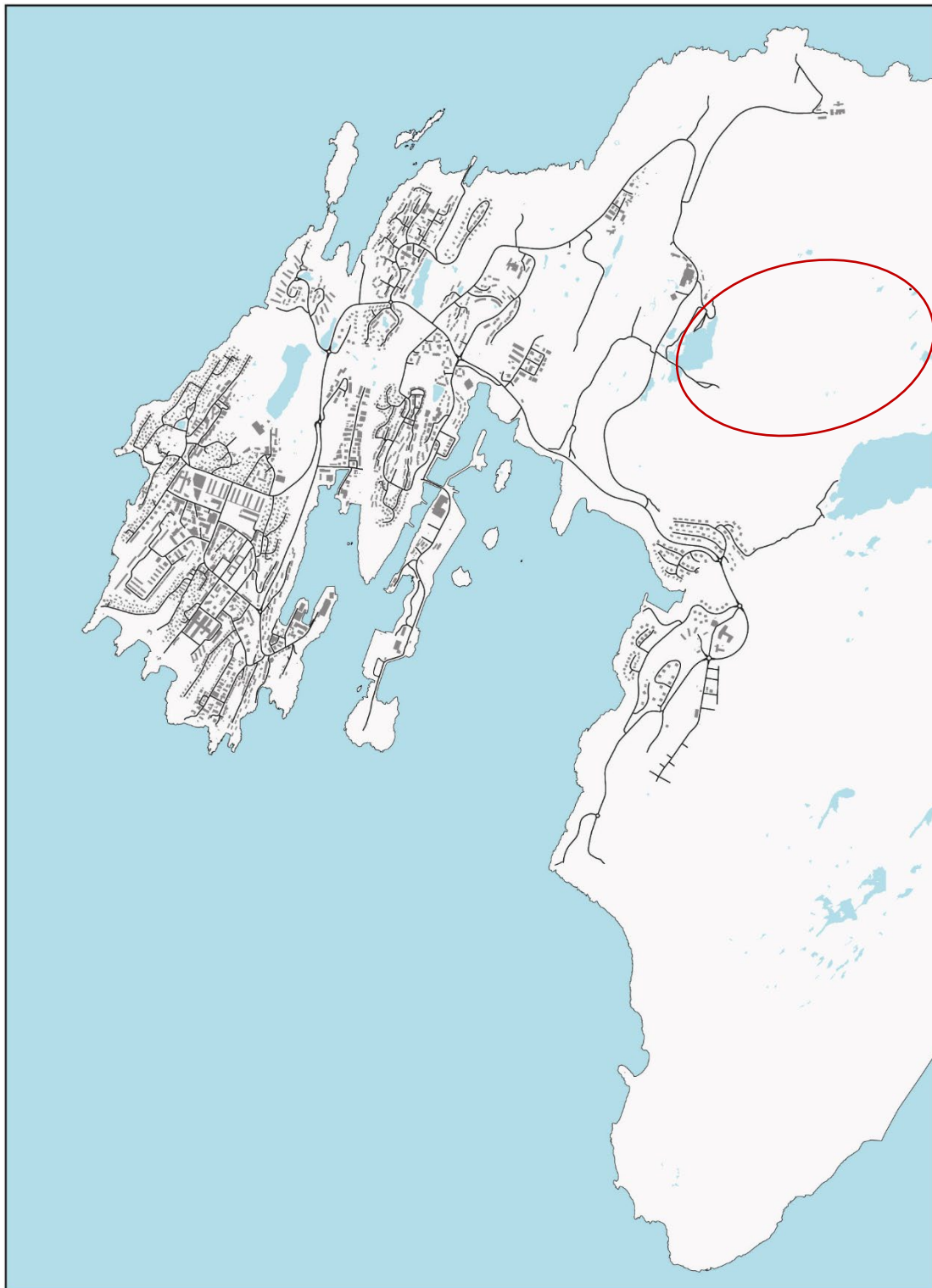


FORSLAG

LOKALPLAN 4D2-2 SKISPORTSOMRÅDE VED QUASSUSSUAQ, NUUK

AUGUST – 2025



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ

Sanarfinermut Avatangiiisnullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

HVAD ER 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 lokalplan *4D2-2 Skisportsområde ved Quassussuaq* er fremlagt til offentlig høring i perioden **10. september – 22. oktober 2025**. Bemærkninger skal senest den 22. oktober 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

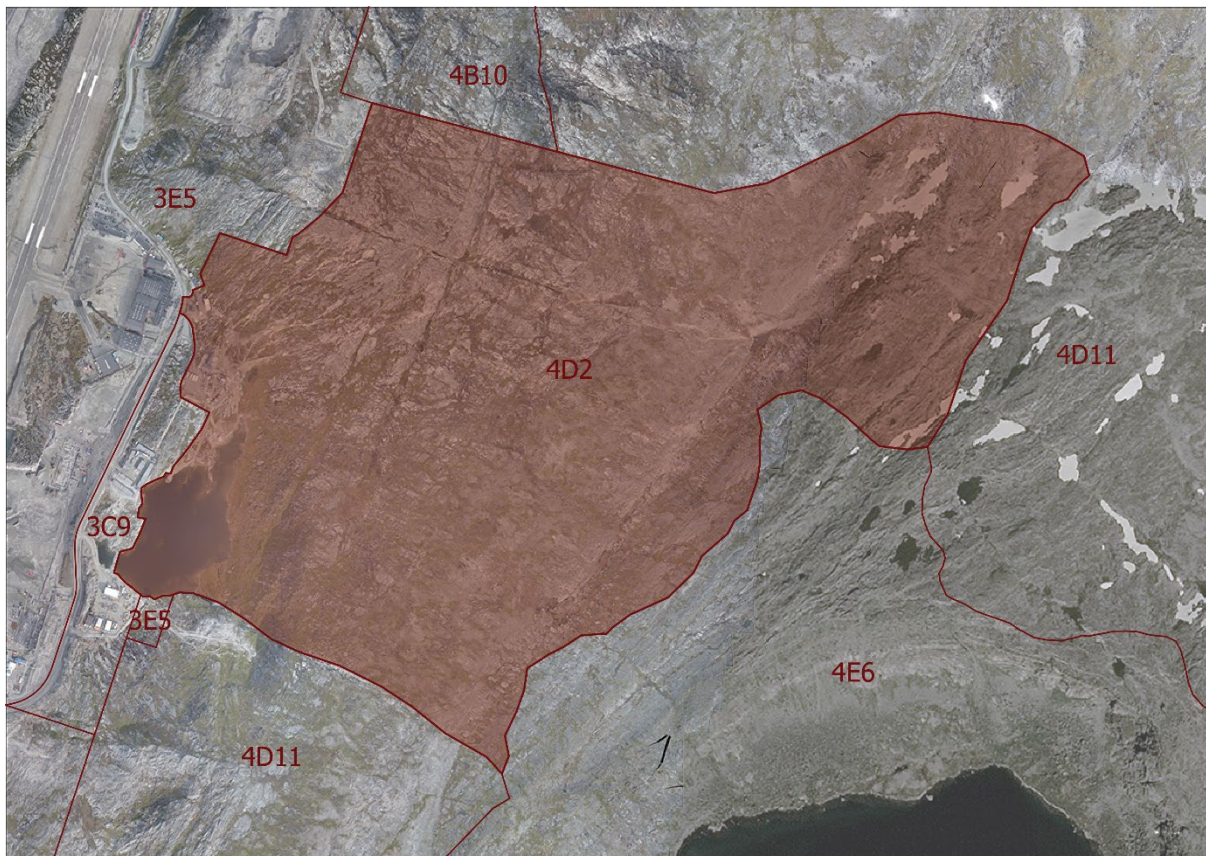
1. REDEGØRELSE	4
1.1 PLANOMRÅDET	4
1.2 FORMÅL OG PRINCIPPER	5
1.3 EKSISTERENDE FORHOLD	6
1.4 PLANENS HOVEDTRÆK	13
1.5 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	25
1.6 PLANENS RETSVIRKNING	26
2. BESTEMMELSER	27
3. VEDTAGELSESPÅTEGNING	32
4. BILAG	33

1. REDEGØRELSE

1.1 PLANOMRÅDET

Delområde 4D2 er i kommuneplanen udlagt til rekreativ udfoldelse som en del af fjeldet Quassussuaq og omfatter ca. 150 ha. Området strækker sig opad den vestlige side af Quassussuaq, fra Eقالgalissuit tasiat op til toppen af det ca. 450 meter høje fjeld.

Planområdet afgrænses mod vest af centerområdet 3C9, der understøtter Nuuks internationale lufthavn og området til teknisk og infrastrukturelle anlæg 3E5, hvor Nuuks internationale lufthavn er beliggende. Mod nord grænser området op til erhvervsområdet 4B10, mod nordøst og syd til det friholdte område 4D11 og mod øst afgrænses området af området til teknisk og infrastrukturelle anlæg 4E6, der omfatter byens drikkevands sø. Afgrænsningen af planområdet mod 4E6 afspejler vandspærrezonens udformning.



Figur 1 – delområdets afgrænsning og omkringliggende delområder

1.2 FORMÅL OG PRINCIPPER

I delområdet er der mange aktive aktører som operer i det samme område, hvilket har skabt et behov for en overordnet struktur for at sikre en bæredygtig udvikling af delområdet. Lokalplanen skal understøtte at delområdet udvikles til et centrum for rekreative funktioner og aktiviteter i forlængelse af de rekreative tiltag i Kuanninnguit, og udviklingen af områderne omkring lufthavnen. Her er der en forventning om, at der vil blive skabt øget tilgængelighed til området med offentlig transport, hvilket dermed også understøtter området som et sted for fritidsaktiviteter.

Lokalplanen er med til at sikre en bredere helårsorienteret anvendelse af det eksisterende rekreative område, der i dag primært anvendes til vintersportsaktiviteter som alpint skiløb og snescooterkørsel. Lokalplanen ønsker at styrke områdets funktion som lokalt samlingspunkt for fritidsaktiviteter, samtidig med at der tages hensyn til landskab, naturbeskyttelse og bæredygtig arealanvendelse.

Lokalplanen skal sikre en overordnet plan for klubhusenes permanente placeringer. Således kan der etableres permanente klubfaciliteter i et samlet område med forbedrede adgangs- og parkeringsforhold, når den eksisterende parkeringsplads udvides.

