

1. INDLEDNING

Hermed foreligger det af Ilulissat Kommunalbestyrelse endeligt vedtagne ”Lokalplan nr. 10 – Nyt boligområde A-21”.

1.1 Hvad er en lokalplan?

I en lokalplan fastlægger kommunalbestyrelsen retningslinjer for, hvilke formål et nærmere afgrænset område må anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje og lignende i området skal udformes.

I henhold til planlovgivningen har kommunalbestyrelsen pligt til at sikre, at der indenfor byzone altid er tilstrækkelige lokalplanlagte arealer til at dække behovet for byudvikling (jvf. §13 stk. 4 i ”Hjemmestyrets Bekendtgørelse nr. 23 af 18. november 1992 om arealanvendelse og planlægning” med senere ændringer).

Hensigten hermed er dels at sikre, at den bymæssige udvikling sker på et planlægningsmæssigt grundlag, dels at gøre det muligt for offentligheden at få indsigt i og indflydelse på den kommunale planlægning.

Inden en lokalplan træder i kraft skal kommunalbestyrelsen derfor fremlægge et forslag til lokalplan til offentligt gennemsyn i mindst 6 uger, således at borgere, offentlige myndigheder og andre interesserede kan diskutere og fremkomme med bemærkninger eller ændringsforslag til planforslaget. Efter udløbet af offentlighedsfasen vurderer Kommunalbestyrelsen indkomne bemærkninger og ændringsforslag, inden planforslaget vedtages endeligt.

Lokalplanen består af to dele: en redegørelsesdel og en vedtægtsdel.

- I *redegørelsesdelen* beskrives blandt andet lokalplanens formål og sammenhæng med anden planlægning for området samt de retsvirkninger, der knytter sig til planen.
- I *vedtægtsdelen* fastlægges bindende bestemmelser for områdets anvendelse og bebyggelse.

1.2 Offentliggørelse og endelig vedtagelse

Et forslag til ”Lokalplan nr. 10” blev vedtaget af Ilulissat Kommunalbestyrelse den 19.09.2001 og offentliggjort i perioden 15.05.2002 – 14.08.2002 i tilknytning til et forslag til ”Kommuneplantillæg nr. 7”, der udgjorde det overordnede plangrundlag for lokalplanen. Der indkom ikke bemærkninger til planforslaget under offentliggørelsen, og lokalplanen blev herefter endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen den 02.09.2002.

Den endelige vedtagelse af lokalplaner er imidlertid altid betinget af, at det overordnede, kommuneplanmæssige grundlag er godkendt af landsstyret. Da ”Kommuneplantillæg nr. 7” ikke var godkendt af landsstyret på tidspunktet for den endelige vedtagelse af ”Lokalplan nr. 10”, kunne lokalplanen ikke træde i kraft, uanset at den var endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen.

Lokalplanområdet er dog blevet udbygget i den mellemliggende periode, og det er således sket uden det lovpligtige kommune- og lokalplanmæssige grundlag.

Kommunalbestyrelsen har derfor drøftet mulighederne for at lovliggøre forholdene med landsstyret.

Der er opnået enighed om, at landsstyret vil se bort fra de almindelige regler om kommune- og lokalplaner og dispensationer, idet landsstyret vil godkende det tidligere offentliggjorte ”Kommuneplantillæg nr. 7” (med enkelte ændringer), selv om der er gået flere år, siden et forslag til tillægget blev offentliggjort.

Det er ligeledes aftalt, at kommuneplantillægget skal udgøre det planlægningsmæssige grundlag for, at kommunalbestyrelsen kan vedtage dette reviderede forslag til ”Lokalplan nr. 10” endeligt, hvorefter den kan træde i kraft, selv om lokalplanen ikke har været offentliggjort som forslag.

Områdets udbygning vil herefter lovliggøres ved ikrafttræden af kommuneplantillægget og lokalplanen.

Landsstyret har dog i denne forbindelse stillet som betingelse, at der i lokalplanen skal fastsættes en bestemmelse om, at der ikke kan etableres nye bygninger i området udover dem, der er givet byggetilladelse og/eller arealtildeling til i dag, samt bestemmelser om maksimumshøjder for byggeri, begrænsning af udviklingsmuligheder af eksisterende byggeri og farvesætning.

