 2, og der kan terrasseres inden for hvert oplagsareal.
- Stk. 5:** Oplagsarealerne 1-8 kan kun ansøges af de korresponderende byggefelters arealrettighedshavere.
- Stk. 6:** Bebyggelse skal holde en mindsteafstand på 5 m til oplagsarealets afgrænsning, som i princippet vist på bilag 2.

- Stk. 7:** Der kan etableres sekundære bebyggelse inden for det tilhørende oplagsareal med et maksimalt fodaftryk på 12,5 m².
- Stk. 8:** Containeroplag og øvrigt udendørs oplag må kun ske inden for de fastlagte oplagsarealer, som vist på bilag 2.
- Stk. 9:** Byggefelter kan lægges sammen, hvorved der opnås et større disponibelt areal. Ved sammenlægning kan oplagsarealer/byggefelter ikke sprænges yderligere ned end koterne angivet på bilag 2.
- Stk. 10:** Detailområdet mod øst, syd og vest skal indhegnes af sikkerhedsmæssige hensyn og opfylde bygningsreglementets krav. Se bilag 2.

2. BEBYGGELSENS FREMTRÆDEN

BEBYGGELSEN

- Stk. 1:** Ny bebyggelse kan opføres i op til 3 etager med en maksimal bebyggelseshøjde på 15 m. målt fra færdigt terræns højeste punkt. (Tekniske installationer på bygninger som skorstene, ventilation o.l. er ikke omfattet)

FACADER

- Stk. 2:** Facader skal fremstå i ét af følgende materialer: træ eller et plademateriale med struktur jf. bilag 4.
- Stk. 3:** Facader skal fremstå i farver jf. bilag 4.
Den enkelte bygning må ikke farvesættes med flere end 3 forskellige nuancer. Dette inkluderer farver på vinduer og døre, vindskeder mv
- Stk. 4:** Facadematerialer må ikke have en glansgrad der overstiger 40.
- Stk. 5:** Indgangspartier til kundeorienterede aktiviteter, såsom butik / ekspeditionsarealer og administration skal markeres i form af en bygningsmæssig detaljering og som i princippet vist på bilag 4.

TAGE

- Stk. 6:** Bygninger skal udføres med sadeltage. Taghældningen skal være mellem 7° - 45°
- Stk. 7:** Tage skal beklædes med mørkt tagpap eller plader i zink, kobber, metal eller sinusplader i aluminium eller stål og må ikke medføre refleksionsgener, maks. glans 40.
- Stk. 8:** Kviste er ikke tilladt.

ELEVATOR, TRAPPER OG RAMPER

- Stk. 9:** Elevatorrum og trapper skal indeholdes i bygningens volumen, og må ikke ligge udenfor byggefeltets afgrænsning.

SKILTE

- Stk. 10:** På den enkelte bygning må der kun opsættes permanente skilte, der oplyser navn og funktion for virksomheder, der har til huse i bygningen.
- Stk. 11:** Skilte må være belyste, men må ikke være til gene for omgivelserne, herunder trafikken på land, i vand og i luften. Dette indebærer at skilte kun må være belyst