Planens formål og principper

Lokalplanen har til formål,

- At sikre, at området er et attraktivt, rekreativt område med plads til aktiviteter på tværs af årstid og sæson.
- At fremtidssikre klubhusområdet, så flere foreninger kan etableres i området samt forbedrede eksisterende adgangsforhold.
- At muliggøre udvidelse af parkeringspladsen, så det bliver lettere at komme til området og deltage i aktiviteter.
- At sikre skiliftens fremadrettede drift gennem mulighed for udvidelse.
- At gøre toppen af Quassussuaq mere tilgængelig, gennem muliggørelse af etablering af stolelift og café.
- At sikre en klar disponering af områdets arealer, under hensyntagen til landskabet og områdets naturmæssige værdier

1.3 EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet ligger omgivet af friholdte områder og er placeret mellem Nuuk by og det som i folkemunde omtales "baglandet". Derudover er planområdet noget af det første man ser ved ankomst til Nuuk med fly, da området grænser op til lufthavnen.



Figur 2 – Udsigt mod byen fra delområde 4D2



Figur 3 – Udsigt mod bagland fra delområde 4D2

I planområdet er placeret Sisorarfiits faciliteter, klubhuse tilhørende foreninger med aktiviteter i området og en bygning med kiosk-formål. Planområdet har hidtil primært været benyttet til skisport, hvilket ses gennem den centrale placering af skiliften Sisorarfiit og omkringliggende skisportsforeninger og snescooterforening. I området op af Quassussuaq er placeret skilifte og på toppen af Quassussuaq står telemaster og en bænke, de er ikke en del af planområdet. Resten af området er stort set uden fysiske indgreb.



Figur 4 – Klubhuse og Sisorarfiit

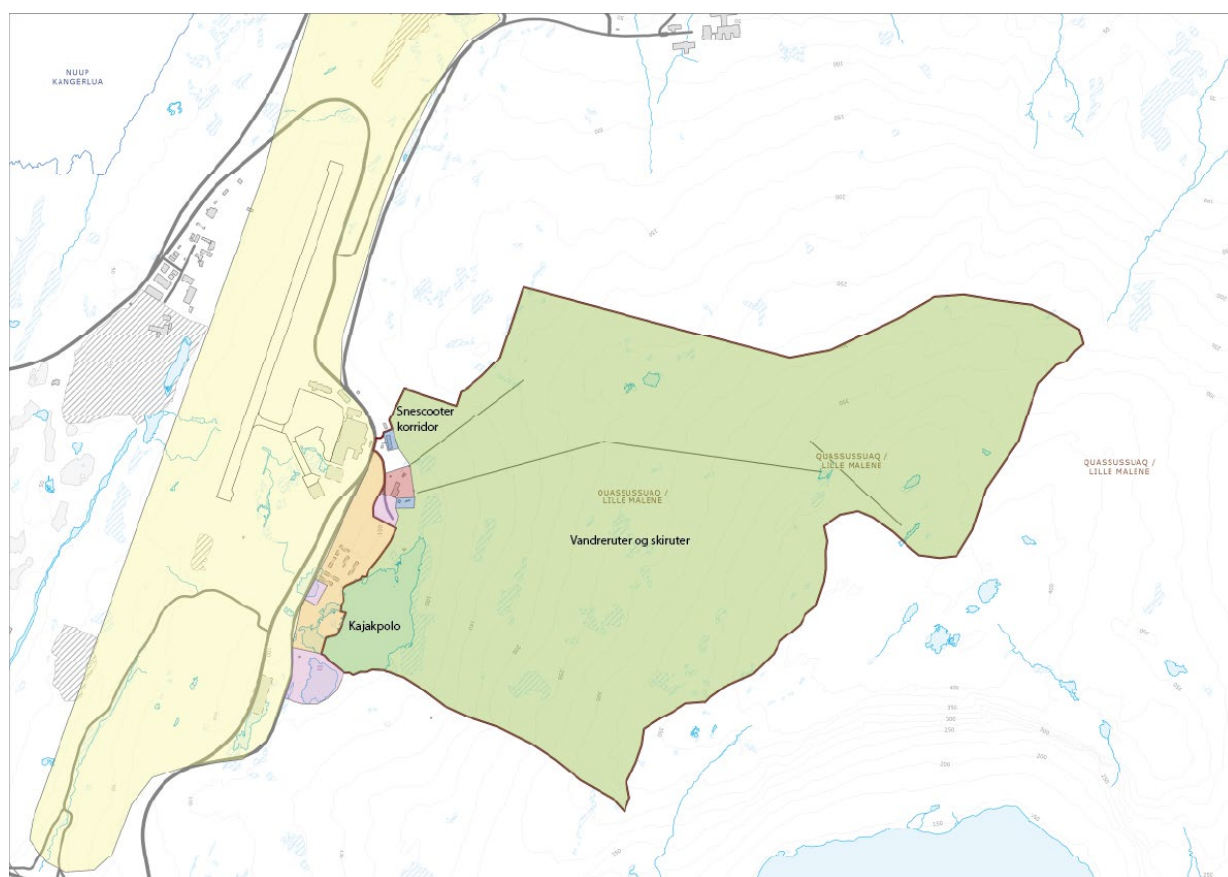


Figur 5 – Skisport i området

Planområdet skal ses i relation til det tilstødende delområde 3C9. I 3C9 er der frigivet arealer til lufthavnsorienteret erhverv og flere af arealerne er blevet tildelt med henblik på hoteldrift. Hoteller i nærområdet betyder større tilstrømning af turister til området. Planområdet skal dog udvikles med udgangspunkt i fritidsformål for lokale borgere, under hensyntagen til den forventede øgede anvendelse af området.

EKSISTERENDE FUNKTIONER OMKRING OMRÅDET

Funktionerne omkring området udspringer primært fra Aqisseqarajooq-vejen. I området findes international lufthavn, skilift, lufthavnsorienteret erhverv herunder hotel, rekreative funktioner, fritidsklubber og parkering. I delområdet findes flere rekreative anlæg, herunder vandreruter, skiruter, kajakpolo og snescooter korridor ud i baglandet.



Figur 6 - Eksisterende funktioner omkring området

BEBYGGELSE

Planområdet er præget af midlertidige bygninger i form af klubhuse af sammensatte containere, Sisorarfiits depot og faciliteter til udlejning af ski. Det er et ønske fra både foreningerne i klubhusene og Sisorarfiit at etablere permanente bygninger frem fra de eksisterende containerløsninger.



Figur 7 – Klubhuse



Figur 8 – Sisorarfiits depot



Figur 9 – Faciliteter til skiudlejning

Planområdet indeholder også permanente bygninger herunder Sisorarfiits bygninger til drift af skiliften samt en bygning til kioskformål. Bygningen til drift af skiliften er den klart mest dominerende i området i skala. Bygningen er blevet gradvist udbygget, hvilket præger dens sammensatte udtryk. Der er valgt den samme farve og beklædning til hele bygningen, hvilket binder de forskellige bygningsdele sammen.

Bygningen rummer blandt andet garage til præpareringskøretøjer hvilket er en af årsagerne til bygningens størrelse. Derudover rummer bygningen café, skiudlejning og administration.

Kioskbygningen ligger i forlængelse af Sisorarfiit.



Figur 10 – Bygning til drift af skilift t.v. og bygning med formål til kiosk t.h.

I området er der placeret pumpehuse og skiliftshuse, som er en del af driften af skiliften. Pumpehus og skiliftshuse er alle bygget i samme skala og udtryk, hvilket er med til at sikre en genkendelighed i forhold til funktion, samtidig med at også er med til at præge områdets identitet gennem dets skala og materialitet.



Figur 11 og 12 – Pumpehus t.v. og skiliftshus t.h.

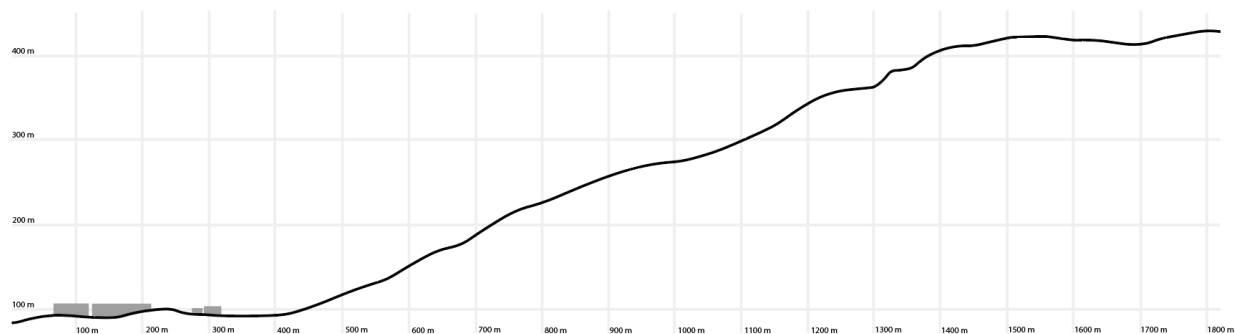
Ved Eqalugalissuit Tasiat er der i dag placeret mindre bebyggelse som benyttes af Nuuks Internationale Friskole til undervisning om sommeren. Bygningerne bærer præg af selvbyg i deres udtryk.



Figur 13 – Bygninger ved sø

LANDSKAB

Planområdets terræn bærer tydeligt præg af sin placering på Quassussuaqs fjeldside og terrænet har derfor en højdeforskel på 330 meter fra laveste punkt til højeste punkt. Ved opførelse af bygninger og tekniske anlæg er udført terrænreguleringer, ellers fremstår terrænet urørt.



Figur 14 – Snit gennem terræn med eksisterende bygninger i grå



Figur 15 – Snitstreg, vist med sort i planområdet

For foden af fjeldet ligger søen Eqalugalissuit Tasiat. Om vinteren fryser søen til is, hvilket åbner op for færdsel på søen og der skabes et plant terræn midt i det ellers kuperede område.

Eqalugalissuit Tasiat indgår allerede i dag som et aktivt og betydningsfuldt element i områdets rekreative anvendelse – på tværs af årstider. Om sommeren benyttes søen blandt andet til kajakpolo, mens den om vinteren, når den er frosset til is, fungerer som et sikkert og afgrænset område for urutinerede snescooterkørere.

Denne flerfunktionelle brug af søen er med til at understrege områdets potentiale som helårsdestination og indgår som en naturlig forudsætning i lokalplanens intention om at understøtte og fremtidssikre rekreativ anvendelse på tværs af sæsoner.



Figur 16 – Eqalugalissuit Tasiat om sommeren



Figur 17 – Eqalugalissuit Tasiat om vinteren

I området udnyttes terrænet gennem placering af klubhusbebyggelse på en fjeldknold, hvorfra det er muligt for foreningerne at tage tid på medlemmernes skiløb. Der er i dag ingen fælles tidstagningsfaciliteter, hvilket betyder at skiløbere skal være tilknyttet et klubhus for at få taget sin tid.