Bestemmelserne har til formål at sikre, at det eksisterende og fremtidige byggeri i området ikke yderligere skal påvirke karakteren af de friholdte arealer syd for lokalplanområdet af hensyn til de landsplanmæssige interesser, der knytter sig til, at Isfjorden kan bevare sin status som UNESCO udpeget verdensarvsområde.

Kommunalbestyrelsen har på denne baggrund besluttet at vedtage "*Lokalplan nr. 10*" endeligt med landsstyrets krav indarbejdet og med enkelte redaktionelle ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der blev vedtaget den 02.09.2002.



2. REDEGØRELSE

2.1 Lokalplanens baggrund og formål

Område. Denne lokalplan omfatter et areal (område A 21) i den sydvestligste del af Qilakitsoq syd for vejen Sisorarfik, se figuren på forsiden.

Baggrund og formål. Baggrunden for lokalplanen er den alvorlige boligmangel i Ilulissat by, der har øget efterspørgselen efter byggegrunde især til privat boligbyggeri. Kommunalbestyrelsen har derfor besluttet, at vejen Sisorarfik skal forlænges i sydlig retning som stamvej i et nyt boligområde A 21.

Lokalplanen har således til formål at åbne mulighed for, at der kan opføres nye énfamilieboliger og andelsboliger i området.

Herudover har lokalplanen til formål at tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for en afrunding af byen mod syd i forhold til Sermermiut dalen og det unikke landskab omkring Isfjorden og for lovliggørelse af de senere års boligbyggeri i området. Se afsnit 2.2 nedenfor.

2.2 Lokalplanens forhold til anden planlægning

"Lokalplan nr. 10" er udarbejdet på grundlag af "Kommuneplantillæg nr. 7", hvori der er fastlagt en indskrænkning af kommuneplanens arealudlæg i forhold til de særlige landskabelige hensyn, der bør tages i overgangszonen mellem by og landskabet omkring de fredede arealer om Isfjorden.

Område A 21 vil således danne Ilulissat bys sydvestlige afgrænsning mod Sermermiut dalen og Isfjordslandskabet.

Ilulissat Syd. "Lokalplan nr. 10" for boligområdet A 21 er endeligt vedtaget i forbindelse med den endelige vedtagelse af "Lokalplan nr. 13" for boligområdet A 19 og "Lokalplan nr. 26" for boligområdet A 20. Tilsammen omfatter de tre lokalplaner et sammenhængende byområde – Ilulissat Syd – hvor den væsentligste del af de senere års byudvikling har fundet sted. Se figur 2.

Lovliggørelse. Som tilfældet har været med udbygningen af område A 21, se afsnit 1.2 ovenfor, er områderne A 19 og A 20 også udbygget uden det nødvendige kommune- og lokalplanmæssige grundlag. Tilsvarende denne "Lokalplan nr. 10" for område A 21, har lokalplanerne nr. 13 og nr. 26 for områderne A 19 og A 20 derfor blandt andet til formål at tilvejebringe det nødvendige lokalplanmæssige grundlag for en lovliggørelse af disse aktiviteter.