med nedadrettet belysning og lysene skal være stationære. Skilte må ikke bestå af fjernsynskærme, blinkende eller på anden måde varierende i lysstyrke.	
3. VEJ- OG STIFORHOLD	
Stk. 1:	Veje og stier i området udlægges som i princippet vist på bilag 2.
Stk. 2:	Veje skal udføres iht. kommunens vejledning.
Stk. 3:	Der skal sikres belysning af veje og stier iht. kommunens vejledning. Gadebelysning etableres iht. Nukissiorfiits driftsinstruks vedr. materialevalg ved vej-, gade- og stibelysning. Belysningen må ikke være til gene for omgivelserne, herunder trafikken på land, i vand og i luften.
Stk. 4:	Sti skal udføres med en bredde på minimum 2 m. Stier skal befæstes med en fast belægning.
Stk. 5:	Parkeringspladser skal etableres i henhold til parkeringsnormen, fastsat ved den gældende kommuneplan.
Stk. 6:	Cykelparkering skal etabes i henhold til cykelparkeringsnormen, fastsat ved den gældende kommuneplan.
Stk. 7:	Ladestandere til elbiler skal etableres i henhold til normen, fastsat ved den gældende kommuneplan.
4. FRIAREALER OG FRITIDSANLÆG	
Stk. 1:	Ved terrænopfyldninger, byggemodning mv. skal regnvand og smeltevand afledes til grøfter, Grøfter i området udlægges som i princippet vist på bilag 2.
Stk. 2:	Grøfter skal dimensioneres så de kan håndtere afledning af regn- og smeltevand for hele projektområdet til trods for udbygning i etaper.
5. TEKNISKE ANLÆG	
Stk. 1:	Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige el-, vand-, kloak- samt varmforsyning.
Stk. 2:	Forsyning af el, vand, kloak og varme skal føres under terræn.
Stk. 3:	Inden for området kan der placeres tekniske anlæg som transformerstationer, pumpestationer mv. Vejbyggelinjer skal overholdes.
6. UBEBYGGEDE AREALER	
Stk. 1:	Der skal sikres en naturlig og jævn overgang af terrænet mellem det pågældende stenbrud og stenbruddet i detailområde D i KPT 3E5-6 mod vest
Stk. 2:	Områder, der ikke er udlagt til byggeri, oplag, infrastruktur, og ikke er omfattet af stk. 4.1 skal friholdes for anlæg og fremstå med naturpræg.
Stk. 3:	Belysning af erhvervsarealer må ikke være til gene for omgivelserne, herunder trafikken på land, i vand og i luften.
7. BEVARING	

Ingen særlige bestemmelser
8. NATURBESKYTTELSESINTERESSER
Ingen særlige bestemmelser
9. JORDBRUGSINTERESSER
Ingen særlige bestemmelser
10. FÆLLES ANLÆG
Ingen særlige bestemmelser
11. EJERFORENINGER
Stk. 1: Der kan stiftes en forening til varetagelse af de fælles interesser i detailområdet. Foreningen har bl.a. ansvar for fælles drift og vedligehold (herunder vintervedligehold) af fælles anlæg. Stk. 2: BYGGEMODNINGSUDGIFTER Byggemodningsudgifter i forbindelse med realisering af projektansøgningen Erhvervsområde nord for skiløjpen skal afholdes af projektejer.
12. GRÆNSER FOR MILJØBELASTNING
Ingen særlige bestemmelser
13. LAVENERGIBEBYGGELSE
Ingen særlige bestemmelser
14. BETINGEDE BYGGEFELTER
Ingen særlige bestemmelser
17. BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før: Stk. 1: Ny bebyggelse er tilsluttet den offentlige el-, vand- og varmforsyning samt kloak iht. § 22, 5 stk. 1 Stk. 2: Der er anlagt parkeringspladser i henhold til § 22, 3 stk. 5-7 Stk. 3: Der forligger en godkendt afvandingsplan Stk. 4: Grundet den etapevise udsprængning skal det være forsvarligt og sikkert at opholde sig og drive virksomhed på byggefeltet og det tilhørende oplagsareal. Dette vurderes af relevante myndigheder. Midlertidigt oplag er undtaget.

3. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Nærværende forslag til kommuneplantillæg 4B10-1 Erhvervsområde nord for skiløjpen vedtages hermed af Kommuneqarfik Sermersooqs Udvalg for Økonomi og Erhverv den 22.08.25 og sendes i 8 ugers offentlig høring.

Kommuneqarfik Sermersooq den 25.08.25



Avaaraq Olsen

Borgmester

//



Ole Jakobsen

Kommunaldirektør

Offentliggøres som forslag den 10.09.25

**ILISARNARATINUT
NASSUIAATIT/
SIGNATURFORKLARING**



Immikkoortup ilaa / Delområde



Immikkoortut ilai pioreersut /
Eksist. delområder

A, B

Immikkuualuttut / Detailområder



0 50 200 m.