Figur 18 – Udsigt mod skiløjpe fra klubhus

TRAFIKALE FORHOLD

Området vejbetjenes af en stikvej til Aqisseqarajooq. Aqisseqarajooq vejbetjener derudover Nuuk Lufthavn. Den primære forbindelse til området foregår med bil og bus. I skisæsonen er den eksisterende parkeringsplads belastet ud over dens parkeringskapacitet, og der holder derfor biler parkeret langs vejene. Mange besøgende til området ankommer ofte i privatbil til området, fordi de har udstyr med til at udfolde sig i de rekreative aktiviteter.

Der er busstop ved Air Greenlands administrationsbygning for foden af stikvejen, markeret med rød på kortet nedenfor.



Figur 19 – Busstoppested ved delområde

1.4 PLANENS HOVEDTRÆK

INTERESSENTINDDRAGELSESPROCES

Udarbejdelsen af nærværende lokalplan bygger på en bred interessentinddragelsesproces. Den enkelte borger og fritidsorganisationer der enten allerede er til stede i planområdet eller fritidsorganisationer som kunne tænkes at være til stede i området på sigt, har alle haft mulighed for at belyse sine egne perspektiver for udviklingen af planområdet til et centrum for fysisk aktive fritidsaktiviteter.

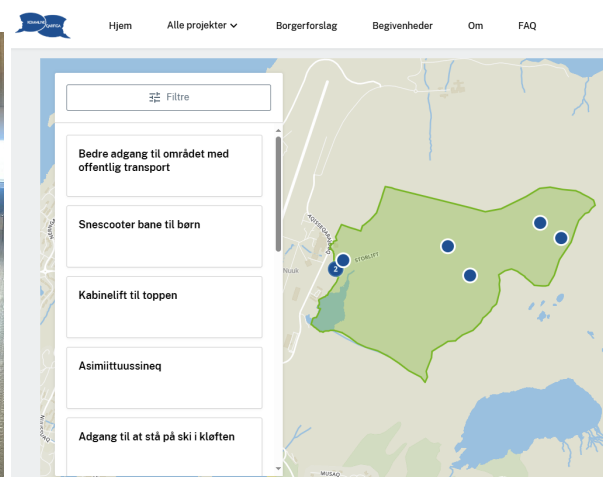
Interessentinddragelsen har været fordelt ud på to forløb:

- Workshop for fritidsorganisationer med fokus på drømme for udvikling af området
- Spørgeskemaundersøgelse for borgere på Kommuneqarfiga om brug af området

De inputs og bidrag, som er indkommet undervejs i processen, har været givende og er i videst muligt omfang, og hvor det er relevant, indarbejdet i nærværende lokalplan.



Figur 20 - Aktørworkshop

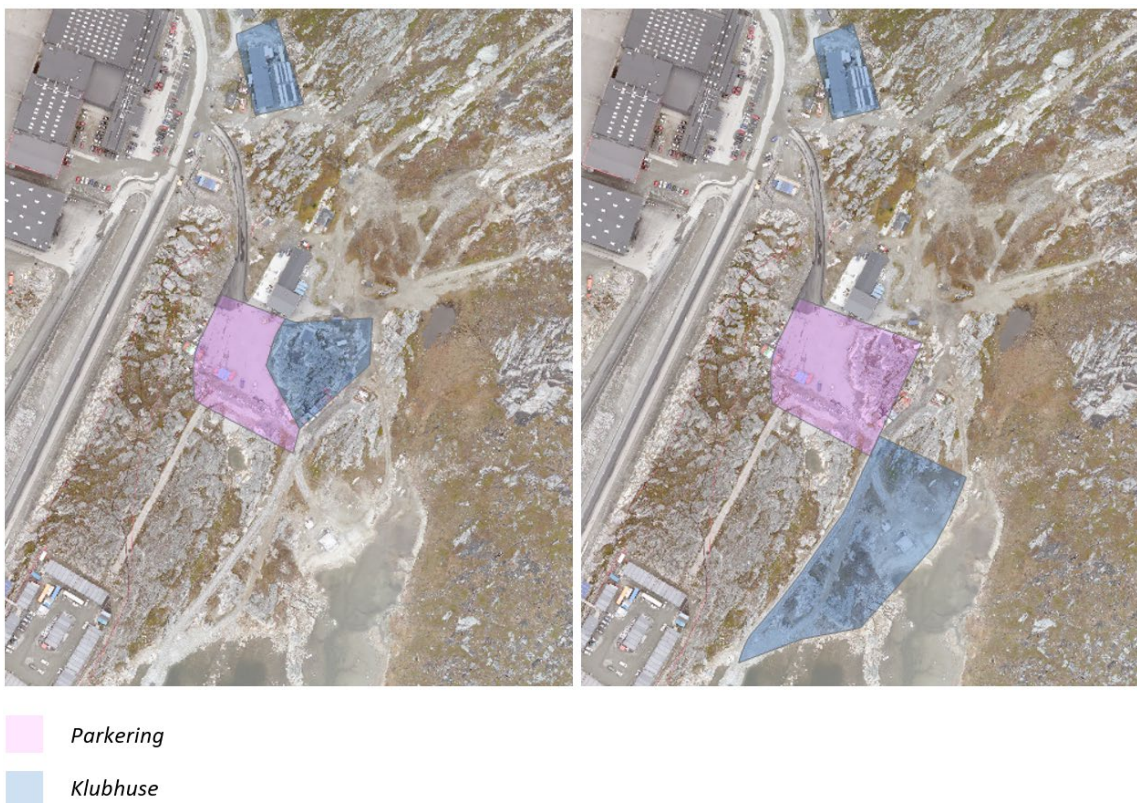


Figur 21 – Spørgeskema på Kommuneqarfiga

DISPONERING

For at understøtte udviklingen af områdets helårsanvendelighed og samtidig optimere arealanvendelsen, flyttes det eksisterende klubhusområde i syd ned til søbredden ved Eqalugalissuit Tasiat. Flytningen giver mulighed for placering af klubfaciliteter tæt på vandet, hvilket styrker tilknytningen til vandaktiviteter som kajakpolo og badning. Den samlede placering af klubhusene understøtter desuden de sociale og organisatoriske synergier mellem foreninger og brugere. Ved at samle aktiviteterne ét sted skabes bedre muligheder for fællesskab, videndeling og uformelle møder på tværs af brugere. Det er med til at styrke områdets funktion som et aktivt og inkluderende samlingspunkt året rundt.

I forbindelse med byggemodning af det tilstødende delområde 3C9, omlægges adgangsvejen til nærværende delområdet fra at være en stikvej til at være gennemgående. Det betyder blandt andet at en del af det eksisterende parkeringsareal i nærværende delområdet er blevet inddraget til den nye vejføring. Som kompensation herfor udvides parkeringsarealet. Flytning af klubhusområde frigør et centralt beliggende areal, der udlægges til fremtidig, yderligere udvidelse af den eksisterende parkeringsplads. Dette sker for at imødekomme den forventede stigning i besøgende og brugere af området, i takt med områdets udvikling til helårsanvendelse. Fra parkeringspladsen er der direkte adgang til skilift, klubhuse, søbred og de bagvedliggende fjeldområder. Denne centrale placering styrker tilgængeligheden og understøtter en naturlig fordeling af besøgende mellem vinter- og sommeraktiviteter. Parkeringsarealet fungerer således som et fælles ankomstpunkt og knudepunkt for både brugere, gæster og foreningsaktiviteter.



Figur 22 - Eksisterende funktioner omkring området

PRINCIPPER FOR NYT KLUBHUSOMRÅDE

Det nye klubhusområde udformes med henblik på at fremme både funktionalitet og fællesskab. Klubhusene organiseres i mindre klynger, hvor placeringen af bygningerne orienterer sig i tre forskellige retninger, skilift, fjeld og sø. Klubhusene har fokus på at skabe fælles gårdrum mellem bygningerne og skabe relationer mellem foreningerne. Mellem klyngerne etableres fælles udearealer, der fungerer som overgangsrum og samlingssteder, og som understøtter uformelle møder, samarbejde og fælles aktiviteter på tværs af klubberne.

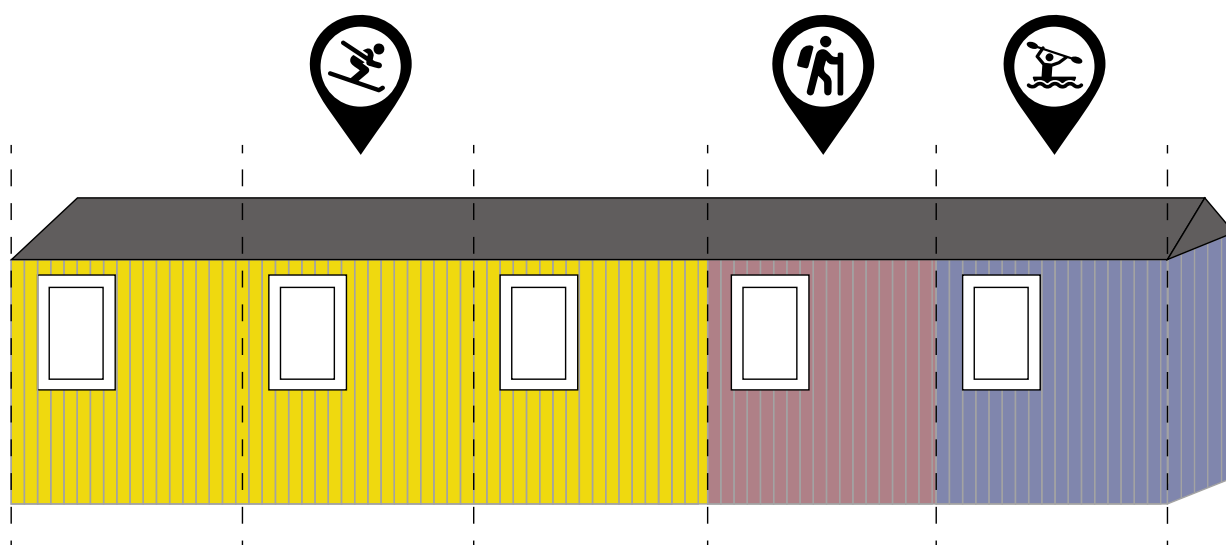
Denne strukturelle disponering skaber et fleksibelt og socialt funderet miljø, hvor foreningslivet kan trives i takt med områdets udvikling som helårsanvendeligt aktivitetslandskab. De fællesarealer, der integreres mellem bygningerne, kan rumme alt fra opholdspladser og udstyrszoner, til mindre arrangementer og udendørs undervisning. Fællesarealerne er ikke tiltænkt oplag.