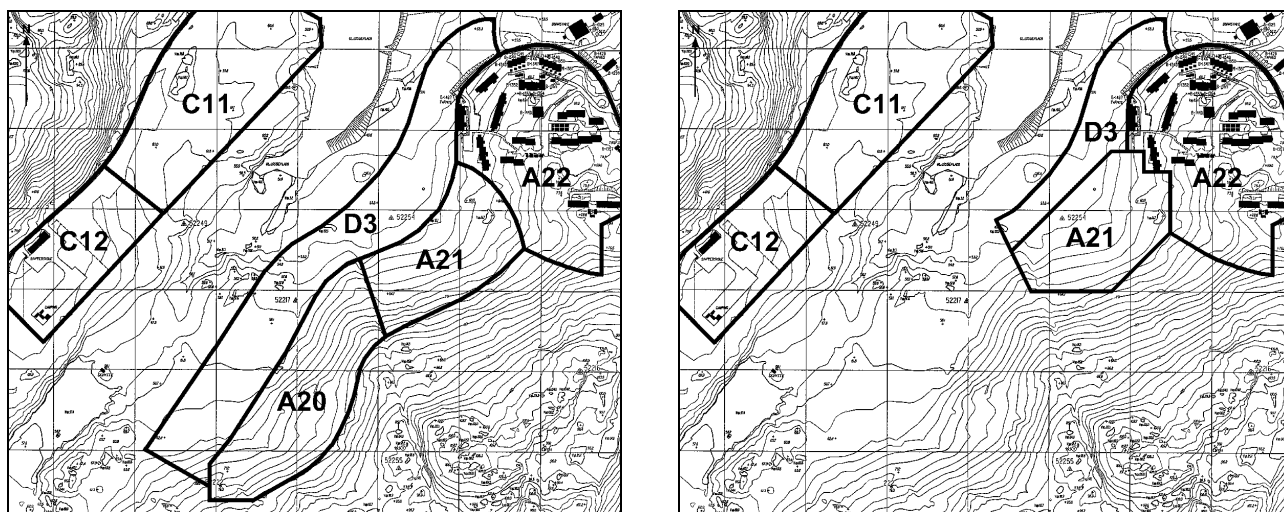


Fig. 1a og 1b – Til venstre (fig. 1a) ses kommuneplanens aktuelle arealudlæg og til højre (fig. 1b) den justering af arealudlæg, der vil blive gennemført med ikrafttræden af "Kommuneplantillæg nr. 7".

