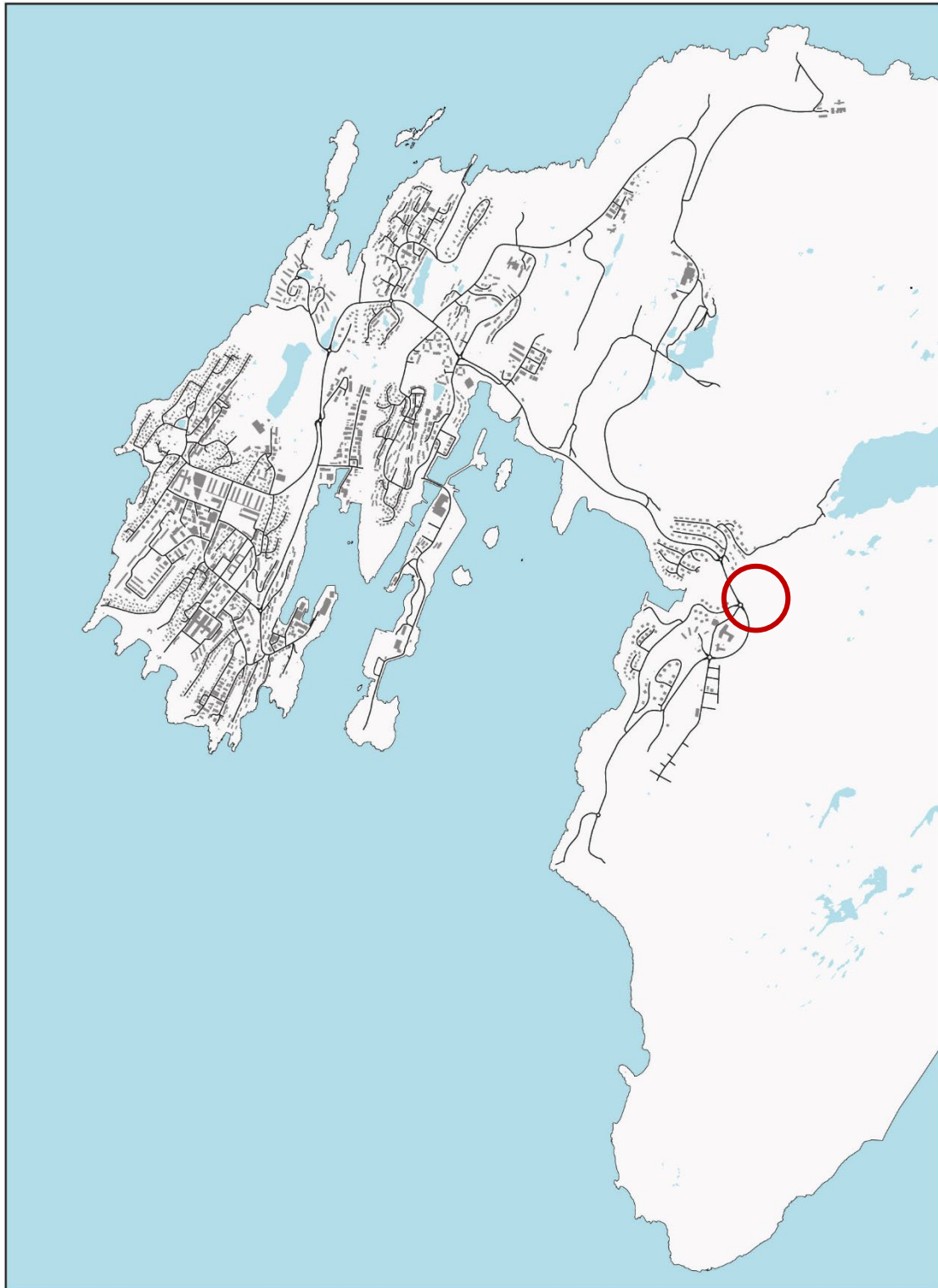


FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG 4C8-1 HOTEL VED KUUSSUANNGUAQ, QINNGORPUT

AUGUST – 2025



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ

Sanarfinermut Avatangiiisnnullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG / EN LOKALPLAN?

Kommuneplanlægning er en kontinuerlig proces, og kommunalbestyrelsen er derfor i henhold til Planloven (Selvstyrets lovebekendtgørelse 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 4C8-1 Hotel ved Kuussuannguaq 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	10
1.5 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	18
1.6 PLANENS RETSVIRKNING.....	19
2. BESTEMMELSER.....	20
3. VEDTAGELSESPÅTEGNING	28
4. BILAG.....	29

1. REDEGØRELSE

1.1 PLANOMRÅDET

Delområdet 4C8 er beliggende i Qinngorput på den østlige side af Qarsoq-vejen ved foden af dalstrøget mellem Quassussuaq og Ukkusissaq. Delområdet afgrænses mod vest af Qarsoq-vejen og mod nord, syd og øst af de friholdte områder langs Kuussuanguaq-elven 4D5 og 4D12.



Fig. 1 // Delområdeafgrænsning for 4C8

1.2 FORMÅL OG PRINCIPPER

Ifølge Kommuneqarfik Sermersooqs Planstrategi og Hovedstadsstrategi, skal Nuuk yderligere udvikles som international turistattraktion. Hovedstadsstrategien skriver:

"På verdensplan var der 1,1 mia. turister i 2014 ifølge FNs Verdensturismeorganisation (UNWTO). Turismen forventes at vokse, og adventureturisme, hvor Grønland er stærkest, forventes at vokse mest. Markedet for turisme er kort sagt enormt og vil blive endnu større."

Ifølge Planstrategien 2023 skal antallet af hotelværelser i kommunen øges med 50% inden 2030. Af disse skal 25% af nye hotelværelser være bæredygtighedscertificerede. Nærværende lokalplan er udarbejdet for at imødekomme planstrategiens ambitioner om udbygning af hotelkapaciteten i Nuuk.

På baggrund af en omfattende inddragelsesproces i 2023, om placeringer af nye hoteller, er nærværende placering fremkommet.

Planens formål og principper

- At udbygge hotelkapaciteten - udenfor det centrale Nuuk - i henhold til planstrategiens ambitioner om at udvikle turismen i hovedstaden.
- At underbygge centerstrukturen i det centrale Qinngorput i forlængelse af 4C1 Centerområde ved Pisissia og sikre nye destinationer i Qinngorput for lokale samt turister.
- At sikre at byggeri i delområdet tager hensyn til de rekreative kvaliteter omkring Kuussuanguaq-elven og vandreruterne igennem delområdet.



Fig. 2 // Delområdet set fra rundkørslen Pisissip Kaajallattariaa

1.3 EKSISTERENDE FORHOLD

BESKRIVELSE AF OMRÅDET

Qinngorput er den nyeste bydel af Nuuk og er i fortsat udvikling. Udbygningen af Qinngorput startede i 1990'erne med den blandede boligbebyggelse beliggende nord for elven, og udbygges fortsat etapevist mod syd. I senere år er en by-fortætning af det eksisterende Qinngorput påbegyndt - den fremtidige hotelbebyggelse i delområde 4C8 er led i denne by-fortætning.

Qinngorput består primært af blandet boligbebyggelse, med størstedelen af boligmassen bestående af etagehusbebyggelse. Ligeledes findes centerområder centralt i bydelen samt erhvervsområder mod øst for foden af Ukkusissaq.

EKSISTERENDE FUNKTIONER I QINNGORPUT

Centerfunktionerne i Qinngorput er primært placeret i området omkring Atuarfik Hans Lyng. I området findes indkøbsmuligheder, café/restaurant, skole, børneinstitution og fritidsklub. Omkring delområdet findes flere rekreative anlæg, herunder ridecenteret Viska Horses, lystbådehavnen Tuukkaq, legepladser, hundeparken samt skaterrampe og fodboldbane ved Atuarfik Hans Lyng.