Figur 23 – Klubhus i klynger med fælles uderum

Klubhusområdet disponeres med en modulbaseret opbygning, hvor de enkelte klubhuse placeres i forlængelse af hinanden i en samlet bygningsstruktur. Hvert klubhus består af mellem 3 og 6 moduler i forlængelse af hinanden. Den enkelte forening kan råde over 1 til 6 klubhusmoduler afhængigt af den enkelte forenings behov. Denne fleksible struktur gør det muligt for foreningerne at tilpasse areal og faciliteter til deres aktiviteter, uden at det går ud over det samlede arkitektoniske udtryk.

Modulernes udformning og placering sikrer, at området fremstår ensartet og harmonisk – uanset variation i størrelsen af de enkelte klubhusmoduler. Derved opretholdes en visuel sammenhæng og en rolig struktur i landskabet. Samtidig understøtter den sammenbyggede placering det sociale og organisatoriske fællesskab mellem foreningerne, ved at skabe nærhed, naturlige mødesteder og mulighed for deling af faciliteter.



Figur 24 – Modulbaseret klubhus, delt af tre foreninger

De enkelte klubhusmoduler dimensioneres med udgangspunkt i standardmålene for mandskabscontainere, hvilket giver mulighed for, at foreningerne – hvis ønsket – kan benytte præfabrikerede enheder som klubhusmoduler. Denne tilgang afspejler en stigende tendens blandt foreninger til at anvende containere som en fleksibel og økonomisk løsning, og lokalplanen imødekommer derfor dette behov ved at tage højde for modulernes mål i den overordnede disponering.

Anvendelsen af containere som klubhusmoduler stiller dog særlige krav til bearbejdning og tilpasning, særligt i forhold til facadeudtryk og materialevalg. For at sikre at klubhusområdet fremstår som en harmonisk helhed, skal alle moduler – uanset deres konstruktive oprindelse – beklædes og udformes med respekt for områdets samlede æstetik og sammenhæng. Det betyder, at containere skal beklædes med træplanker, så de indgår naturligt i områdets helhedsudtryk.

PRINCIPPER FOR UDVIDELSE AF SKILIFTENS ADMINISTRATION

For at imødekomme behovet for fremtidig drift og funktionalitet af skiliften, udlægges et byggefelt til en udvidelse af skiliftens eksisterende administrations- og servicebygning. Udvidelsen muliggør en kapacitetsforøgelse og sikrer en hensigtsmæssig opdeling mellem brugerfaciliteter og servicefunktioner.

Bygningen kan udvides med op til 5 meter mod øst, 9 meter mod nord og 15 meter mod syd. Mod vest forlænges den eksisterende facade i tilknytning til garage- og driftsfaciliteter, hvilket understøtter logistikken omkring teknisk udstyr og vedligehold. Udvidelsen tilpasses den eksisterende bygning og placeres i forlængelse af de nuværende funktioner for at sikre en logisk og effektiv disponering af de samlede faciliteter. Ved sanering af kiosk, kan skiliftens administrations- og servicebygning udvides yderligere, se den stiplede linje på kortet nedenfor.



Figur 25 – Skiliftens administrations- og servicebygningens udvidelsesmuligheder

Som led i disponeringen af klubhusområdet indtænkes en fælles tidtagerfunktion til brug for vintersportsaktiviteter i området. Tidligere har de enkelte skiklubber haft egne tidtagningsfaciliteter i deres klubhuse, men som følge af den nye placering er der ikke længere udsyn til pisterne fra klubhusene.

Ved placering af tidtagerfunktioner skal der sikres direkte og uforstyrret udsigt over pisteområdet og det skal udformes, så den kan benyttes af både klubber og brugere uden tilknytning til en klub. Dette bidrager til øget tilgængelighed og understøtter bredere anvendelse af faciliteterne – eksempelvis ved åbne konkurrencer, fritidsaktiviteter og events.

TRAFIK OG PARKERING

I forbindelse med byggemodning af det tilstødende delområde 3C9, omlægges adgangsvejen til området. Tidligere var adgangsvejen en stikvej fra Aqisseqarajooq, denne stikvej bliver i forbindelse med byggemodningen af 3C9 gjort til en gennemgående vej, som kobler sig på Illerngit 2001.

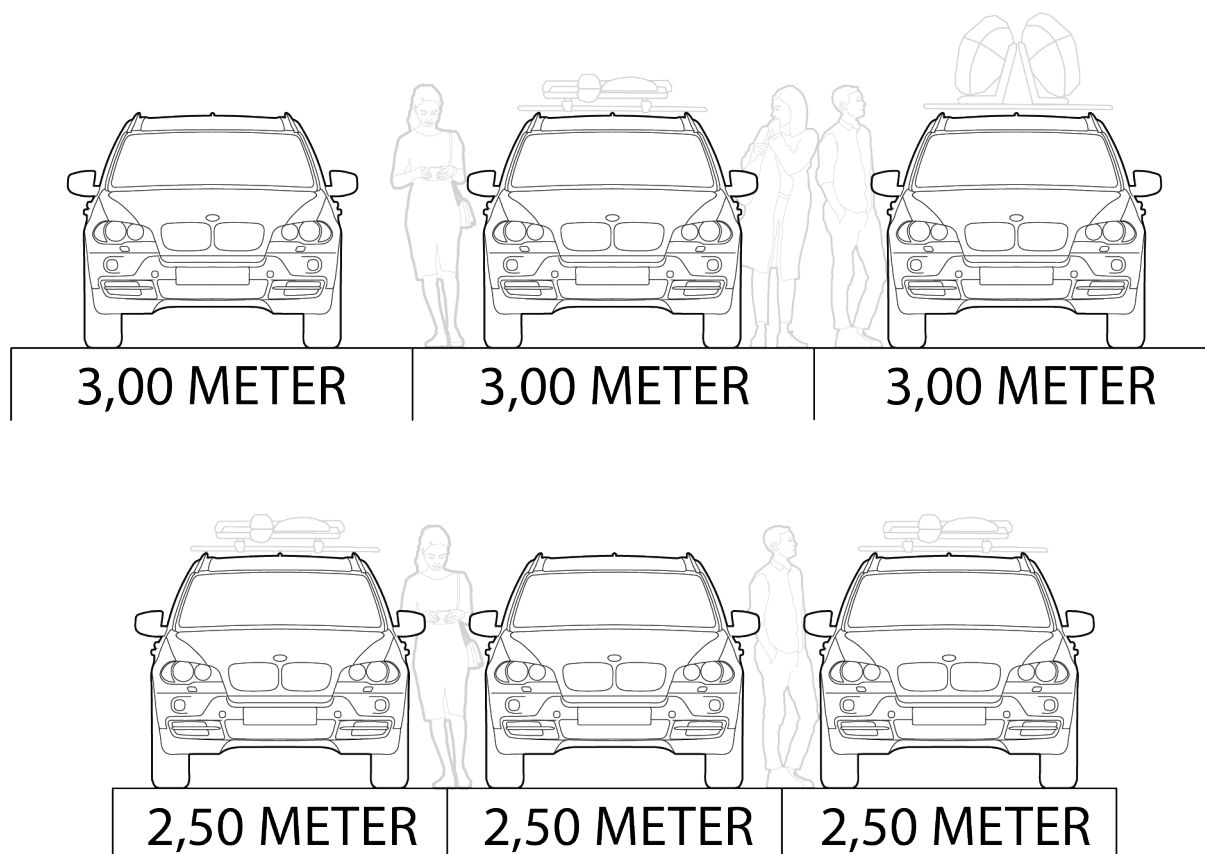


■ Eksisterende vej

□ Fremtidig vej

Figur 26 - Eksisterende adgangsvej og fremtidige adgangsvej

Udvidelsen af parkeringspladsen fremmer adgangsforholdene for besøgende, der ankommer i bil, hvor parkeringsbåsene er dimensioneret med særligt hensyn til områdets anvendelse til fritidsaktiviteter. For at imødekomme behovet for plads til medbragt udstyr – såsom ski og kajaker – er parkeringsbåsene udformet med en bredde, der er 50 cm større end standardmål, hvilket skaber bedre rammer for af- og pålæsning.



Figur 27 – Almindelig parkeringsbås for neden og bredere parkeringsbås for oven

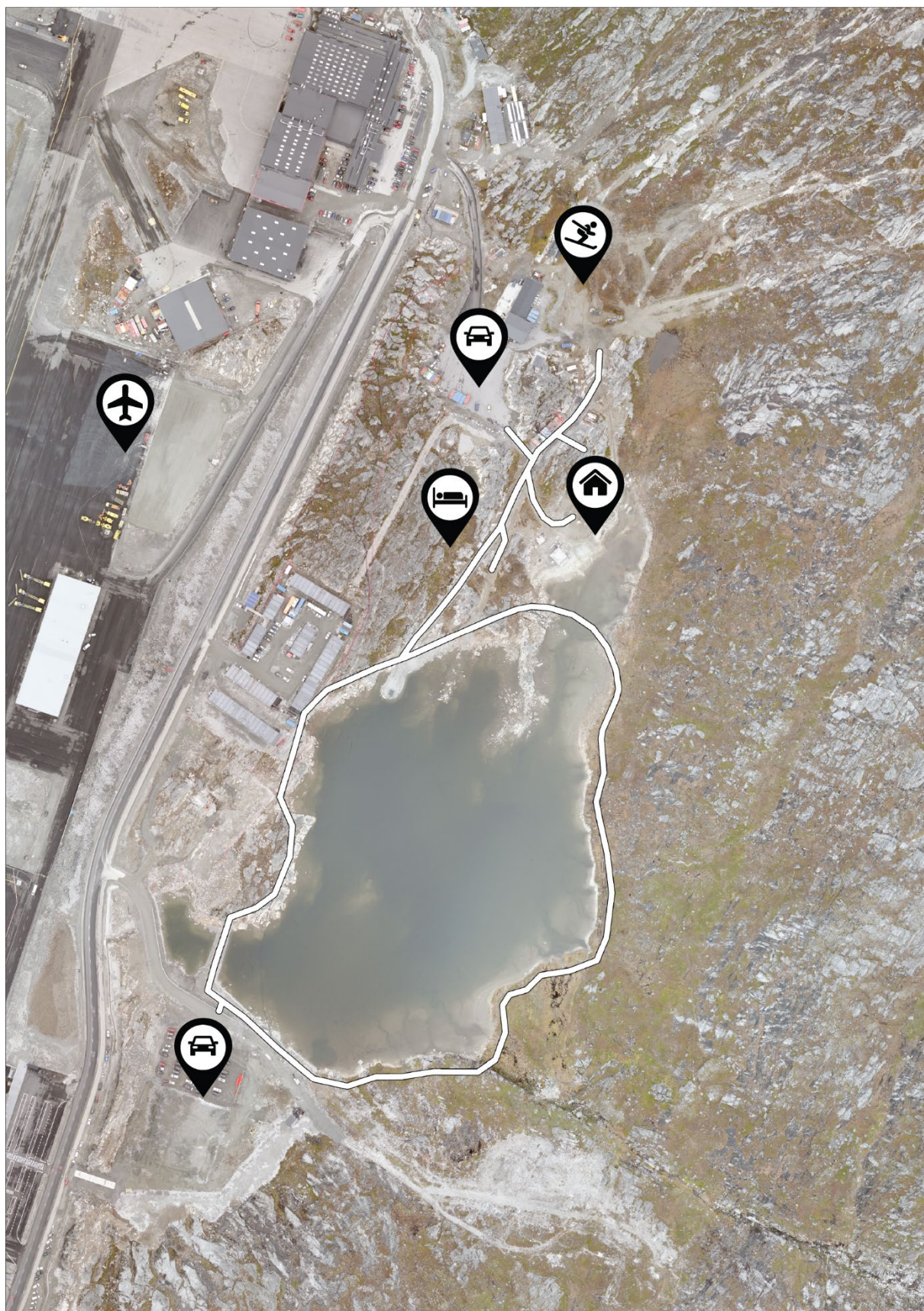
I det tilstødende område 3C9 er der planlagt efter lufthavnsrelateret erhverv hvor der vil blive etableret yderligere parkering. Denne kan bidrage til at aflaste presset på de primære parkeringsarealer i planområdet og understøtte en mere balanceret trafikafvikling i området.