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ

Sanarfinermut Avatangiiisnullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 4B10-1
Kommuneplantillæg 4B10-1

**ILANNGUSSAQ 1 / BILAG 1
IMMIKKOORTOQ / DELOMRÅDE**

Septembri 2025 //
September 2025

Uutuut / Skala: 1:7500
A4

ILISARNARATINUT NASSUIAATIT/ SIGNATURFORKLARING



Immikkoortoq / Delområde



Immikkuualuttunut A+B /
Detailområde A+B

1 - 10

Sanaartorfissat / Byggefelter



Kuuffeqarnissamut najoqqutassaq /
Princip for afvanding
Pisuinnaat aqquataat / Fortov



Inissiiviit / Oplagsarealer



Aqqusineq nutaaq / Ny vej
Aqqusernit / Vejbyggelinje



Aqqusineq nutaaq / Ny vej



Aqqusernit / Vejbyggelinje



Aqqusineeraq sukisaarsarfik /
Rekreativ sti



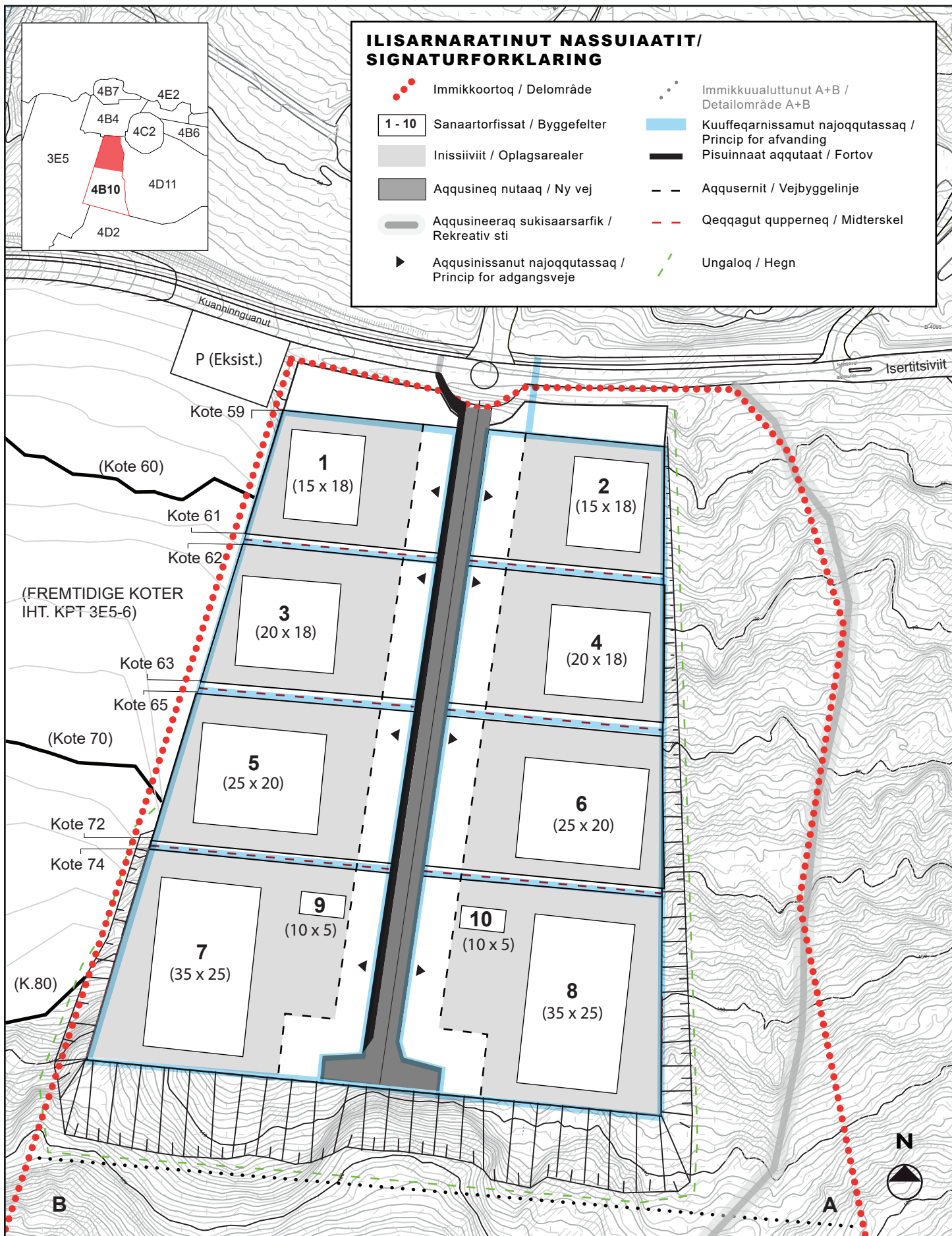
Qeqqagut qupperneq / Midterskel



Aqqusinissamut najoqqutassaq /
Princip for adgangsveje



Ungaloq / Hegn



KOMMUNEQARFI SERMERSOOQ
Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 4B10-1
Kommuneplantillæg 4B10-1

ILANNGUSSAQ 2 / BILAG 2
NUNAP ASSINGI AALAJANGERSAKKANUT ALLAA-
SERISANUT / DETALJEREDE BESTEMMELSER

Septembri 2025 //
September 2025

Uutuut / Skala: 1:1000
A4



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
 Sanarfinermut Avatangiiisnullu Ingerlatsivik
 Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 4B10-1
 Kommuneplantillæg 4B10-1

ILANNGUSSAQ 3 / BILAG 3
PILERSAARUTIT ASSILIARTALIAA /
ILLUSTRATIONSPLAN

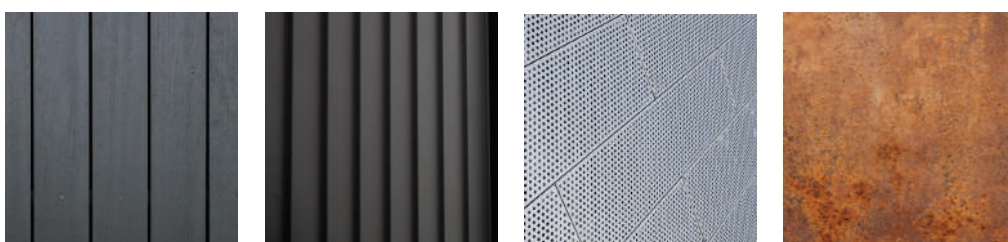
Septembari 2025 //
 September 2025

Uutuut / Skala: 1:1000
 A4

ATORTUSSAT / MATERIALER

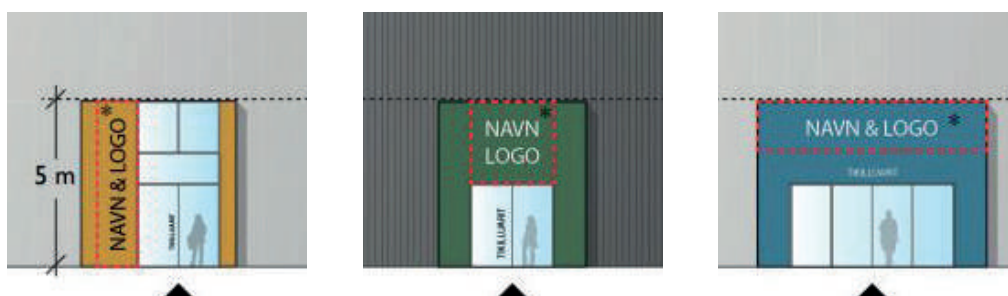


Assit innersuussutaasut aamma qalipaait akuerisaasut /
Referencebillede og farvenuancer



Illut silataata isikkua: Qisuk imaluunniit plade (aluminium, corten, fibercement m.m.)
Facade: Træ eller plademateriale (aluminium, corten, fibercement m.m.)