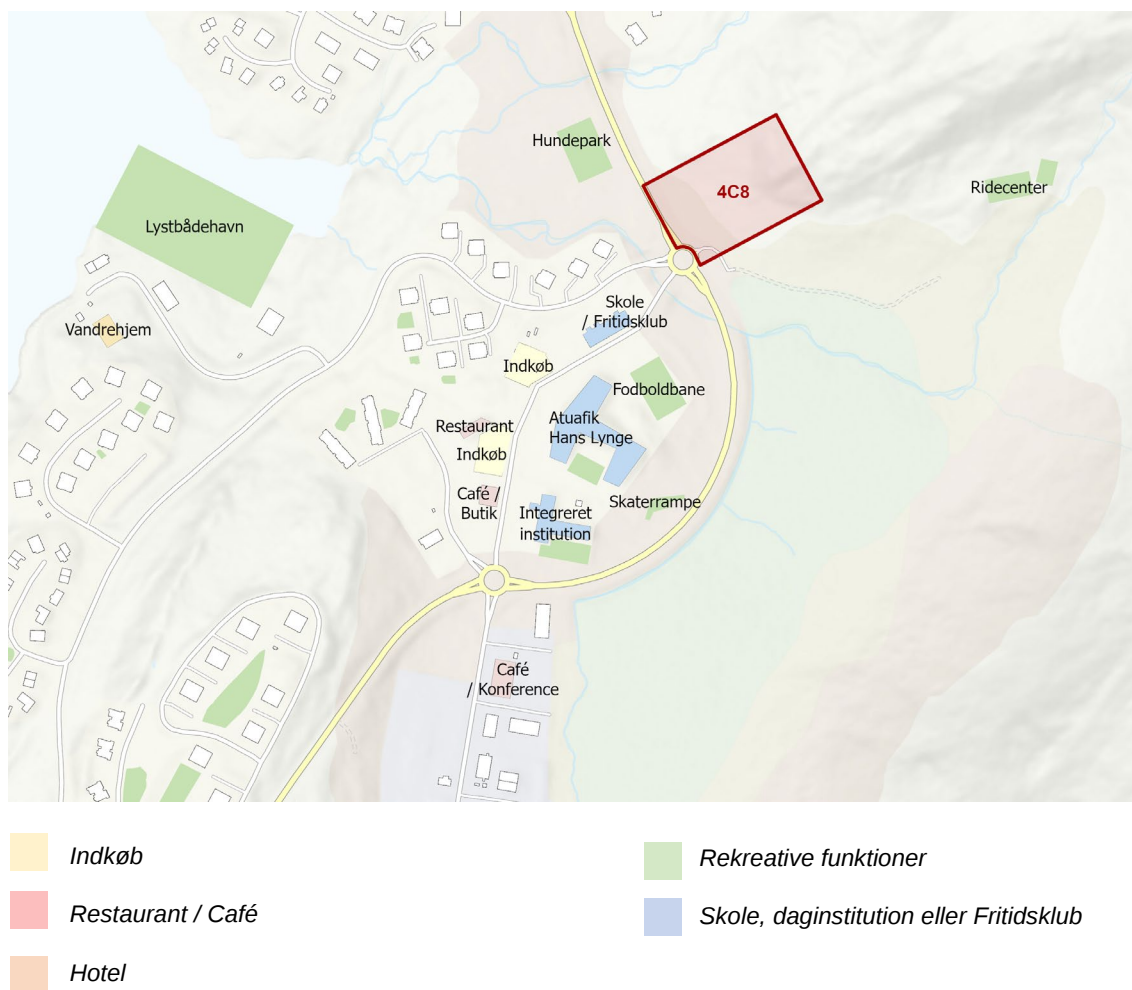


Fig. 3 // Eksisterende funktioner i det centrale Qinngorput

TOPOGRAFI

Delområdet er beliggende på den sydlige side af Kuussuannguaq for foden af forbjerget til Ukkusissaq. Byggefelt 1 ligger i forlængelse af fjeldkammen mellem de to dalstrøg under Qallussuaq / Cirkussøen, hvilket sikrer at fremtidig bebyggelse friholder dalstrøgene og lægger sig i forlængelse af den eksisterende fjeldkam.

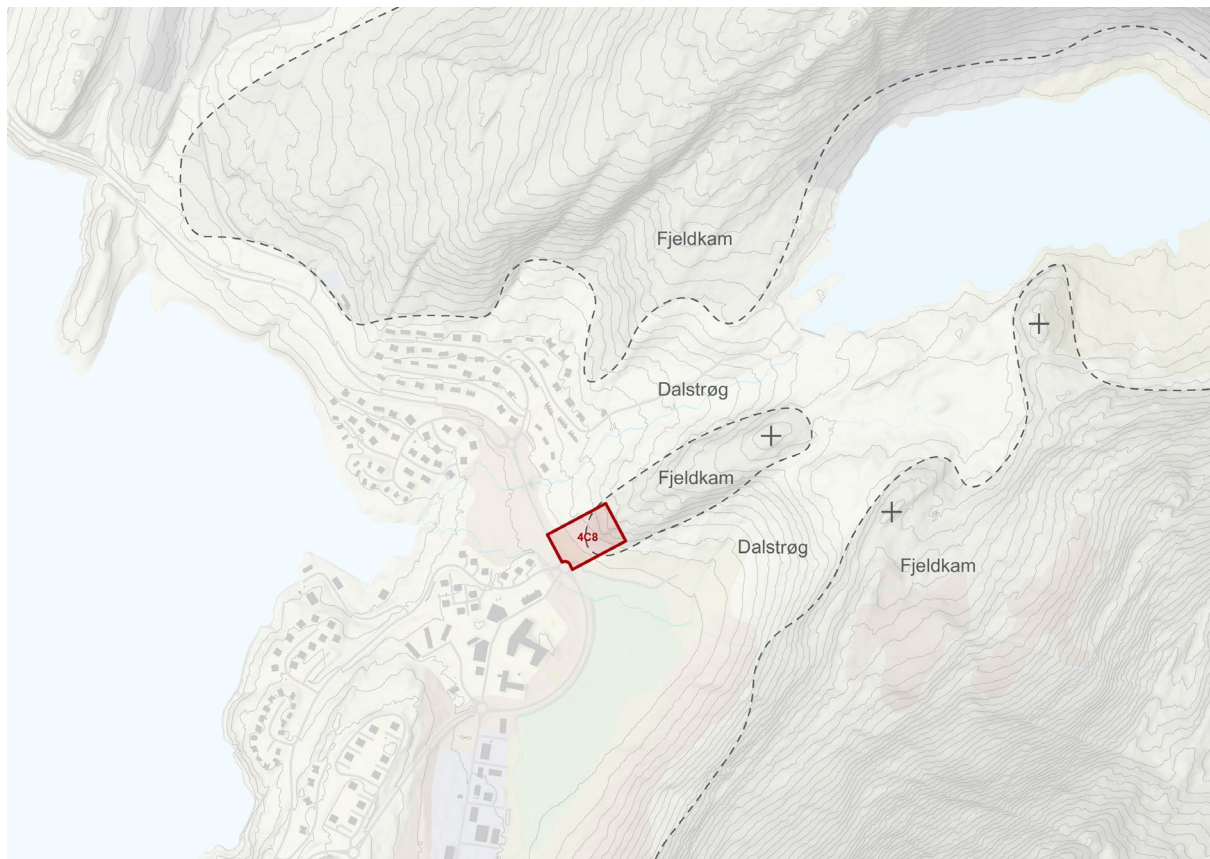


Fig. 4 // Overordnet topografi nær delområde 4C8

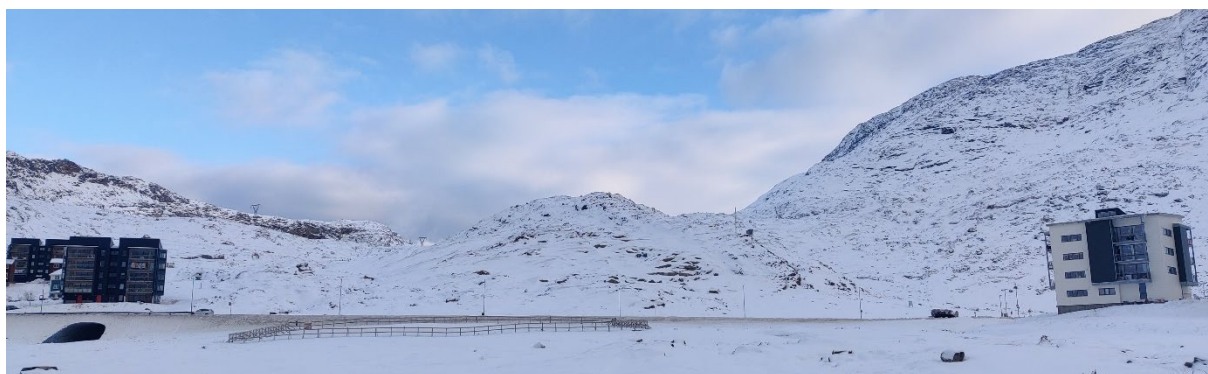


Fig. 5 // Dalstrøg og fjeldkamme mellem Quassussuaq og Ukkusissaq

POTENTIALER FOR OUTDOOR TURISME

Eksisterende vandreruter gennem delområdet skal fortsat sikres. Adgangen til Nuuks bagland åbner sig på begge sider af Quassussuaq - gennem Kuanninnguit i nord eller Qinngorput i syd - gennem dalstrøget mellem Quassussuaq og Ukkusissaq. Nærværende delområde og de omkringliggende friholdte områder er udgangspunkt for flere af disse vandreruter.

Med den umiddelbare nærhed til Nuuks rekreative bagland, findes stort potentiale for at outdoorturismeaspektet inkluderes i planlægningen af det fremtidige byggeri. Både igennem vandreruter, fjeldski, sneskovvandring o.l.



-  Vandreruter
-  Primære adgangsveje til baglandet

Fig. 6 // Adgangen til Nuuks bagland

TRAFIKALE FORHOLD

Delområdet ligger ud til den primære trafikåre Qarsoq, som sikrer god vejadgang gennem rundkørslen Pisissip Kajaallattariaa. Omkring området findes flere busstoppesteder samt stier der forbinder resten af byen og som tilsammen sikrer gode transportmuligheder, for såvel lokale som turister.