Det nærmeste eksisterende busstoppested er placeret ved indkørslen til stikvejen, der fører til planområdet. Lokalplanen muliggør etablering af et nyt busstoppested i tilknytning til parkeringspladsen og den gennemgående vej gennem området. Et sådant stoppested vil forbedre den kollektive trafikbetjening af området, og være til gavn for hotelgæster og øvrige brugere med behov for adgang til Nuuk by.



Figur 28 – Forslag til placering af fremtidig busstoppested og funktioner med gavn heraf

Planområdet indrettes med fokus på gående trafikanter. Der etableres et internt netværk af stier, der forbinder de centrale funktioner som parkeringspladser, klubhusområde, søbred, skilift, hoteller, lufthavn og adgang til fjeld. Stiforløbene udformes med fokus på tryghed og god orientering, og er adskilt fra kørende trafik for at fremme sikker færdsel og oplevelsen af at være ude i naturen.



Figur 29 – Stiforløb der forbinder funktioner

PRINCIPPER FOR CAFÉ PÅ TOPPEN

Lokalplanen muliggør etablering af en café samt stolelift og dertil knyttede anlæg ved toppen af Quassussuaq. Bebyggelsernes placering er tilpasset det eksisterende terræn med henblik på at minimere indgreb i fjeldlandskabet og reducere visuel påvirkning. Både café og topstation for stoleliften placeres på naturlige plateauer i terrænet, som er udvalgt med udgangspunkt i eksisterende terrænbetingelser og udsyn. Café og topstation for stolelift er placeret i nærheden af vandspærrezonen og det er vigtigt at denne zone respekteres. Eventuel forsyning til café og topstation for stolelift skal ligeledes etableres udenfor vandspærrezonen.

Placeringen af café og stolelift ved Quassussuaqs top er synlig fra mange vinkler – Toppen af Quassussuaq og Ukkusissaq, indflyvning til Nuuk, samt fra store dele af Nuussuaq og Nuuk centrum. Med denne disponering medfølger ligeledes et ansvar for et byggeri af høj arkitektonisk bearbejdning og indplacering i landskab.



Bebyggelsen skåner fjeldet, gennem dets indplacering på pælefundament over terræn



Bebyggelse er indpasset fjeld i materialevalg, farve og udtryk



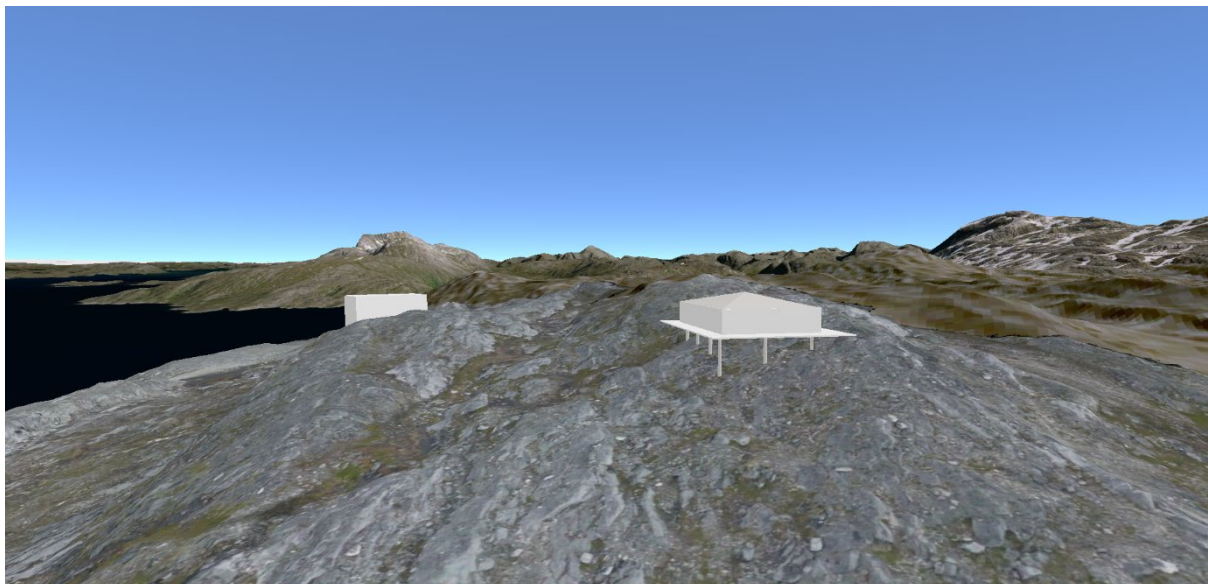
Bebyggelsen er af høj arkitektonisk kvalitet



Bebyggelsen indordner sig efter topografien og udnytter denne aktivt i sin udformning

Figur 30 – Arkitektoniske referencer for café på Quassussuaq

Placeringen af stolelift og café sikrer, at konstruktionerne fremstår mindst muligt dominerende – særligt set fra den nordlige og østlige side af Quassussuaq, hvortil der er udsigt fra baglandet. Dette greb understøtter ønsket om at fastholde fjeldets karakter og oplevelsesmæssige kvaliteter, samtidig med at der skabes nye muligheder for ophold, udsigt og aktiviteter året rundt.



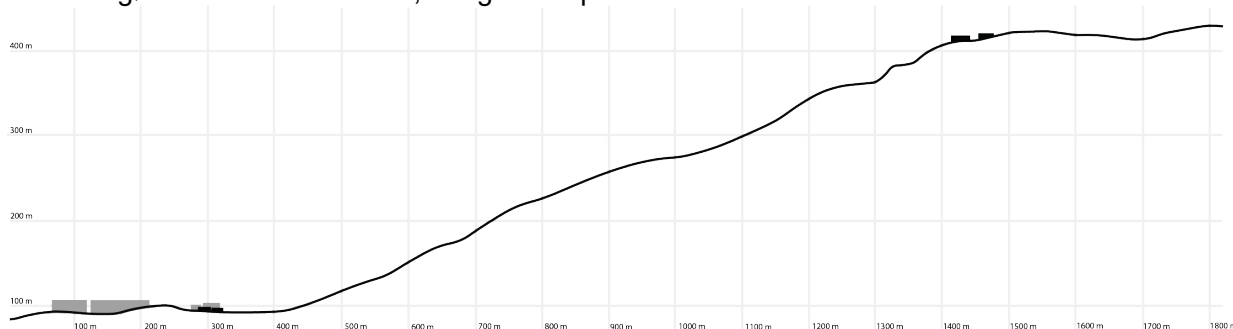
Figur 31 – 3D model af skilift topstation, t.v. og café, t.h. ved toppen af Quassussuaq med Sermitsiaq i baggrunden

LANDSKAB OG FRIAREAL

Lokalplanområdet omfatter et større naturområde, som overvejende er præget af fjeld, søbred og rekreative kvaliteter. Området skal fortsat fungere som et landskabeligt åndehul med plads til friluftsliv og rekreativ udfoldelse – både organiseret og uorganiseret – og det er en grundlæggende målsætning, at de naturgivne kvaliteter bevares og beskyttes.

Lokalplanen udlægger derfor kun arealer til bebyggelse og anlæg, hvor der er et klart defineret formål, og øvrige dele af området skal forblive uberørte. Anvendelse og indretning af området skal ske med respekt for dets landskabelige og oplevelsesmæssige værdier. Byggeri og anlæg skal tilpasses det eksisterende terræn og placeres nænsomt, så de i videst muligt omfang indgår som en naturlig del af landskabet og ikke virker dominerende i helheden. Det er efter aftale med kommunen muligt at sprænge eller lave opfyld, for at forbedre områdets rekreative forhold.

Herved fremtidssikres området som et robust og balanceret, rekreativt landskab, hvor naturen fortsat udgør rammen for aktivitet, ro og naturoplevelser.



Figur 32 – Snit gennem terræn, eksisterende bygninger ses i grå og klubhuse, café og stoleliftstation ses i sort. For snitstreg se figur 15

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

BYRUM OG BYLIV

- at vore byer og bygder får en mangfoldighed af gode og trygge byrum for alle mennesker,
- byrum, der ikke længere fungerer skal om muligt tilføres nye anvendelsesmuligheder og dermed liv
- at nye byrum bliver etableret med en klar idé om rummets fremtidige anvendelse og kvaliteter,
- at vore byrum giver adgang til alle aldre og livssituationer, og at menneskers plads i byrummet prioriteres højere end bilernes.

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

Planen berører følgende verdensmål:



1.5 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

1.5.1 LANDSPLANLÆGNING

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

1.5.2 KOMMUNEPLAN

Forslag til lokalplan 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 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 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.