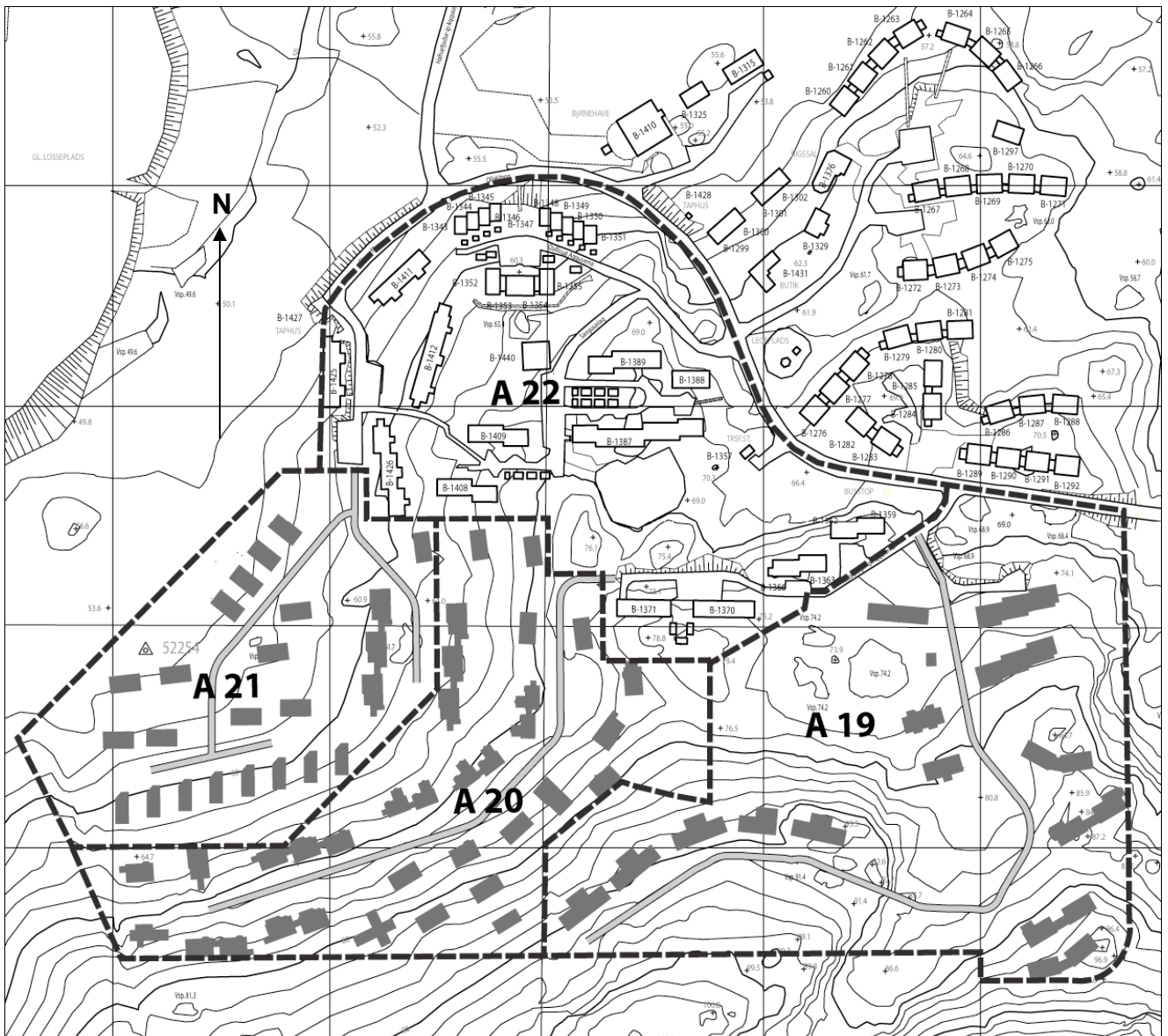


Fig. 2 – "Lokalplan nr. 10" omfatter delområde A 21 (mål 1:3000).

Med grå signatur er vist eksisterende bebyggelse og bygninger, der er givet byggetilladelse og/eller arealtildeling til.

Området vejforsynes af 2 stikveje, der etableres som en forlængelse af vejen Sisorarfik i sydlig retning.

Der kan ikke etableres andre boliger i området, og der kan ikke foretages udvidelser af eksisterende byggeri.

2.3 Lokalplanens retsvirkninger

En lokalplan regulerer den fremtidige anvendelse af et nærmere afgrænset område. For at sikre, at der kan gennemføres en debat af et offentliggjort lokalplanforslag, er der fastlagt såkaldte *midlertidige retsvirkninger*.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, og den endelige vedtagelse er bekendtgjort, træder de såkaldte *endelige retsvirkninger* i kraft.

Midlertidige retsvirkninger. Indenfor lokalplanforslagets områdegrænse må der ikke iværksættes aktiviteter, der vanskeliggør offentlighedens mulighed for indflydelse på planlægningen, eller som foregriber indholdet af den endelige lokalplan.

Efter indsigelsesperiodens udløb kan der under visse omstændigheder gives tilladelse til aktiviteter, der er i overensstemmelse med lokalplanforslagets bestemmelser.

Eksisterende lovlige aktiviteter kan fortsætte som hidtil.

Endelige retsvirkninger. Indenfor den endelige, vedtagne lokalplans områdegrænse må der ikke iværksættes aktiviteter, der er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Der er mulighed for at dispensere fra mindre betydende afvigelser, såfremt disse ikke er i strid med lokalplanens principper. Mere betydende afvigelser kræver, at der tilvejebringes en ny lokalplan. Skønnes dispensationer at have betydning for naboer, skal der foretages nabohøring i mindst 2 uger.

Eksisterende lovlige aktiviteter kan fortsætte som hidtil.

Ekspropriation. Når det er nødvendigt for gennemførelsen af en lokalplan, kan der iværksættes ekspropriation efter reglerne herfor.



3. LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til §18 i "Hjemmestyrets Bekendtgørelse nr. 23 af 18. november 1992 om arealanvendelse og planlægning" med senere ændringer fastsættes herved følgende bestemmelser for det af lokalplanen omfattede område:

§1. Lokalplanens formål

1.1. Lokalplan nr. 10 har til formål at sikre,

- at der etableres et boligområde, der kan imødekomme den store efterspørgsel af byggearealer til privat boligbyggeri,
- at byggeri i lokalplanområdet med hensyn til højder og farvesætning tager hensyn til naboskabet til det friholdte Isfjordslandskab,
- at ny bebyggelse sikres gode udsigtsforhold, og
- at området vejbetjenes ved forlængelse af Sisorarfik og tilsluttes vand- og kloaknet.