Fig. 7 // Trafikale forhold omkring delområde 4C8

1.4 PLANENS HOVEDTRÆK

ANVENDELSE

Planen fastslår at detailområde 4C8-1 er et centerområde indeholdende et enkelt byggefelt til én samlet bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen kan bestå af flere, mindre bygninger der kan være forbundet, men de skal være en del af et samlet hele og med samme arealrettighedshaver.

Anvendelse fastlægges i delområdet til serviceerhverv med henblik på overnatning og tilhørende publikumsorienterede støttefunktioner. Støttefunktioner kan være restaurant / café / bar, conferencefaciliteter, spa- / wellnessfaciliteter o.l.

DISPONERING

Bebyggelse i delområdet skal disponeres således, at adgangen til elvdalen og vandrerruterne i forlængelse af sitet sikres. Byggeri i delområdet bør generelt forholde sig til områdets rekreative karakter for såvel lokale beboere som turister.

For at sikre en effektiv udnyttelse af det udlagte areal indføres en minimumudnyttelse på 3000 etagemeter. Byggeriet skal indeholde offentlige publikumsorienterede funktioner. Dette kan fx være som restaurant/café i stueetagen eller på øverste etage / tagterrasse.

Parkering skal etableres som parkeringskælder under bygningen, men kan strække sig længere under fjeldet, såfremt at terrænet genetableres til det oprindelige fjeldprofil.

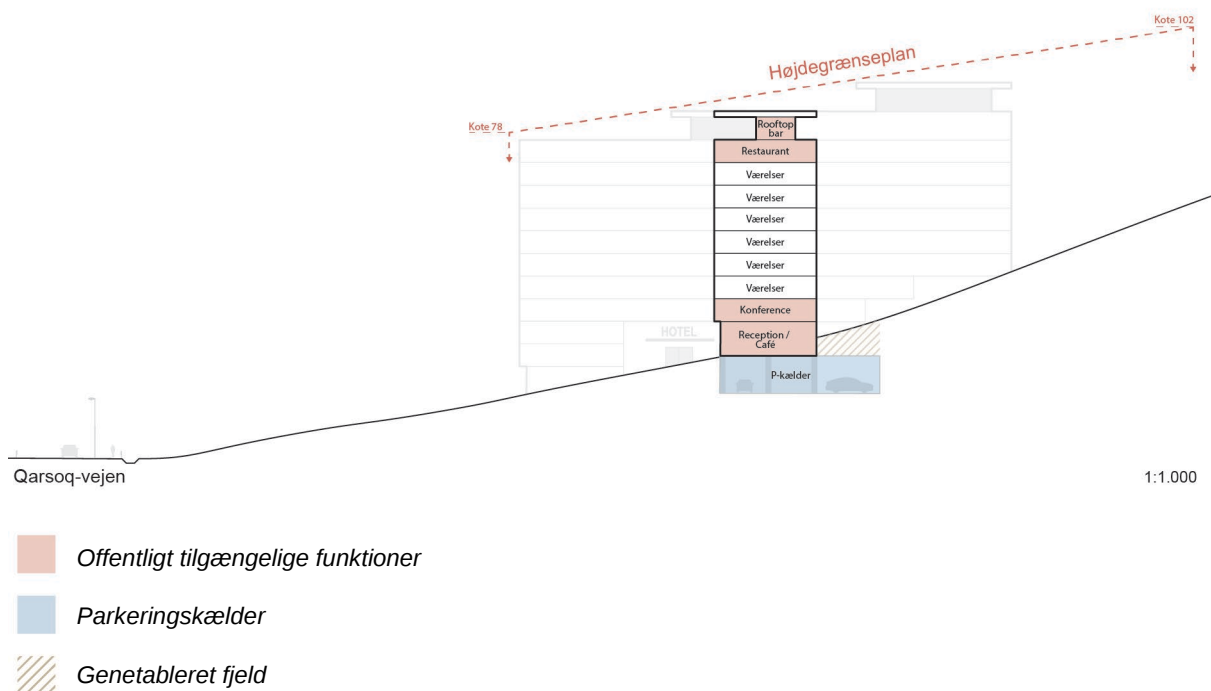


Fig. 8 // Principskitse af disponering af hotelbyggeri

TERRÆN OG HØJDEGRÆNSER

De høje fjeldpartier i- og omkring delområdet tillader højhusbebyggelse gennem dets volumen. Skalaen for fjeldene der danner baggrund til byggefeltet gør at selv høj bebyggelse ikke synes fremmed. Byggefeltets afstand til vej og anden bebyggelse medfører ligeledes at højhusbebyggelse har minimal negativ indvirken på eksisterende bebyggelse.

For delområdet indføres et skrå højdegrænseplan. Det skrå højdegrænseplan etableres for at sikre at bebyggelse forholder sig til det eksisterende terræns profil og aktivt arbejder med terrænet i byggeriets udformning. Afstanden fra terræn til højdegrænseplanet svarer cirka til 12 normaletager afhængig byggeriets endelige udformning. Koter for det skrå højdegrænseplan fremgår af bilag 2.

Sprængning af fjeld udenfor bygningskroppen skal minimeres. Det oprindelige fjeldprofil skal så vidt muligt bevares eller reetableres for at sikre at bebyggelse indordner sig de eksisterende naturlige strukturer og den generelle rekreative karakter af området.

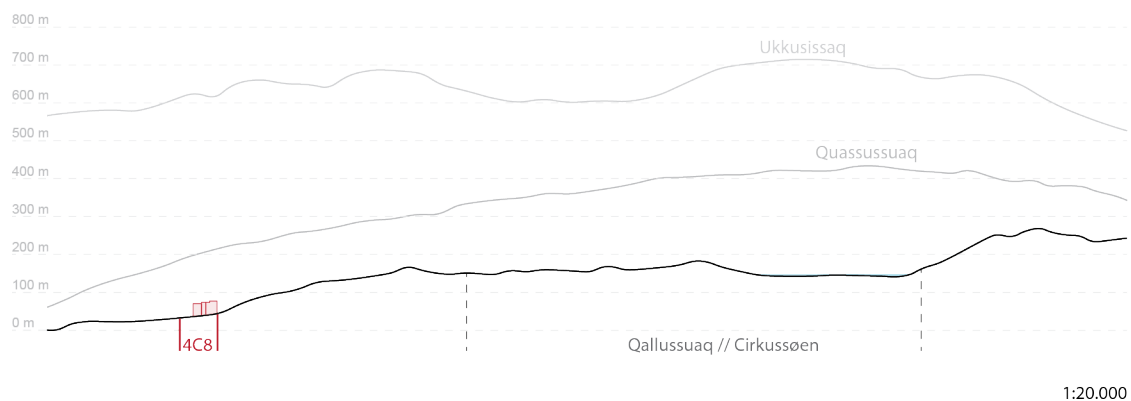


Fig. 9 // Snit A - omkringliggende terræn med bygning på 12 etager

UBEBYGGEDE AREALER

Ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang holdes i eksisterende naturtilstand. Hvis der i anlægsfasen sprænges fjeld udenfor bygningens fundament, skal disse udspørgninger efterfølgende udnyttes rekreativt og ikke efterlades som et ar i landskabet.

Der skal i etableres udendørs opholdsarealer til såvel gæster på hotellet som lokale borgere. Sammenholdt med offentlige publikumsorienterede funktioner skal dette skabe grundlag for et hotelbyggeri som skaber et socialt knudepunkt og skaber værdi for de lokale i området.

TRAFIKALE FORHOLD

Delområdet vejbetjenes af vejen Qallussuup ataa gennem rundkørslen Pisissip Kaajallattariaa. Vejadgangen skal udføres iht. kommunens vejledning. Parkering kan udføres som parkeringskælder under hotelbebyggelsen jf. figur 8.

Naturstier og vandreruter gennem delområdet skal fortsat sikres enten ved friholdelse eller omlægning. Vandreruter kan forbedres med anlægning af grussti eller lignende.



Fig. 10 // Adgangen til baglandet gennem 4C8 / 4D5

ARKITEKTUR

Kommunalbestyrelsen har vedtaget en arkitekturpolitik, der italesætter de værdier, der skal arbejdes med i bl.a. nybyggeri indenfor kommunen.

Blandt de værdier er:

IDENTITETSSKABENDE ARKITEKTUR

- at nye bygninger og byrum skal bygge på og berige vores historie
- at planlægning og udvikling af bosteder skal tage afsæt i bostedernes egen identitet

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.

Udover værdierne opstillet i arkitekturpolitikken, udstikker nærværende plangrundlag følgende arkitektoniske ambitioner for delområdet:

DESTINATION

- Med nærværende kommuneplantillæg ønskes at løfte Qinngorput som destination – Både for turister gennem hotelbebyggelsen og for lokale borger gennem offentligt tilgængelige aktiviteter som restauration, bar, spa-faciliteter, conference / selskabslokaler e.l.
- Delområdet kan gennem sin placering nær adgangen til baglandet, være en destination i sig selv; som udgangspunkt eller slutdestination for eksisterende vandreruter.