1.5.6 OPHÆVELSE AF PLANER

Med vedtagelsen af nærværende forslag til lokalplan 4D2-2 ophæves ingen gældende bestemmelser.

1.5.7 OFFENTLIGGØRELSE

Forslaget sendes i 6 ugers offentlig høring i perioden 10. september – 22. oktober 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. OVERORDNEDE RAMMEBESTEMMELSER

De overordnede rammebestemmelser for området er fastsat ved den gældende kommuneplan.

§ 22. DETALJEREDE LOKALPLANBESTEMMELSER

1. BEBYGGELSENS PLACERING

- stk.:1. Ny bebyggelse kan kun placeres inden for de på bilag 2 viste byggefelt
- stk.:2. Der må ikke foretages udsprængning til bebyggelse i nærhed til toppen af Quassussuaq.
- stk.:3. Der kan etableres plateauer gennem udsprængning og opfyld i forbindelse med byggefelt 3 til 17 i kote 98 og i forbindelse med byggefelt 18 til 45 i kote 94. Som principielt vist i bilag 3.

2. BEBYGGELSENS FREMTRÆDEN

BEBYGGELSEN

- stk.:1. I forbindelse med udvidelse af bebyggelsen i byggefelt 1, kan der etableres kælder
- stk.:2. Bebyggelse i byggefelt 1 må ikke overstige kipkote 107,5.
- stk.:3. Bebyggelse i byggefelt 2 må ikke overstige kipkote 108
- stk.:4. Bebyggelse i byggefelt 3 til 16 må ikke overstige kipkote 102.
Bebyggelse i byggefelt 17 til 41 må ikke overstige kipkote 98.
- stk.:5. Bebyggelse i byggefelt 42 må ikke overstige kipkote 107.
- stk.:6. Bebyggelse i byggefelt 43 må ikke overstige kipkote 425.
- stk.:7. Bebyggelse i byggefelt 44 må ikke overstige kipkote 426.
- stk.:8. Bebyggelse i byggefelt 45 må ikke overstige kipkote 427.

- stk.:9. Byggefelt 1 udlægges til udvidelsesmuligheder for skiliftens administrations- og servicebygning.
- stk.:10. Byggefelt 2 udlægges til opførelse af tidtagerhus.
- stk.:11. Byggefelt 3 til 41 udlægges til klubhusbebyggelse.
- stk.:12. Byggefelt 42 og byggefelt 43 udlægges til opførelse af stolelift.
- stk.:13. Byggefelt 44 udlægges til opførelse af café.
- stk.:14. Byggefelt 45 udlægges til opførelse af shelter.
- stk.:15. Al bebyggelse placeret højere end dalstrøget på tværs af Quassussuaq, se bilag 3, skal opføres på fjeldankre, skruefundament eller anden form for punktfundamenter, der har et minimalt aftryk på terrænet

FACADER

- stk.:16. Bebyggelse i byggefelt 3 til 41 skal beklædes i træplanker.
- stk.:17. Den enkelte bygning må ikke farvesættes med flere end 3 forskellige nuancer. Dette inkluderer farver på vinduer og døre, vindsceder mv.
- stk.:18. Facademateriale må ikke have en glansgrad der overstiger 40.

TAGE

- stk.:19. Tagmaterialer må ikke give blændings eller refleksionsgener. Glanstal må maksimalt være 20.
- stk.:20. Tage udføres med en minimumhældning på 7° og maksimalt 40° som symmetrisk sadeltag. Ved byggefelt 3-41 skal tagrykken følge facaden. Undtaget herfra er eventuelle tagterrasser o.l. der kan udføres i andre materialer og uden hældning.

TERRASSER

- stk.:21. I tilknytning til bebyggelse inden for byggefelt 1 må der etableres en terrasse på op til 300 m².
- stk.:22. I tilknytning til klubhusbebyggelse må der etableres terrasser med en afstand på op til 1 meter fra den tilhørende bygning.
- stk.:23. I tilknytning til bebyggelse inden for byggefelt 48 må der etableres terrasse med en afstand op til 3 meter fra den dertilhørende bebyggelse.

VINDUER OG DØRE

- stk.:24. Ved publikumsorienterede erhverv med offentlig adgang, skal facaden i gadeniveau bestå af minimum 30% vinduer.
- stk.:25. Indgangspartier til kundeorienterede aktiviteter, såsom butik/ekspeditionsarealer og administration skal placeres i stueetagen.

ELEVATOR, TRAPPER OG RAMPER

stk.:26. Terrasser i tilknytning til klubhusbebyggelse skal have en fælles adgangstrappe, der fører ned til terræn.

VENTILATIONER

stk.:27. Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og anlagte stier i nærområdet.

stk.:28. Ventilation og lignende tekniske installationer skal indgå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

SKILTE

stk.:29. Skilte må ikke være oplyste eller på anden måde være til gene for omgivelserne.

stk.:30. På den enkelte bygning må der kun opsættes skilte der oplyser om den pågældende virksomhed eller forenings navn og funktion, der har til huse i bygningen.

3. VEJ- OG STIFORHOLD

stk.:1. Veje og stier i området udlægges som principielt vist i bilag 3.

stk.:2. Veje skal udføres iht. kommunens vejledning.

stk.:3. Der skal sikres belysning af veje og stier.

stk.:4. Stier skal udføres med en min bredde på 2 m. Stier skal befæstes med grus eller fliser, eller udføres som gangbroer i træ. Ved etablering af gangbroer rundt om Eqalugalissuit Tasiat skal gangbroen udføres med niveaufri adgang og uden trapper.

stk.:5. Der anlægges 125 parkeringspladser med asfaltbelægning, som vist i bilag 2. Parkeringspladser skal anlægges med en bredde på 3 meter.

stk.:6. Der skal etableres tilstrækkelig cykelparkering.

4. FRIAREALER OG FRITIDSANLÆG

stk.:1. Der kan etableres opfyld og anlægges rekreative fritidsanlæg iht. de udlagte anlægsområder jf. bilag 3.

stk.:2. Der kan etableres belysning af fritidsanlæg, der ikke er til gene for lufttrafik.

stk.:3. Gårdrummende mellem klubhusene udlægges til fritidsanlæg med plads til grill, bord-bænke etc.

5. TEKNISKE ANLÆG

stk.:1. Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige el-, vand-, kloak- samt varmeforsyning.

stk.:2.	Forsyning mht. el, vand, kloak og varme skal føres under gangbroer og stier. Hvor dette ikke er muligt, skal forsyning på anden måde dækkes til, så det ikke fremstår synligt.
stk.:3.	Inden for området kan der placeres tekniske anlæg som transformerstationer, pumpestationer mv. Placering skal ske i samråd med Kommuneqarfik Sermersooq og Nukisiorfiit.
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.	Ubebyggede arealer må ikke anvendes til længerevarende oplag. Længerevarende oplag defineres med en varighed på mere end 1 måned.
stk.:3.	Der kan udsprænges eller laves opfyld for at sikre den rekreative anvendelse af området efter aftale med Kommuneqarfik Sermersooq.
7. BEVARING	
stk.:1.	-
8. NATURBESKYTTELSESINTERESSER	
stk.:1.	Opfyld i Eqalugalissuit Tasiat er ikke muligt yderligere end refereret til § 4 stk 1.
9. JORDBRUGSINTERESSER	
Ingen særlige bestemmelser.	
10. FÆLLES ANLÆG	
stk.:1.	-
11. EJERFORENINGER	
stk.:1.	-
12. GRÆNSER FOR MILJØBELASTNING	
stk.:1.	-
13. LAVENERGIBEBYGGELSE	
stk.:1.	-
14. BETINGEDE BYGGEFELTER	
stk.:1.	-

15. RISIKOOMRÅDER
stk.:1. -
16. KRAV TIL BÆREDYGTIG UDVIKLING
stk.:1. -
17. BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING
stk.:1. -

3. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Nærværende forslag til lokalplan 4D2-2 Skisportsområde ved Quassussuaq vedtages hermed af Kommuneqarfik Sermersooqs Udvalg for Økonomi og Erhverv den 22. august 2025 og sendes i 6 offentlig høring.

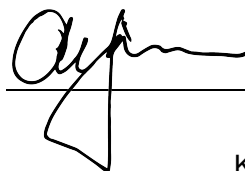
Kommuneqarfik Sermersooq den 2. september 2025