§2. Områdets afgrænsning

2.1. Lokalplanområdet A 21 afgrænses som vist med stiplede streg på figur 2.

§3. Områdets anvendelse

3.1. Området må kun anvendes til boligbebyggelse.

3.2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i området drives virksomhed i tilknytning til boligen under forudsætning af, at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

§4. Bebyggelse

4.1. Der kan ikke etableres nye bygninger udover dem, der er givet byggetilladelse og/eller arealtildeling til ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.¹

4.2. Bebyggelse må kun opføres indenfor de på figur 2 med gråt viste byggefeltet.

4.2. Bebyggelse må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.

4.3. Uanset §§ 4.1. og 4.2. må der ikke opføres ny bebyggelse eller anlæg, der har en højde, der kan ses fra fredningsgrænsen.²

4.4. Fundamenter må ikke gives en større højde end nødvendigt for at holde hovedetagen fri af terræn. Det vil sige at fundamentets mindste højde ikke må overstige 0,5 meter over oprindeligt terræn.

4.5. Hvor terrænet tillader det, kan der etableres kælderetage.

4.6. Der må kun indrettes én mindre bygning på højst 3 m² i form af udhus eller lignende til den enkelte bolig.

4.7. Eksisterende bebyggelse må ikke udvides³.

§5. Bebyggelsens ydre fremtræden

5.1. Bebyggelse skal opføres med træbeklædte facader og gavle.

5.2. Ved udvendig maling af bygninger og bygningsdele skal der anvendes dæmpede farver, så bygningers synlighed i terrænet begrænses⁴.

5.3. Tage skal udformes som tagpapklædte tage.

5.4. Udvendige terrasser, mindre bygningsdele samt udhuse og lignende skal tilpasses den øvrige bebyggelses arkitektoniske udtryk og må ikke virke skæmmende, herunder ved farvevalg, se §5.2.

5.5. Transformeranlæg og lignende tekniske anlæg skal udformes og placeres under hensyntagen til områdets helhedspræg.

5.6. Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

¹ Bestemmelsen er aftalt med landsstyret.

² Bestemmelsen er aftalt med landsstyret.

³ Bestemmelsen er aftalt med landsstyret.

⁴ Bestemmelsen er aftalt med landsstyret.

§6. Vej- og stiforhold samt parkering

- 6.1. Området skal trafikbetjenes ved forlængelse af vejen Sisorarfik som vist på figur 2, og nye veje skal afsluttes med vendemulighed for motorkøretøjer.
- 6.2. Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads i direkte tilknytning til hver bolig.
- 6.3. Belysning af veje, stier, parkering og opholdsarealer skal ske med parkbelysning.

§7. Ubebyggede arealer

- 7.1. Ubebyggede arealer skal befæstes og gives et ordentligt udseende eller fremtræde i naturtilstand.
- 7.2. Ubebyggede arealer skal under anlægsarbejder og ved sprængning skånes mest muligt, og eventuelle terrænbeskadigelser skal reableres ved anlægsarbejdets afslutning.
- 7.3. Ubebyggede arealer, hvor vegetation eller overflade i øvrigt berøres af sprængningsarbejder, terrænregulering eller transport, skal renses for sprængsten og andet overskudsmateriale.
- 7.4. Udendørs oplag, herunder oplæg af både samt placering af hundehold, må ikke finde sted.

§8. Afvanding og tekniske anlæg

- 8.1. Bebyggelse skal tilsluttes offentlige vand- og afløbsledninger.
- 8.2. Ledningsanlæg skal efter økonomi og terrænets beskaffenhed fortrinsvist fremføres skjult.
- 8.3. Overfladevand, herunder tagvand, må ikke føres til kloak, men skal bortledes, så der ikke opstår gener for omliggende bebyggelse, offentlige veje, ubebyggede arealer mm.
- 8.4. Kommunens udgifter i forbindelse med etablering og befæstelse mv. af fællesanlæg, herunder parkeringsarealer, skal fordeles ligeligt blandt indehavere af arealrettigheder i området.
- 8.5. Parabolantenner må ikke opsættes på bygninger, og må ikke virke skæmmende eller være synlige fra de friholdte arealer omkring lokalplanområdet.

§9. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 9.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før ubebyggede arealer er genetablerede og sprængsten bortskaffet, jvf. §7.

§10. Ophævelse af ældre lokalplan

- 10.1. ??????

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således endeligt vedtaget af Ilulissat Kommunalbestyrelse.

Den

Borgmester Anthon Frederiksen

Kommunaldirektør Henrik Rafn