LOKATION OG TERRÆN

- Den prominente placering for foden af forbjergene til Quassussuaq og Ukkusissaq kalder på et byggeri af høj arkitektonisk kvalitet, som kan skabe et lokalt pejlemærke for Qinngorput såvel som resten af Nuuk.
- Placeringen er disponeret fra mange vinkler – Toppen af Quassussuaq og Ukkusissaq, indflyvning og indsejling til Nuuk, hovedvejen til Qinngorput; Borgmester Anniitap Aqquserna, samt fra store dele af Nuussuaq og Nuuk centrum. Med denne disponering medfølger ligeledes et ansvar for et byggeri af høj arkitektonisk bearbejdning.
- Delområdets eksisterende terræn bør aktivt indtænkes i disponeringen af byggeriet – ved at udnytte terrænforskelle i byggeriet og undgå uudnyttede høje fundamenter, lade byggeriet lægge sig ind i- og smelte sammen med fjeldet e.l.

EKSISTERENDE PLANFORHOLD

- Byggeriet skal leve op til de retningslinjer for højhusbyggeri opstillet i gældende kommuneplan – Se side 15.
- Hotelbyggeriet skal leve op til ambitionerne i gældende planstrategi omhandlende; udbygning af hotelkapaciteten i Nuuk, ambitioner om cirkularitet i byggebranchen samt bæredygtighedscertificering – Se side 16.

ARKITEKTONISKE REFERENCER

Nedenstående arkitektoniske referencer belyser forvaltningens ambitioner til den fortsatte udvikling af hotelbebyggelser i hovedstaden, samt de for delområde 4C8 iboende kvaliteter.



Bebyggelsen indeholder offentligt tilgængelige faciliteter som restaurant, tagterrasse, spa-faciliteter e.l.



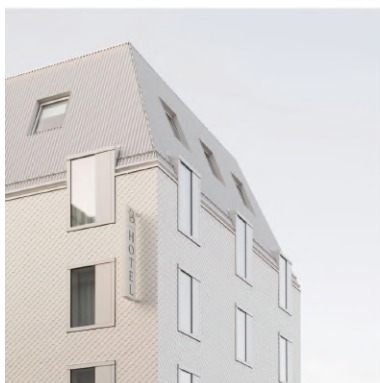
Byggeriet forholder sig til kommunens ambitioner om at 25% af nybyggede hotelværelser skal være bæredygtigheds certificerede.



Bebyggelsen lever op til kommunens retningslinjer for højhusbyggeri jf. Kommuneplan 2036.



Hotelbebyggelsen indordner sig efter topografien og udnytter denne aktivt i den overordnede planlægning



Hotelbebyggelsen er af høj arkitektonisk kvalitet og har karakter af lokalt pejlemærke.

Fig. 11 // Arkitektoniske referencer

RETNINGSLINJER FOR HØJHUSBYGGERI

Højhusbebyggelse over 5 etagers højde skal overholde de generelle bestemmelser for højhusbyggeri jf. gældende kommuneplan. Heri opstilles retningslinjer og bestemmelser for højhusbyggeriets indvirken på eksisterende omkringliggende bebyggelse, i form af vind og skyggepåvirkning, samt indretningen af udenoms arealer.

I kommuneplanen opstilles 5x5 reglen. Denne fastslår at en zone på 5 meter fra facaden af nabobebyggelse skal have adgang til 5 timers direkte sollys på jævndøgn (21. marts / 21. september). Denne zone skal yderligere være med til definere byggeriets udformning og det maksimale antal etagehøjder. Det pålægger arealansøger at redegøre for dette forhold. Zonen fremgår af bilag 2.

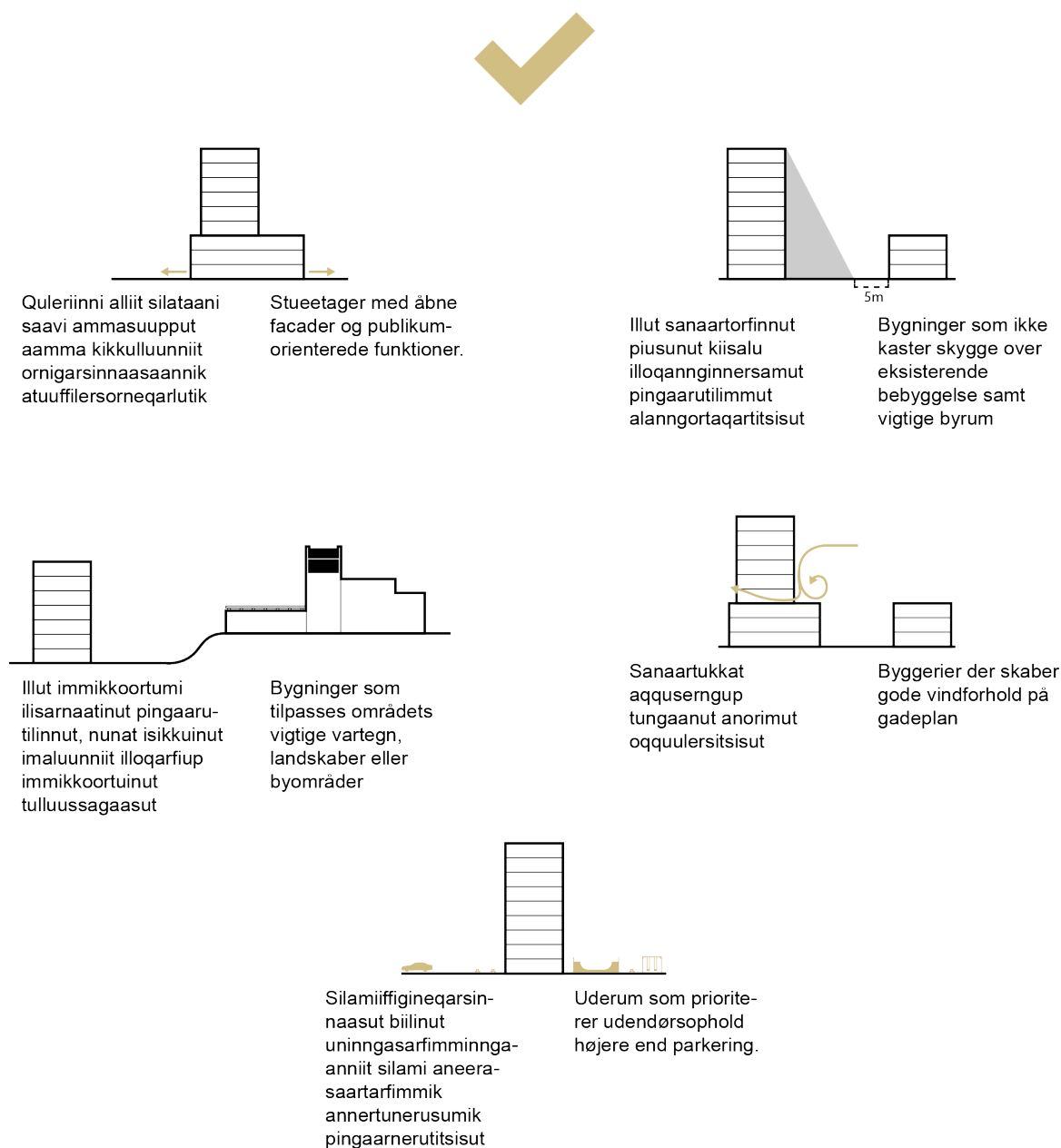


Fig. 12 // Retningslinjer for højhusbyggeriet jf. KP2036

BÆREDYGTIGHED

Planstrategi 2023 fastslår at byggeriet i højere grad skal forstås cirkulært. Vi skal i højere grad forholde os til hvor og hvordan materialer bliver produceret og hvad der sker, når byggeriet engang nedrives. Planstrategi 2023 fastslår ligeledes at 25% af nye hotelværelser skal være bæredygtighedscertificerede. Der er ved planens vedtagelse ikke indført en grønlandsk bæredygtighedscertificeringsordning, hvorfor der ikke opstilles krav herom. Såfremt der inden arealtildeling af byggefelt 1 er indført en Grønlandsk bæredygtighedscertificeringsordning, skal arealrettighedshaver forholde sig til denne.

I Kommuneplan 2036 opstilles overordnede rammer for det bæredygtige byggeri som et indsatsområde for kommunen. Arealrettighedshaver skal forholde sig til dette i fremtidigt byggeri. Forvaltningen opfordrer ligeledes til at man søger at leve op til internationalt anerkendte bæredygtighedscertificeringsordninger i byggeriet og forholder sig til principperne i det cirkulære byggeri.