Avaaraq Olsen

Borgmester

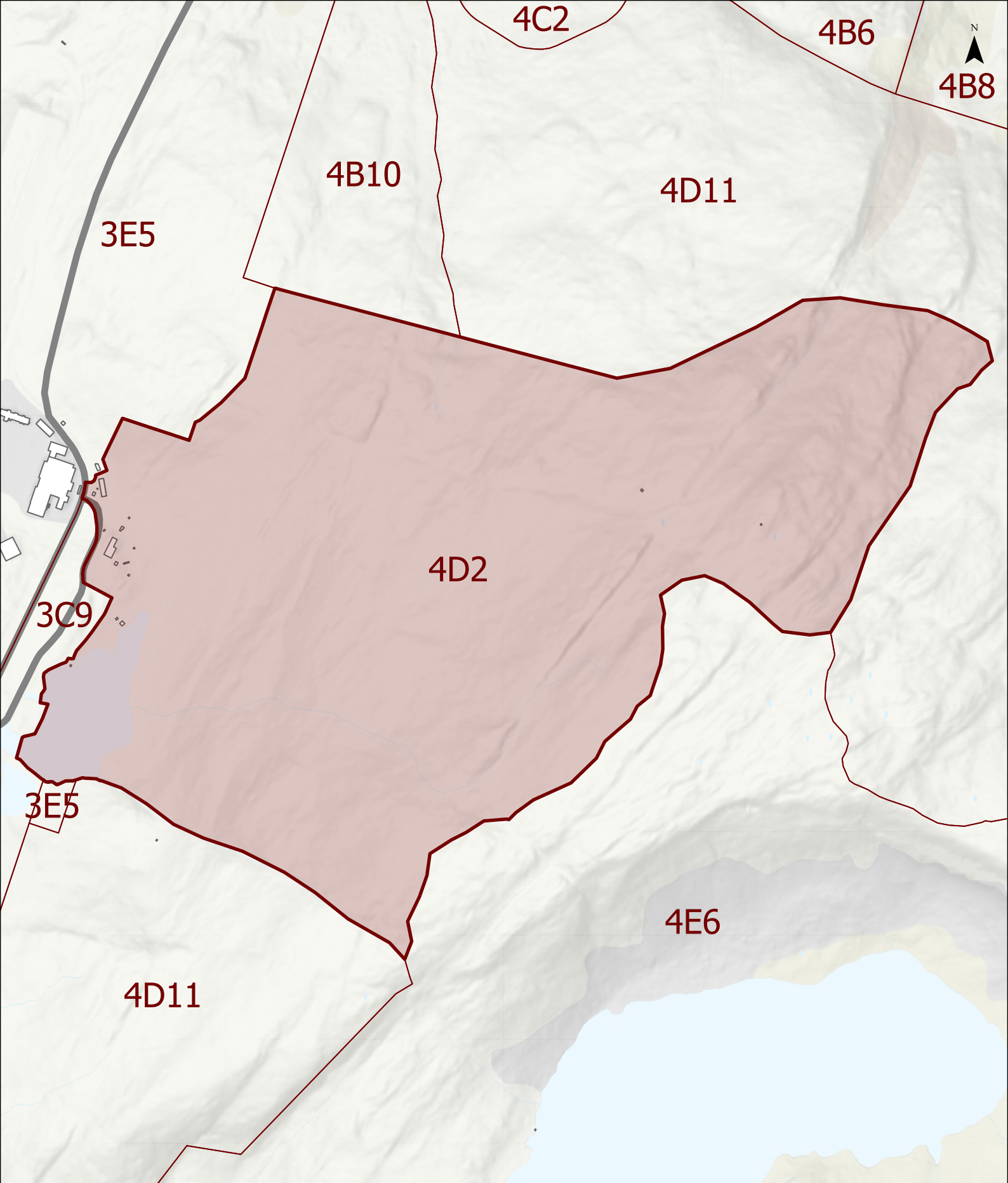
//



Ole Jakobsen

Kommunaldirektør

Offentliggøres som forslag den 10 september 2025



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ

Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Illoqarfimmut Pilersaarut 4D2 //
Lokalplan 4D2

**ILISARNARATINUT NASSUIAATIT //
SIGNATURFORKLARING**

-  Immikkoorturni aggulunerit //
Delområdeinddeling
-  Immikkoortup ilaa 4D2 //
Delområde 4D2

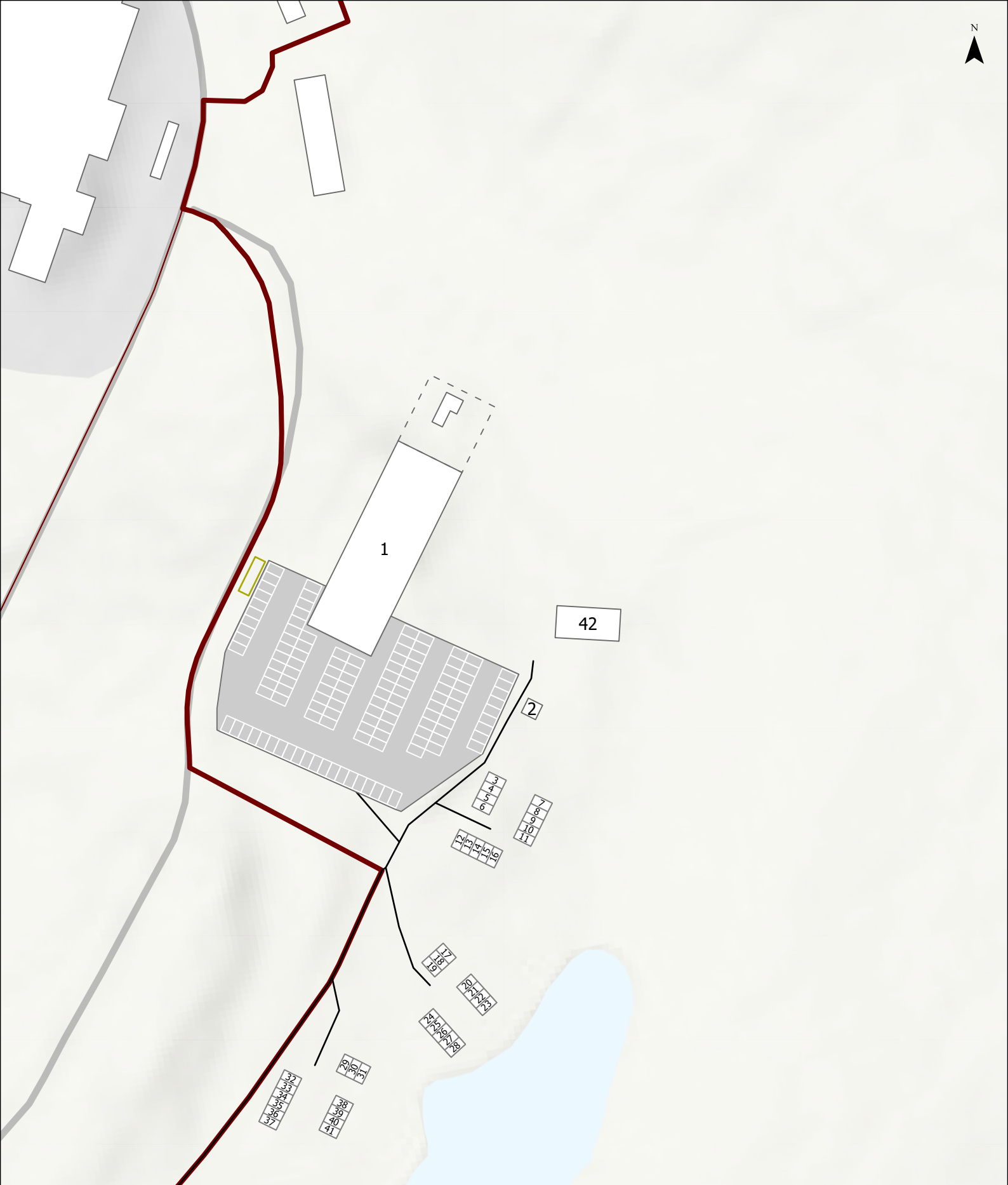
-  Illut pioreersut // Eksisterende
bygning
-  Akqusineq // Vej

ILANNGUSSAQ 1 // BILAG 1

**IMMIKKOORTOQ 4D2 //
DELOMRÅDE 4D2**

Aggusti 2025 //
August 2025

Uutuut 1:10.000 // Skala 1:10.000
A4



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ

Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Illoqarfimmut Pilersaarut 4D2 //
Lokalplan 4D2

**ILISARNARATINUT NASSUIAATIT //
SIGNATURFORKLARING**

-  Immikkoorturni aggulunnerit //
Delområdeinddeling
-  Immikkoortup ilaa 4D2 //
Delområde 4D2
-  Illut pioresut // Eksisterende
bygning
-  Aqqusineq // Vej
-  Sanaatorfissat normua //
Byggefeltnr.

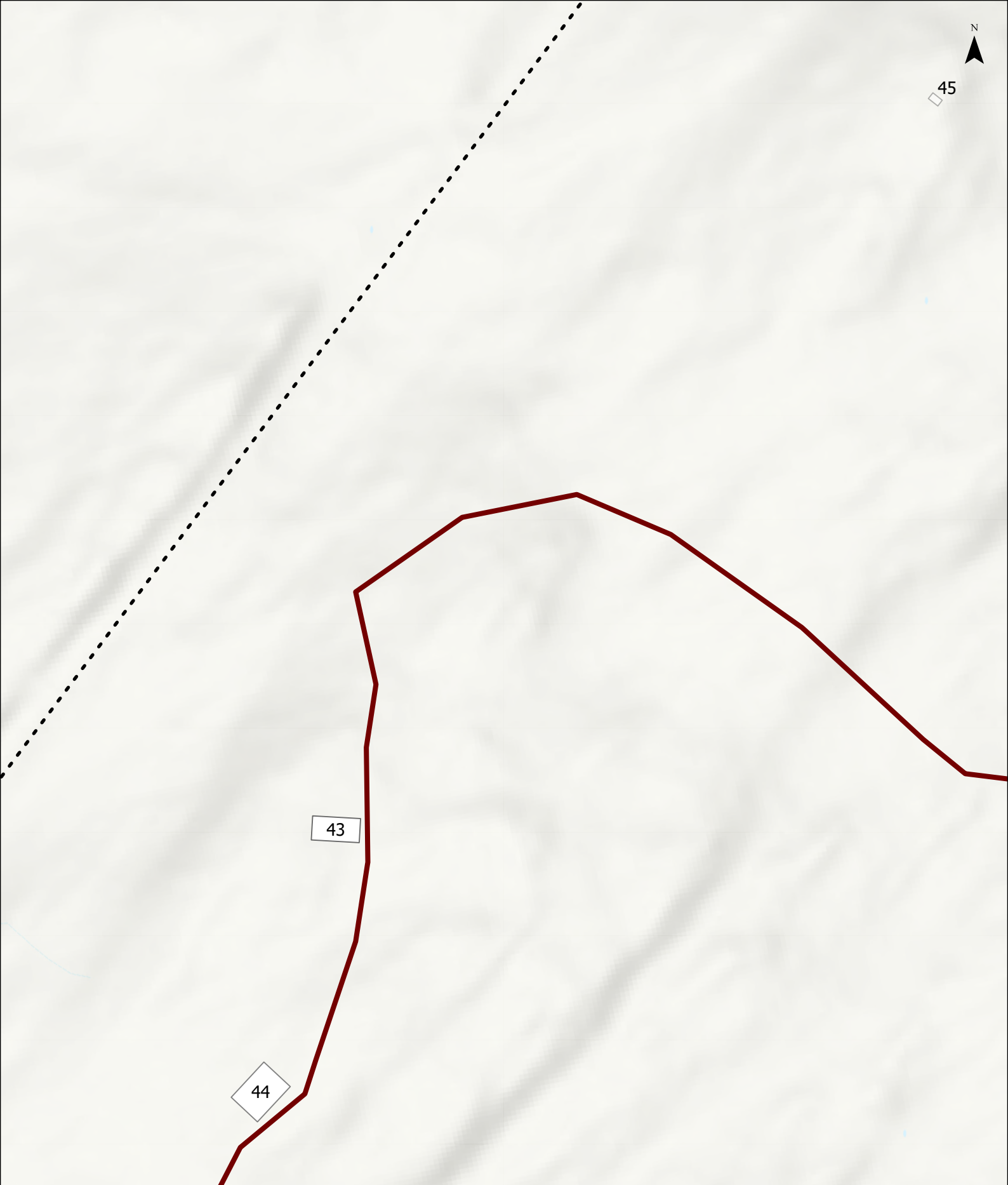
-  B-2176-ip isaterneqarneranut
atatillugu B-3113-mut
-  alleriafissanut periarfissat //
-  Udvidelsesmulighed for B-3113
ved sanering af B-2176
-  Aqqusineeraq // Sti
-  Bussip unittarfiaratarsinnaasoq //
-  Potentielt busstoppested
-  Biilinut inissiisarfik //
- Parkeringsplads

ILANNGUSSAQ 2-A // BILAG 2-A

**IMMIKKOORTOQ 4D2 //
DELOMRÅDE 4D2**

Aggusti 2025 //
August 2025

Uutuut 1:1.500 // Skala 1:1.500
A4



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ

Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Illoqarfimmut Pilersaarut 4D2 //
Lokalplan 4D2

**ILISARNARATINUT NASSUIAATIT //
SIGNATURFORKLARING**

 Immikkoortup ilaa 4D2 //
Delområde 4D2

 Sanaatorfissat normua //
Byggefelnr.