ISERTARFIK / INDGANGSPARTI



Nutaamik sanaartornermi pingaarnertut isaarissakkut allagartarsualersuinissamut najoqqutassaq /
Princip for skiltning ved hovedindgange ved ny bebyggelse



KOMMUNEQARFIK SERMERSSOOQ
Sanaarfinermut Avatangiiisnnullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 4B10-1
Kommuneplantillæg 4B10-1

ILANNGUSSAQ 1 / BILAG 4
ILUSILERSUINERMI PERIUSEQ / DESIGNPRINCIPPER

Septembari 2025 //
September 2025

Immikkoortukkaartumik ineriartortitsineq

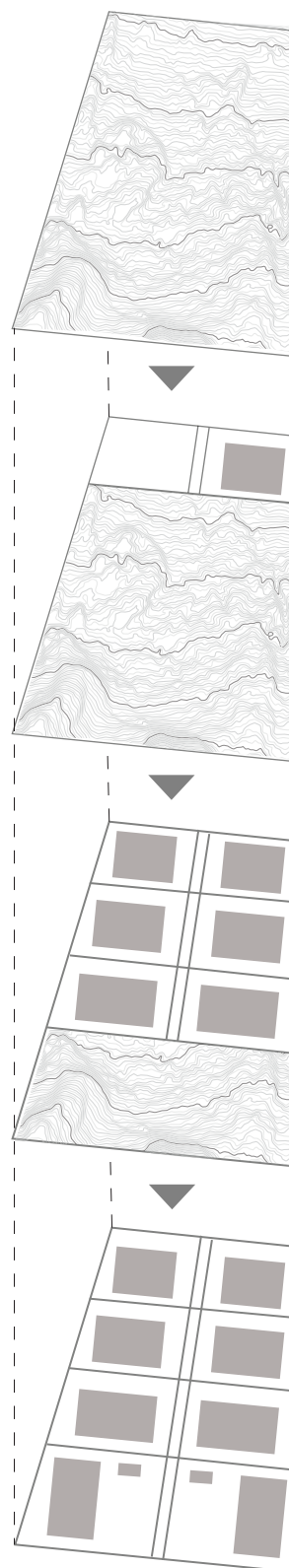
Immikkoortukkaartumik ineriartortitsinikkut suliaq piujuartumik ingerlanneqarnissaa qulakkeerneqassaaq. Ujaqqat immikkoortortanngortillugit aserorterneqassapput, immikkoortoq pilersaarusiorneqassaaq, tamatuma kingorna inuussutissarsiuteqarnermi nunaminertat pilersuinermi ledninginut sanaartorfissagissarneqassapput. Tamatuma kingorna attaveqaasersuutit pilersinneqassapput, naggataatigullu inuussutissarsiuteqarnermi illut inissiivinnullu nunaminertat sanaartorneqassapput.

Immikkuualuttoq A-mi sanaartorfissat arfineq-pingasut agguataarneqassapput immikkoortukkaartumillu ujaqquarivimmiit inuussutissarsiuteqarfimmut allanngortikkiartuaarneqassapput. Ujaqquarivik immikkoortup avannaatungaaniit sanaartorfissaq 1-ip 2-llu eqqaanniit aallartissapput, piffissallu ingerlanerani kujammut annertusartuaartinneqassapput. Inuussutissarsiorterminunaminertat ataavartumik sanaartorfissagissarneqassapput atuuffissaannullu nutaanut piareersarnear-tassallutik./

Etapevis Udvikling

En etapevis udvikling vil sikre en bæredygtig proces. Stenene brydes i fraktioner, området planeres, hvorefter erhvervsarealerne byggemodnes med forsyningsledninger. Derefter etableres infrastrukturen, og til sidst opføres erhvervsbygninger og oplagsarealer.

Detailområde A inddeles i 8 byggefelter, som gradvist i etaper, vil blive omdannet fra stenbrud til erhvervsområde. Stenbruddet vil starte i områdets nordlige del ved byggefelterne 1 og 2, og med tiden rykke gradvist mod syd. Erhvervsarealerne vil løbende blive byggemodnet og klargjort til deres nye funktion.



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ
Sanarfinermut Avatangiiisinullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut tapiliussaq 4B10-1
Kommuneplantillæg 4B10-1

ILANNGUSSAQ 5 / BILAG 5
IMMIKKOORTUKKAARTUMIK INERIARTORTITSINEQ /
ETAPEVIS UDBYGNING

Septembri 2025 //
September 2025