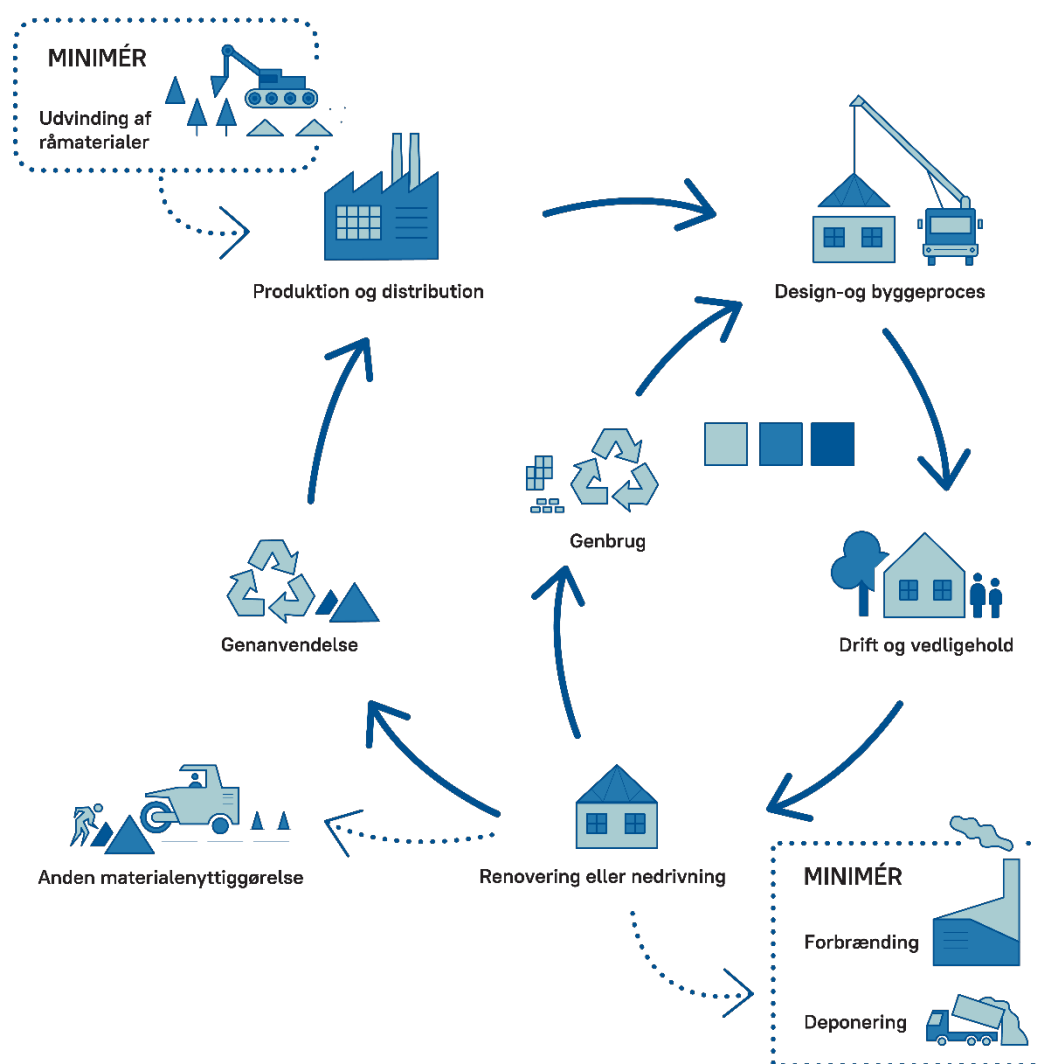


Fig. 13 // Principperne for cirkulært byggeri – Planstrategi 2023

VERDENSMÅL

Planen berører følgende verdensmål:

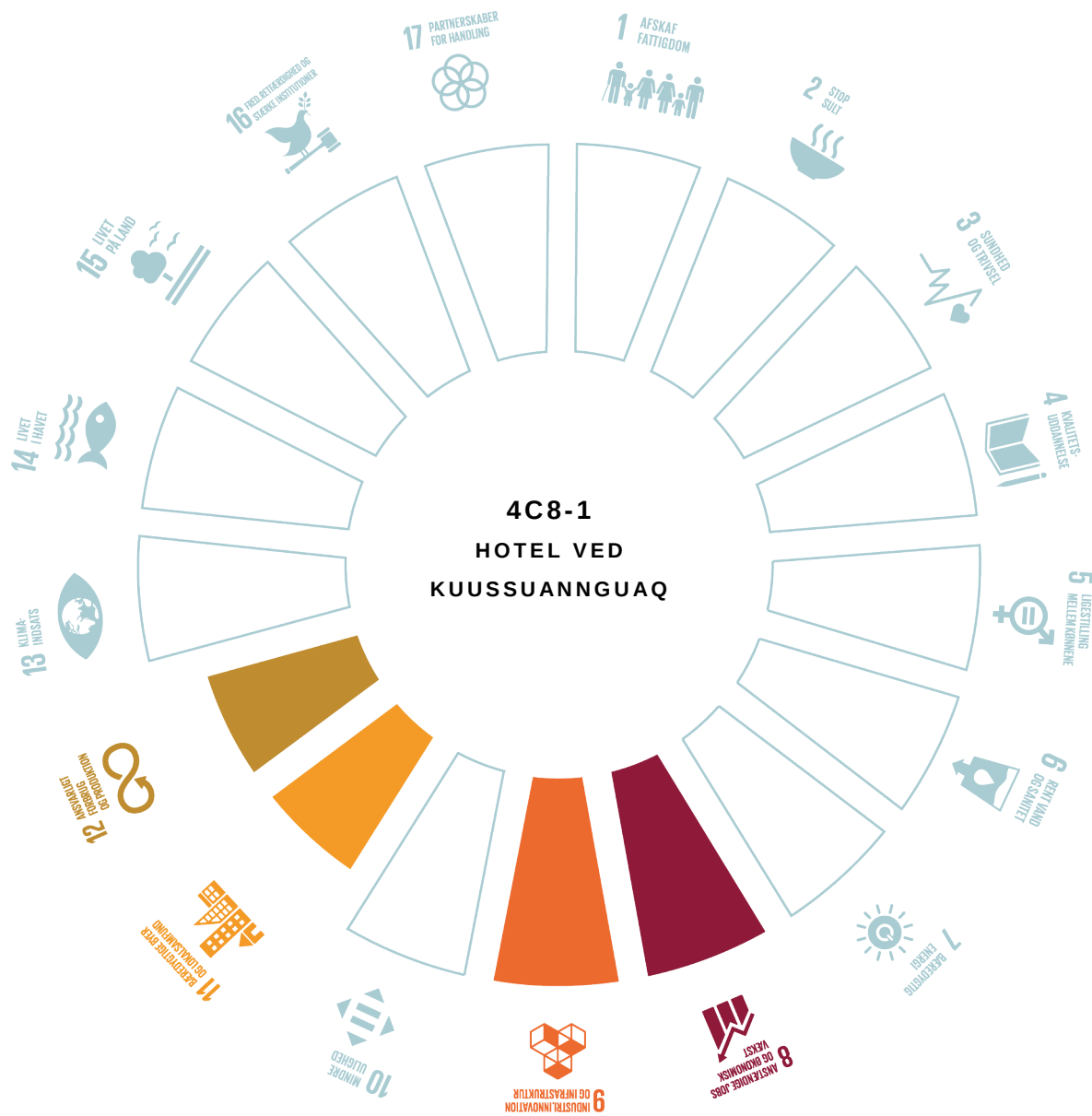


Fig. 14 // Relevante verdensmål

1.5 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

1.5.1 LANDSPLANLÆGNING

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

1.5.2 KOMMUNEPLAN

Forslag til kommuneplantillæg er ikke i overensstemmelse med gældende kommuneplan da delområdeafgrænsningen for 4C8, 4D5 og 4D12 ændres.

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 varmforsyning.

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

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

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

Fortætning i delområdet vil reducere sneoplagsarealer. Bortkørsel af sne skal ske i samråd med Kommuneqarfik Sermersooq.

BYGGEMODNINGSUDGIFTER

Når arealet annonceres ledigt vil byggemodningsudgiften fremgå af byggefeltets annoncering. Udregning af fordelingen af byggemodningsudgifter mellem implicerede parter afhænger af delområdets anvendelse og fremgår i gældende kommuneplan.

Områdets byggemodningsudgifter og fordeling blandt de implicerede parter skal fremgå af godkendt byggemodningsregnskab.

1.5.6 OPHÆVELSE AF PLANER

Med vedtagelsen af nærværende forslag til kommuneplantillæg 4C8-1 bortfalder ingen eksisterende plangrundlag.

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 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 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 denne 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 lokalplanen.

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. EKSISTERENDE OVERORDNEDE BESTEMMELSER	§ 20. NYE OVERORDNEDE RAMMEBESTEMMELSER
DELOMRÅDETS AFGRÆNSNING	
	Delområdet er afgrænset som vist på bilag 1. Delområdet udgør et areal på ca 1,7 ha. 