 Quassussuarmi qooroq // Dal på
Quassussuaq

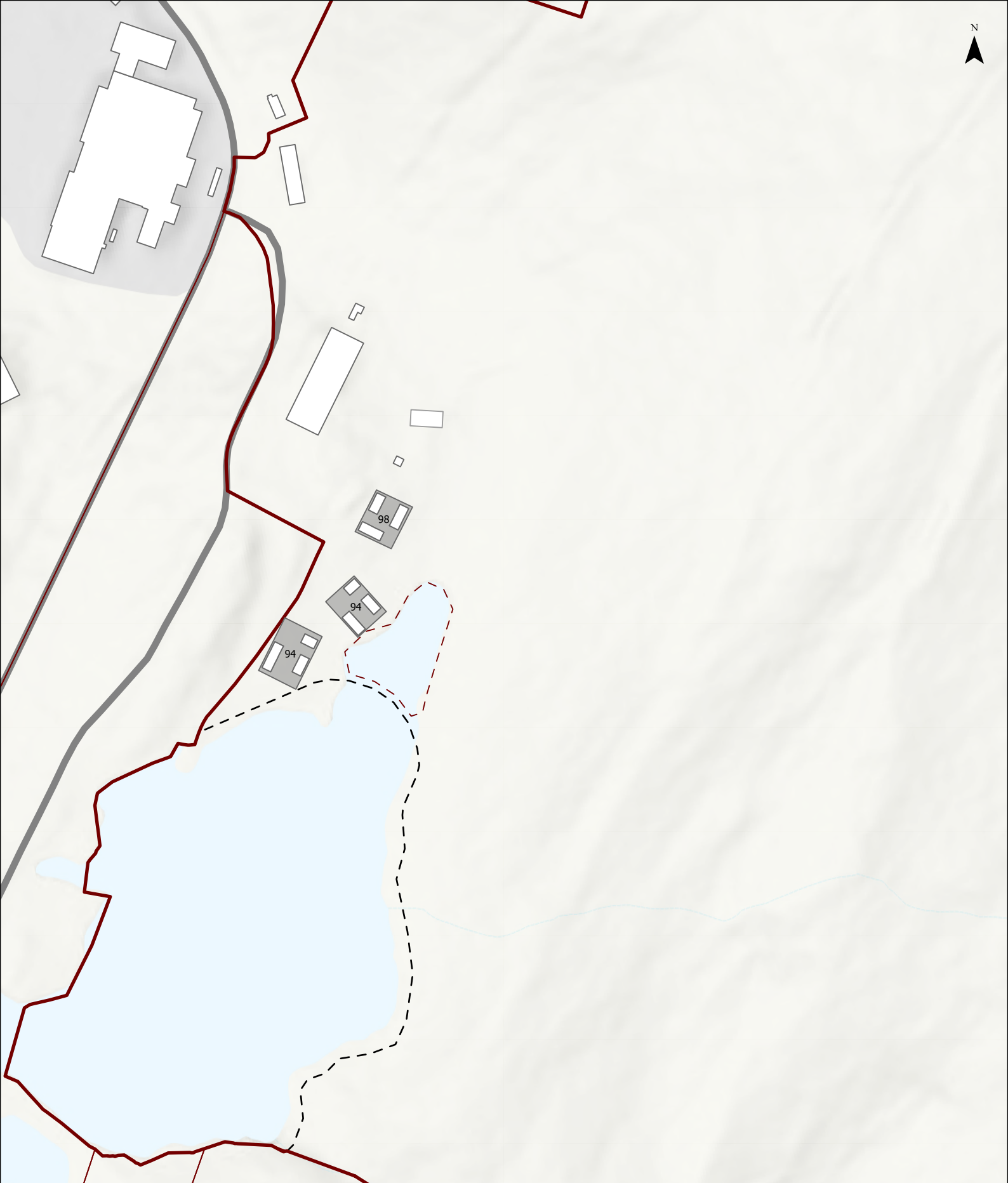
Detaljeret parkering bred

ILANNGUSSAQ 2-B // BILAG 2-B

**IMMIKKOORTOQ 4D2 //
DELOMRÅDE 4D2**

Aggusti 2025 //
August 2025

Uutuut 1:2.000 // Skala 1:2.000
A4



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ

Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Illoqarfimmut Pilersaarut 4D2 //
Lokalplan 4D2

**ILISARNARATINUT NASSUIAATIT //
SIGNATURFORKLARING**

-  Immikkoorturni aggulunnerit //
Delområdeinddeling
-  Immikkoortup ilaa 4D2 //
Delområde 4D2
-  Illu // Bygning
-  Aqqusineq // Vej

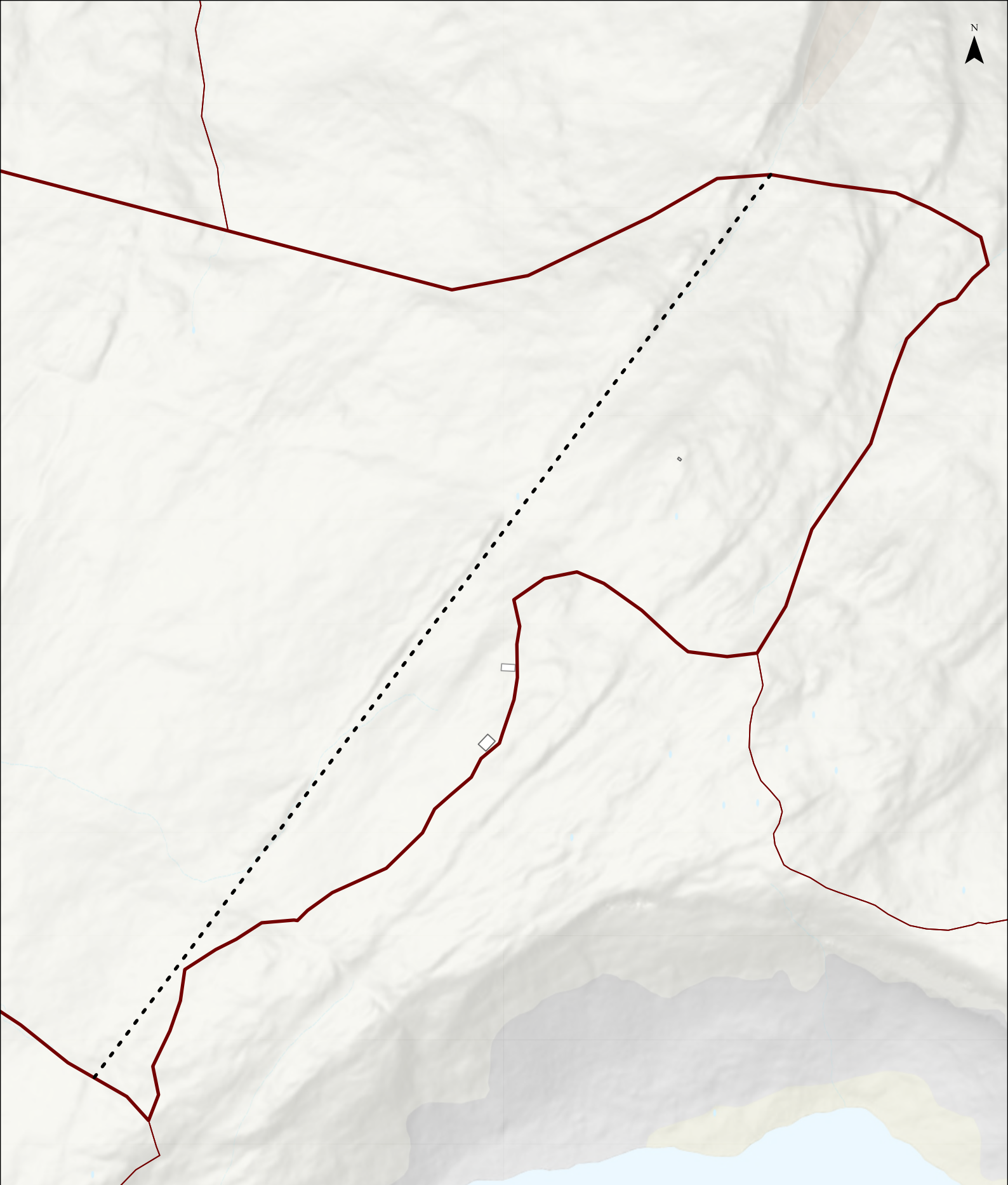
-  Qutsissuseq immap qaaniit
uuttorlugo // Plateaukote
-  Nunniorneq, sunngiffimmi
sammissassaq // Opfyld,
fritidsanlæg
-  Aqqusineeraq nutaaq // Ny sti

ILANNGUSSAQ 3-A // BILAG 3-A

**IMMIKKOORTOQ 4D2 //
DELOMRÅDE 4D2**

Aggusti 2025 //
August2025

Uutuut 1:3.000 // Skala 1:3.000
A4



KOMMUNEQARFIK SERMERSOOQ

Sanarfinermut Avatangiisinullu Ingerlatsivik
Forvaltning for Anlæg og Miljø

Illoqarfimmut Pilersaarut 4D2 //
Lokalplan 4D2

**ILISARNARATINUT NASSUIAATIT //
SIGNATURFORKLARING**

-  Immikkoorturni aggulunnerit //
Delområdeinddeling
-  Immikkoortup ilaa 4D2 //
Delområde 4D2

-  Illu // Bygning
-  Quassussuarmi qooroq // Dal på
Quassussuaq

ILANNGUSSAQ 3-B // BILAG 3-B

**IMMIKKOORTOQ 4D2 //
DELOMRÅDE 4D2**

Aggusti 2025 //
August2025
Uutuut 1:7.000 // Skala 1:7.000
A4