1. FORMÅL	
C: Centerområde	GENEREL ANVENDELSE: C – Område til fælles formål SPECIFIK ANVENDELSE: C1 – Centerområde stk.:1. Der udlægges ét byggefelt til hotelformål med mulighed for tilhørende, rekreative faciliteter såsom restaurant, spa, konferencecenter og lignende. Anlægget skal bidrage positivt til udviklingen af den eksisterende centerstruktur i Qinngorput og skal tilpasses områdets rekreative kvaliteter, herunder Kuussuanguaq-elven og eksisterende vandruter.
2. ANVENDELSE	
stk.:1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsmæssige funktioner indenfor turisme så som hotel, restaurant, café o.lign. med tilhørende parkering, vendeplads og tekniske anlæg.	stk.:1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsmæssige funktioner indenfor turisme så som hotel, restaurant, café o.lign. med tilhørende parkering, vendeplads og tekniske anlæg.
3. BEBYGGELSE	
stk.:1. Før ny bebyggelse kan opføres, skal der udarbejdes en samlet plan for hele området, som fastlægger bebyggelsens art, omfang og placering samt detaljerede lokalplanbestemmelser for områdets udvikling.	stk.:1. Bebyggelsen kan bestå af flere, mindre bygninger der kan være forbundet, men de skal være en del af et samlet hele og med samme arealrettighedshaver. stk.:2. Bebyggelse skal overholde det skrå højdegrænseplan som fastsat i bilag 2. stk.:3. Bebyggelse skal overholde 5x5 reglen fastsat ved gældende kommuneplan vedrørende skyggeforhold for nærliggende

	bebyggelse. Skyggezone berørt af reglen fremgår af Bilag 2.
4. RESTRUMMELIGHED	
stk.:1. Der kan tillades tekniske anlæg i området i henhold til gældende bestemmelser for tekniske anlæg generelt link.	stk.:1. Delområdet har en rummelighed på 2.000 m ² . stk.:2. Når ovenstående byggemulighed er udnyttet regnes området for fuldt udbygget. stk.:3. Der kan tillades tekniske anlæg i området i henhold til gældende bestemmelser for tekniske anlæg generelt.
5. BEVARINGSHENSYN	
Ingen særlige bestemmelser	Ingen særlige bestemmelser
6. SIKKERHEDSZONER	
stk.:1. 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 kirkote for bygninger og anlæg og anlægskote for veje er variabel og afhænger af afstand til landingsbanen og en vinkelret afstand fra centerlinjen.	stk.:1. 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 kirkote for bygninger og anlæg og anlægskote for veje er variabel og afhænger af afstand til landingsbanen og en vinkelret afstand fra centerlinjen. stk.:2. Omkring hver bebyggelse skal sikres tilstrækkelige brandredningsarealer iht. bestemmelser herfor i gældende bygningsreglement.

7. TRAFIK OG FORSYNING	
stk.:1. Området vejbetjenes fra Qarsoq.	stk.:1. Området vejbetjenes fra Qallussuup ataa.
8. BYFORNYELSE	
Ingen særlige bestemmelser	Ingen særlige bestemmelser
9. ETAPER	
Ingen særlige bestemmelser	Ingen særlige bestemmelser
10. LANDSPLANMÆSSIGE INTERESSER	
Ingen særlige bestemmelser	Ingen særlige bestemmelser
11. FRIHOLDTE OMRÅDER	
Ingen særlige bestemmelser	stk.:1. Eksisterende vandreruter indenfor delområdet skal friholdes eller omlægges for at sikre den rekreative værdi af området.

§ 22. DETALJEREDE LOKALPLANBESTEMMELSER	
1. BEBYGGELSENS PLACERING	
stk.:1.	Ny bebyggelse kan kun placeres inden for det på bilag 2 viste byggefelt.
stk.:2.	Byggefelt 1 skal minimum bebygges med 3.000 etagemeter.
stk.:3.	Sekundære bygninger, herunder cykelskure, dagrenovation mv. skal placeres indenfor byggefeltet i tilknytning til bebyggelsen. Sekundære bygninger må have et maksimalt fodaftryk på 12,5 m ² og med en maksimal kipkote på 3m. Sekundær bebyggelse må ikke syne af mere end én etage.
2. BEBYGGELSENS FREMTRÆDEN	
BEBYGGELSEN	
stk.:1.	Hvor terrænet tillader det, kan underetager udnyttes helt eller delvist. Hvor færdigt terræn er højest, må en udnyttet underetage ikke fremtræde som en ekstra etage.
stk.:2.	Ny bebyggelse skal udformes og disponeres under hensyn til solorientering, vindretning og udsigtsforhold, samt under hensyntagen til områdets terrænmæssige profil.

stk.:3. Byggeriet skal indeholde offentligt tilgængeligt publikumsorienterede funktioner.

FACADER

stk.:4. Bebyggelsen – herunder sekundære bygninger - skal fremstå med facader i materialer som træ, glas, metal, kompositmaterialer, natursten eller beton.

stk.:5. Facademateriale må ikke have en glansgrad der overstiger 40.

stk.:6. Fundamentthøjde må ikke overstige 50 cm fra terræn.

TAGE

stk.:7. Tage skal beklædes med mørkt tagpap, zink, kobber, træ eller i samme materiale som facaderne med en maksimal glansgrad på 40. Tage kan ligeledes udformes som grønt tag (mosser eller græsser).

stk.:8. Grønne tage skal udføres med hjemmehørende plantearter, mos og/eller sten. Arter skal godkendes af den relevante myndighed.

stk.:9. Tage skal udføres med en minimumshældning på 7 grader iht. bygningsreglementets vejledning for taghældninger (BR06 §7.3 stk. 5).

stk.:10. Kviste, tagvinduer o.l. skal placeres symmetrisk i tagfladen.

VINDUER OG DØRE

stk.:11. Stueetagen skal fremstå åben og publikumsorienteret hvor min. 50% af facaden er transparent.

stk.:12. Vinduer må ikke permanent lukkes med skodder. Der kan tillades transparente gitre bag glasfacaden.

ELEVATOR, TRAPPER OG RAMPER

stk.:13. Trapperum og elevatorskakter skal være indeholdt i bygningskroppen.

stk.:14. Elevatorer, inkl. overløb, skal indtænkes som en integreret del af bygningens udformning

VENTILATIONER

stk.:15. Ventilationsanlæg, skorstene o. lign. skal indtænkes som en integreret del af bygningens udformning. Disse anlæg må ikke være synlige fra Qarsoq-vejen.

SKILTE

stk.:16. På den enkelte bygning må der kun opsættes skilte med relation til virksomheder, der har til huse i bygningen og må kun oplyse om virksomhedens navn og funktion.

stk.:17. Skilte må være belyste, men må ikke være til gene for omgivelserne, herunder trafikken på land, på 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 skal udlægges i princip som illustreret på bilag 2, og skal udføres iht. kommunens vejledning.
stk.:2.	Stier skal udføres med en min bredde på 2 m. Stier skal befæstes med grus eller fliser, eller udføres som gangbroer i træ, stål el.lign.
stk.:3.	Der skal sikres, venderadius for busser og varelevering o. lign
stk.:4.	Der skal sikres belysning af veje og stier.
stk.:5.	Parkering skal udføres som parkeringskælder under bebyggelsen. Parkeringskælder kan strække sig længere ind under terræn, såfremt at terrænet bibeholdes eller genetableres til det oprindelige fjeldprofil.
stk.:6.	Parkeringspladser skal etableres i henhold til parkeringsnormen, fastsat ved den gældende kommuneplan.
stk.:7.	Cykelparkering skal etables i henhold til cykelparkeringsnormen, fastsat ved den gældende kommuneplan.
stk.:8.	Ladestandere til elbiler skal etableres i henhold til normen, fastsat ved den gældende kommuneplan.
stk.:9.	Alle udlagte arealer til p-plads, ankomst mv. skal befæstes med fast belægning. Stabilgrus er ikke tilladt.
4. FRIAREALER OG FRITIDSANLÆG	
stk.:1.	Der skal anlægges udendørs opholdsarealer tilgængelige for offentligheden indenfor byggefeltet.
stk.:2.	Der skal sikres belysning af fritidsanlæg.
5. TEKNISKE ANLÆG	
stk.:1.	Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige el-, vand-, kloak- samt varmforsyning.
stk.:2.	Forsyningsledninger mht. el, vand, kloak og varme skal føres under terræn.
stk.:3.	Tekniske anlæg som transformerstationer, pumpestationer mv. skal placeres indenfor bygningskroppen. Placering og ledningsføring skal ske i samråd med Kommuneqarfik Sermersooq og Nukisiorfiit.
stk.:4.	Alt gråt og sort spildevand skal afledes via kloak. Overfladevand og drænvand må ikke ledes til kloak, men skal bortledes til grøft således, at der ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelse, veje, stier og ubebyggede arealer.

stk.:5.	Affaldsopbevaring uden for bygningskroppen skal ske enten i affaldscontainer, afskærmet på min. 2 sider eller i dertil indrettet affaldsskur. Området er omfattet af Kommuneqarfik Sermersooqs renovationsordning efter det til en hver tid gældende regulativ.
6. UBEBYGGEDE AREALER	
stk.:1.	Områder, der ikke er udlagt til byggeri, infrastruktur, og ikke er omfattet af stk. 4.1 skal friholdes for anlæg og fremstå med naturpræg.
stk.:2.	Nybyggeri skal så vidt muligt tilpasses eksisterende terræn. Terrænen ændring må kun foretages i det omfang, der er nødvendigt af hensyn til en teknisk forsvarlig gennemførelse af byggeriet.
stk.:3.	Beskadiget terræn skal reableres, og området skal renses for sprængstykker, der måtte være spredt ved sprængning eller transport. Overskydende sprængsten tilhører Kommuneqarfik Sermersooq.
stk.:4.	Ubebyggede arealer må ikke anvendes til længerevarende oplag. Længerevarende oplag defineres med en varighed på mere end 1 måned. Permanent oplag skal derfor indeholdes i bygningskroppen eller i afskærmede og overdækkede anlæg.
stk.:5.	Deponering af sne skal ske indenfor delområdet og må ikke uden tilladelse af Kommuneqarfik Sermersooq deponeres andre steder. Sneoplag skal ikke være til gene for det daglige virke i området og skal overholde gældende regulativ for drift af veje og stier i Kommuneqarfik Sermersooq.
7. BEVARING	
Ingen særlige bestemmelser	
8. NATURBESKYTTelsesINTERESSER	
stk.:1.	Det oprindelige fjeldprofil skal så vidt muligt opretholdes for at sikre at bebyggelse indordner sig det eksisterende terræn.
stk.:2.	I forbindelse med etablering af taghaver og grønne tage, skal beplantningen godkendes af den relevante ressortmyndighed.
9. JORDBRUGSINTERESSER	
Ingen særlige bestemmelser.	
10. FÆLLES ANLÆG	
Ingen særlige bestemmelser	
11. EJERFORENINGER	
Ingen særlige bestemmelser	

12. GRÆNSER FOR MILJØBELASTNING

- stk.:1. Hotel og restaurationsvirksomhed klassificeres som virksomhed med en miljøpåvirkning på nærliggende boligbebyggelse iht. miljøklasse 1-3. Afstandskrav iht. miljøklasserne skal overholdes jf. gældende kommuneplan.

13. LAVENERGIBEBYGGELSE

- stk.:1. Der kan opsættes solfangere/solceller, men må ikke give anledning til blændings- eller refleksionsgener.

14. BETINGEDE BYGGEFELTER

Ingen særlige bestemmelser

15. RISIKOOMRÅDER

Ingen særlige bestemmelser

16. KRAV TIL BÆREDYGTIG UDVIKLING

- stk.:1. Såfremt der inden arealtildeling af byggefelt 1 er indført en Grønlandsk bæredygtighedscertificeringsordning, skal arealrettighedshaver forholde sig til denne.
- stk.:2. Arealrettighedshaver skal forholde sig til rammerne om det bæredygtige byggeri som beskrevet i gældende Kommuneplan og Planstrategi.

17. BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

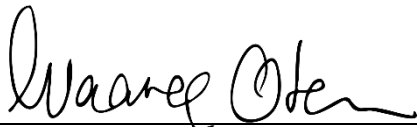
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Der er anlagt parkeringspladser iht. § 22.3 stk. 5 og stk. 6.
- Der er anlagt cykelstativer iht. § 22.3 stk. 7.
- Terræn er reableret jf. § 22.6 stk. 3.
- Vandreruter og naturstier er reableret eller omlagt iht. § 21.11 stk. 1
- Ejendommens friarealer og fælles anlæg er anlagt i overensstemmelse med § 22.4 stk. 1. Hvis sæsonen ikke tillader det, skal de etableres snarest muligt efter aftale med Kommuneqarfik Sermersooq.
- Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige el-, vand- og varmforsyning samt kloak iht. § 22.5 stk. 1.

3. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Nærværende forslag til kommuneplantillæg 4C8-1 Hotel ved Kuussuannguaq vedtages hermed af Kommuneqarfik Sermersooqs Udvalg for Økonomi og Erhverv den 22/08/2025 og sendes i 8 ugers offentlig høring.

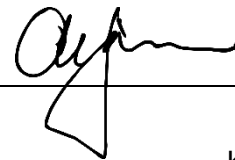
Kommuneqarfik Sermersooq den 25/08/2025



Avaaraq Olsen

Borgmester

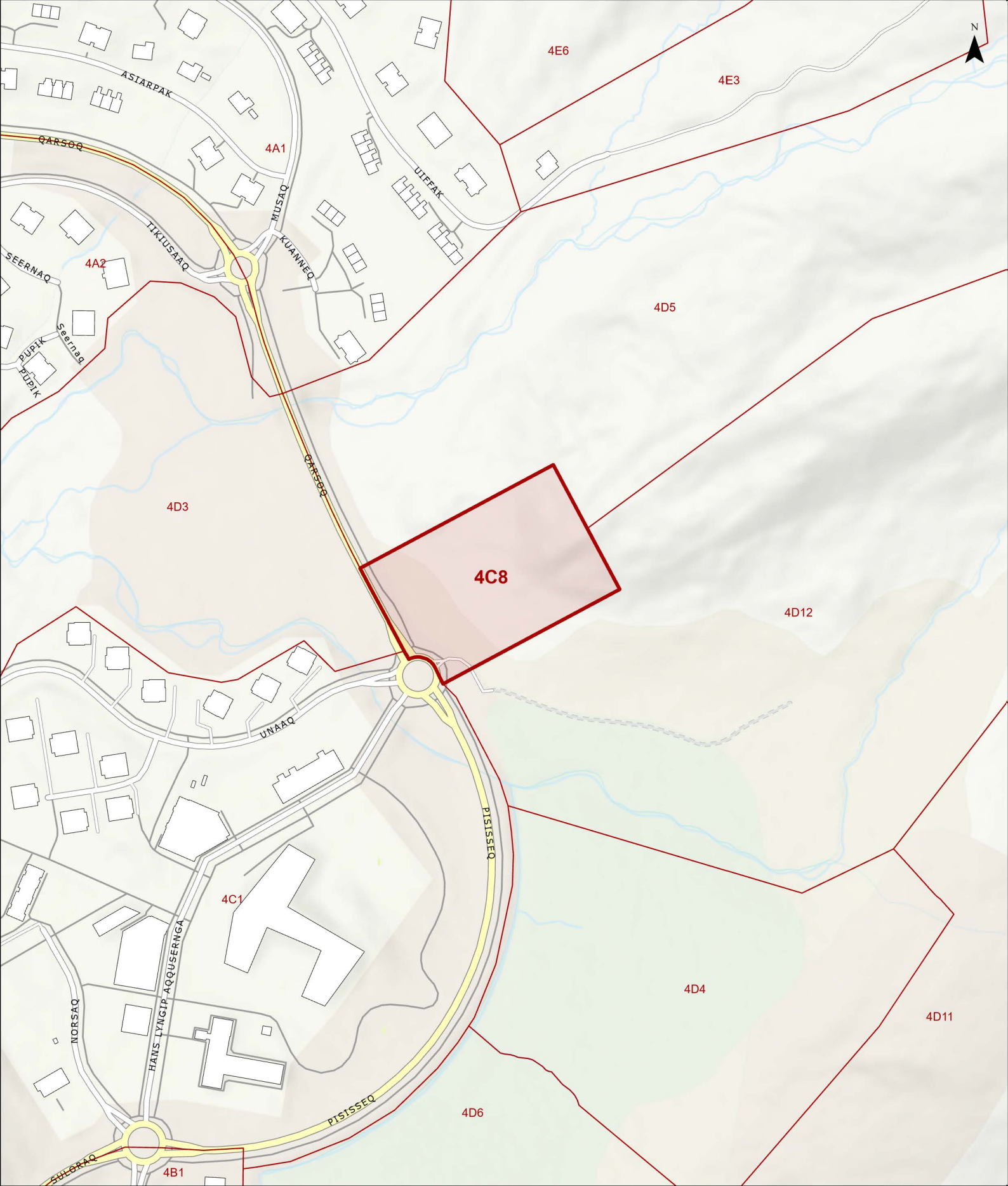
//



Ole Jakobsen

Kommunaldirektør

Offentliggøres som forslag den 10/9/2025



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ

Sanarfinermut Avatangisinnullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut
tapiliussaq 4C8-1 //
Kommuneplantillæg 4C8-1

**ILISARNARATINUT NASSUIAATIT //
SIGNATURFORKLARING**

-  Immikkoorturni aggulunerit //
Delområdeinddeling
-  Immikkoortup ilaa 4C8 //
Delområde 4C8

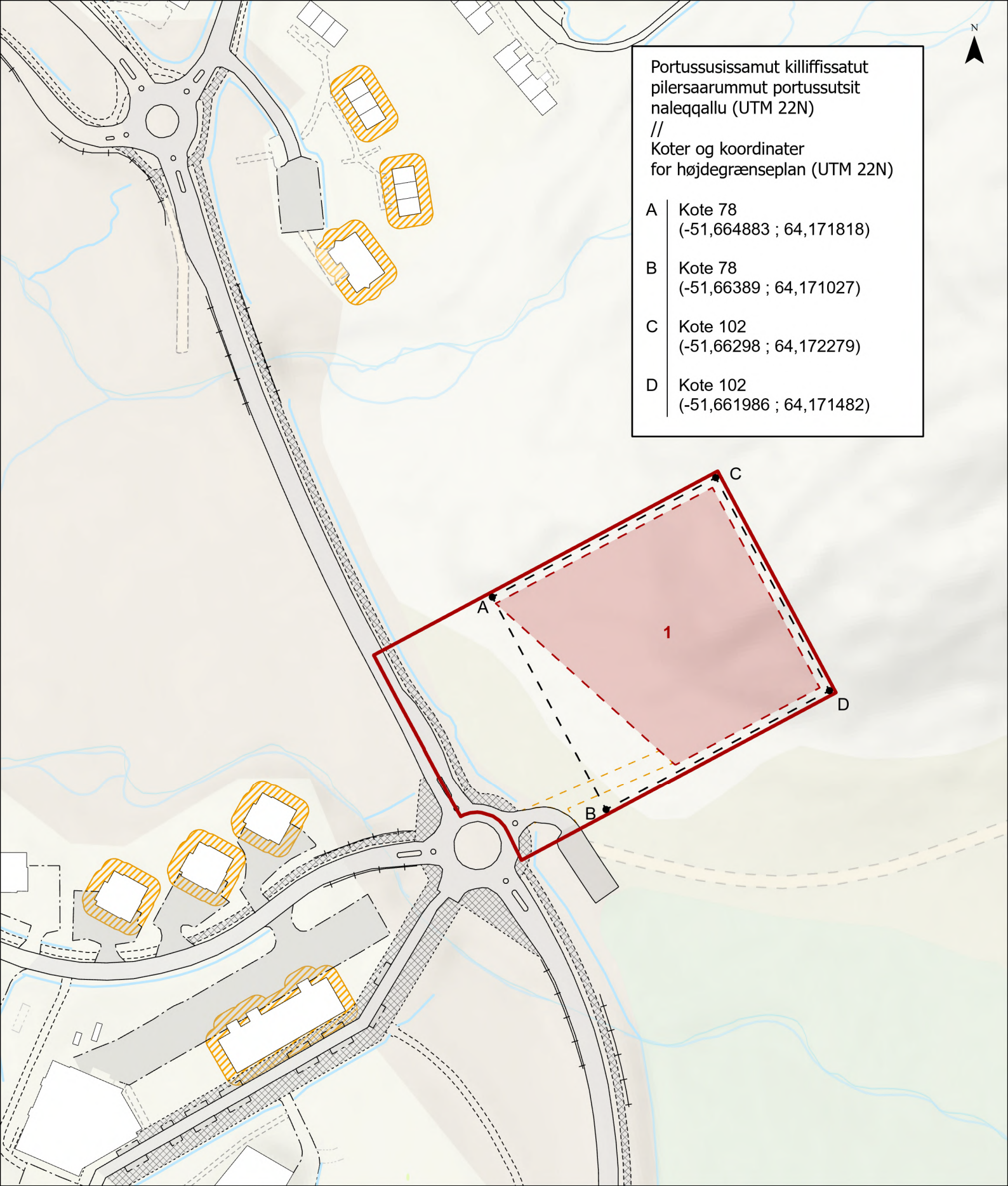
-  Illut pioreersut // Eksisterende
bygninger
-  Aqqusineq // Vej
-  Kuuk // Elv

ILANNGUSSAQ 1 // BILAG 1

**IMMIKKOORTOQ 4C8 //
DELOMRÅDE 4C8**

Aggusti 2025 //
August 2025

Uutuut 1:5.000 // Skala 1:5.000
A4



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ

Sanarfinermut Avatangisinnullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilarsaarummut
tapiliussaq 4C8-1 //
Kommuneplantillæg 4C8-1

ILISARNARATINUT NASSUIAATIT // SIGNATURFORKLARING

Immikkoortup ilaa 4C8 //
Delområde 4C8

Illut pioreersut // Eksisterende
bygninger

Sanaartorfik // Byggefelt

5x5 pillugu malitassaq // 5X5
reglen

Aqqusineq nutaaq // Ny vej

Portussusissamut killiffissatut
pilarsaarut // Højdegrænseplan

Kuuk // Elv

Pisuinnartunut aqutissiaq // Sti

Sioqqanik aqqusiniliaq // Grusvej

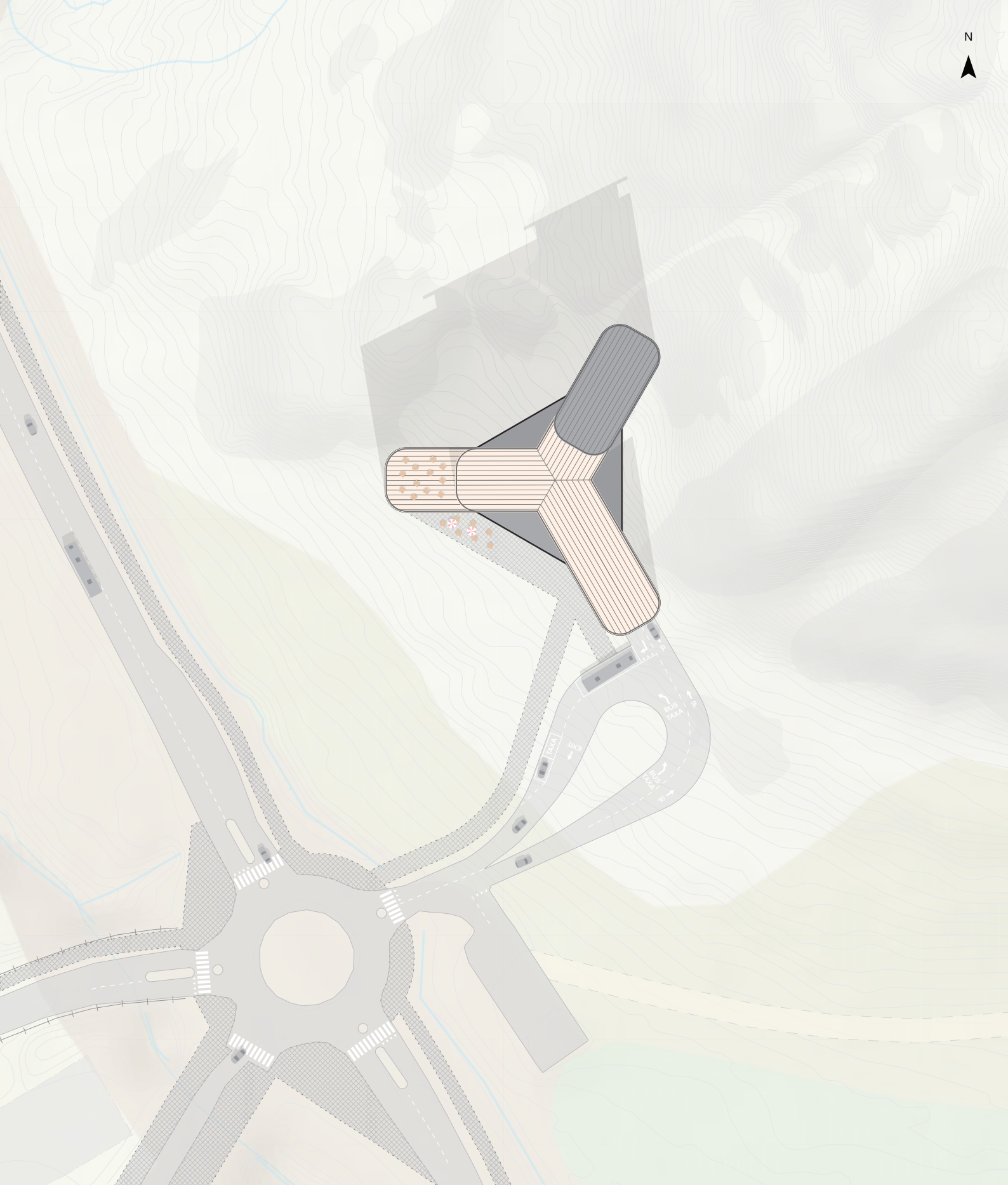
Aqqusineq // Vej

ILANNGUSSAQ 2 // BILAG 2

SANAARTORFISSAT // BYGGEFELTER

Aggusti 2025 //
August 2025

Uutuut 1:2.000 // Skala 1:2.000
A4



N



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ

Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Kommunimut pilersaarummut
tapiliussaq 4C8-1 //
Kommuneplantillæg 4C8-1

ILANNGUSSAQ 3 // BILAG 3

PILERSAARUSIAMUT TITARGAQ // ILLUSTRATIONSPLAN

Aggusti 2025 //
August 2025

Uutuut 1:1.000 // Skala 1:1.000
A4